

aktiv.





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 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 112 890,-
Total inkl. omk.: Kr 3 862 890,-
Årlig festeavgift: Kr 24 242,-
Selger: Helen Catherine Cuénoud

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total: 56/56 m²
Tomtstr.: 1593.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4084, bnr. 102

Oppdragsnr.: 1303240061

Helgeroa- Barkevik - hytte med fin utsikt mot sør med kort vei til sjøen og fantastiske turområder

Hytte beliggende i Barkevik i Helgeroa, et attraktivt hytteområde med fantastiske tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Fra Barkevik kan du bl.a. følge kyststien til Stavern som er godt merket og tilrettelagt og er en unik turopplevelse for store og små. Det er gangavstand til brygga i Helgeroa med båthavn, restauranter og et yrende liv på sommerstid. Kort vei til sjøen med flere fine badeplasser og strender i området. Det er gode solforhold på uteområder og terrasse og det er fin utsikt mot sør. Den har en funksjonell planløsning og inneholder: Kjøkken, gang, toalettrom med mulltoa biologisk toalett, 3 soverom og stue med utgang til terrasse med gode solforhold og med fin utsikt mot sør.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Plantegning	30
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Nabolagsprofil	69
Andre vedlegg	71
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA totalt: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m² Kjøkken, gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 ETG:

Kjøkken: 7,7

Gang: 1,3

Toalettrom: 1,4

Soverom 1: 6,4 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Soverom 2: 5,2 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Soverom 3: 6,1 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Stue: 25,4

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1593.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fjelltomt/ naturtomt og er festet tomt.

Festeavtalen og forlengelser av festeavtalen:

Det vises til opprinnelig festeavtale av 1. juli 1963, og forlengelse av avtalen i 1998.

Avtalene supplerer hverandre. Festeavtalen er tinglyst i 1963

Eiendommen som er etablert med skylddelingsforretning den 30.11.1963, er ikke oppmålt av kommunen. Viser til skylddelingsforretningen for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket

eller Digitalarkivet. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865.

Årlig festeavgift

Kr 24 242

Festetid

Festetid og festeavtalens varighet:

- Festetiden løper etter festeavtalens bestemmelser i 35 år fra 1. juli 1963. Fra 1. juli 1998 ble festeavtalen forlenget for 45 nye år, og løper etter avtalens bestemmelser til 1. juli 2043.
- Ved utløp av festetiden har fester rett til å forlenge festeavtalen på ubestemt tid til festet sies opp av festeren eller tomten løses inn av fester, jf. tomtefestelovens § 33, jf § 7.
- Ved utløp av festetiden i 2043 vil altså fester ha rett til å forlenge festeavtalen etter tomtefestelovens regler

Grunneiers samtykke ved overføring:

- Grunneier må samtykke ved overføring av festerett og bebyggelsen.
- Grunneier har ikke forkjøpsrett ved overdragelse.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften og regulering av festeavgiften:

- Festeavgiften forfaller til betaling senest 1. juli hvert år.
- Festeavgiften utgjør for 2024 kr. 24.242,- etter konsumprisregulering ved siste regulering av festeavgiften i mars 2024.
- Festeavtalens bestemmelse om regulering til tomteverdi anses som benyttet i 2019 og fremtidige regulering av festeavgiften vil følge tomtefestelovens regler.
- Festeavgiften ble i 2019 regulert til lovens maksimale festeavgift pr dekar festetomt, med indeksregulering og arealtillegg basert på festetomtens areal (1.593m²).
- Festeavgiften kan reguleres hvert 5. år etter utviklingen i konsumprisindeksen, jf. tomtefestelovens § 15 1. ledd. I tråd med de nye reglene i tomtefesteloven § 15 4. ledd kan festeavgiften fastsettes til 2% av festetomtens verdi som råtomt, ved utløp og forlengelse av festeavtalen.
- For dette festeforholdet vil slik regulering ut over konsumprisindeksen kunne gjennomføres ved utløp og forlengelse av festeavtalen i 2043.
- Frem til forlengelse i 2043 vil det kun være adgang til å regulere festeavgiften etter konsumprisindeksen.
- Etter forlengelse i 2043 og regulering av festeavgiften til 2 % av festetomtens verdi som råtomt, vil det kun være adgang til KPI regulering i 30 år frem til 2073, hvor det etter tomtefesteloven kan gjennomføres en ny regulering til 2 %

av festetomtens verdi som råtomt, jf. § 15 5. ledd

Innløsningsvilkår festekontrakt

Innløsning av festetomten:

- Forutsatt at grunneier ikke kan påberope seg unntak for innløsning av festetomt (det såkalte landbruksunntaket) har fester rett til å løse inn festetomten etter tomtefestelovens regler når det har gått 30 år fra avtalen ble inngått, og deretter hvert 10. år for feste til fritidsformål jf. tomtefestelovens § 32.
- Neste tidspunkt for slik mulig innløsning vil tidligst være i 2033.
- Dersom fester har rett til innløsning, og vil benytte seg av retten til å løse inn festetomten, skal grunneier ha skiftelig varsel om at festeren ønsker å løse inn festetomten senest 1 år før innløsningstiden er kommet, jf. § 36.
- Vilkårene for innløsning, herunder vederlaget for innløsning, skal følge tomtefestelovens regler, jf. kapittel VI.
- Grunneier gir uttrykk for at det etter grunneiers oppfatning ikke foreligger innløsningsrett, men at det er mulig for fester å fremsette tilbud om slik innløsning.

Beliggenhet

Hytte beliggende i Barkevik i Helgeroa, et attraktivt hytteområde med fantastiske tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Fra Barkevik kan du bl.a. følge kyststien til Stavern som er godt merket og tilrettelagt og er en unik turopplevelse for store og små. Det er gangavstand til brygga i Helgeroa med båthavn, restauranter og et yrende liv på sommerstid. Kort vei til sjøen med flere fine badeplasser og strender i området. Det er gode solforhold på uteområder og terrasse og det er fin utsikt mot sør.

Adkomst

Tilkomst til parkeringsområde fra Barkevikveien. På parkeringsområde er det adkomst via felles trapp med hyttenabo. Vedlikeholdet av trappen blir kjøper sitt ansvar da hyttenabo i stor grad benytter seg av ny egen adkomstvei.

Fester har rett til å benytte bilveien som går ned til festetomten, mot at fester deltar i drift og vedlikehold av veien i fellesskap med de andre hytteeierne som bruker veien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Contact AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ringmur av lettklinker blokker og punktvis søylefundamenter mot fjell synlig i

krypkjeller. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er plater som tekking

Innhold

Inneholder: Kjøkken, gang, toalettrom med mulltoa biologisk toalett, 3 soverom og stue med utgang til terrasse med gode solforhold og med fin utsikt mot sør.

Inventar som er fremvist på visning medfølger handelen.

Fester har rett til å ha båt i vika syd for festetomten, se beskrivelse i festeavtalens punkt 9, mot å delta i forpliktelser vedr bryggen sammen med de andre hytteeierne.

Standard

Hytte med funksjonell planløsning med 3 soverom. Den har en enkel standard med heltre plank og belegg på gulv, panel på vegger og himlinger i malte flater og panel. Se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

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 TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig: Utvendige trapper: Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:
- Ødelagt bord, slitasje og mangler

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Utvendig: Utvendige trapper - 2: Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist andre avvik:

- Slitasje og stedvis råte

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Tekniske installasjoner: Branntekniske forhold

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

- Brannslukningsutstyr har overgått 10 år. Det må kjøpes nyttbrannslukningsutstyr

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tomteforhold: Terrengforhold:

all fra terreng mot deler av krypkjeller. Overvann kan derfor forekomme i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig: Taktekking

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik: Råte vindskie

- Manglende løsning/utførelse v/luftehatt over toalettrom

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Utbedre råteskader og mangler v/lufthatt

- Utvendig: Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Noe råte på fasade mot nord

- Slitasje/sprekker på fasade mot vest

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Lokal utbedring må utføres.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Utvendig: Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

- Slitasje og skader

Konsekvens/tiltak:

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

- Innvendig: Kryp Kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Kjøkken 1 Etasje: Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning
- Spesialrom 1 Etasje Toalettrom: Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det er påvist andre avvik:

- Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

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

- Utvendig: Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Utvendig: Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre vinduer med slitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Utvendig: Dører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Utvendig: Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik: Slitasje
- Enkle løsninger ihht. støtte/underbygging av søyler 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

- Innvendig: Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vedlikehold og pusse opp

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: Pipe og ildsted

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Innvendig: Innvendige dører

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Det er påvist andre avvik: Noe preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Kjøkken 1 Etasje: Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner: Andre VVS-installasjoner - 2 - 3

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner: Andre VVS-installasjoner - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner: Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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 bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg

- TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Inventar som er fremvist på visning medfølger handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

Fester har rett til parkering av bil etter grunneiers anvisning, men ikke rett til garasje.

Diverse

Inventar som er fremvist på visning medfølger handelen og det vil ikke bli ytterligere nedvasket enn som forevist på visning.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, ellers elektrisk.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

Kommunale avgifter

Kr 1 860

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det har ikke vært tilsyn/feiling på denne eiendommen.

Eiendomsskatt

Kr 1 907

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Larvik kommune, fra og med 2023. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. 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 sekundær

Kr 249 484

Formuesverdi sekundær år

2022

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 4084, bruksnummer 102 i Larvik kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på følgende kommentar fra kommunen vedrørende opplysninger om pålegg om tilknytning til offentlig vann og avløp:

Larvik kommune har ingen dokumentasjon på vann og avløpsanlegg for denne eiendommen. Det er ikke tillatt med innlagt vann uten godkjent utslippstillatelse / renseløsning / tilknytning til offentlig avløp. Eierne må altså regne med mulig tilsyn og pålegg om etablering av godkjent renseløsning dersom det avdekkes forhold istrid med gjeldende krav og lover.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Tilliggende rettigheter og forpliktelser:

- Fester har rett til å benytte bilveien som går ned til festetomten, mot at fester deltar i drift og vedlikehold av veien i fellesskap med de andre hytteeierne som bruker veien.
- Fester har rett til å ha båt i vika syd for festetomten, se beskrivelse i festeavtalens punkt 9, mot å delta i forpliktelser vedr bryggen sammen med de andre hytteeierne.
- Fester har rett til brønn (vannrett) etter grunneiers anvisning.
- Fester har rett til parkering av bil etter grunneiers anvisning.
- Festeavtalen inneholder forbud mot handel, bevertning eller annen næringsvirksomhet på festetomten.
- Disse rettighetene og forpliktelsene er tinglyst som servitutter på eiendommene.
- Tillegg til festeavtale av 1998 inneholder rett til hogst av trær i siktlinjen for festetomten mot sjøen etter nærmere beskrivelse i avtalen.

Dagboknr. 4681, tinglyst 10.12.1963:

Erklæring avtale: forbud mot næringsvirksomhet

Festekontrakt-vilkår: bestemmelser om overdragelse. Ny leier må godkjennes

Bestemmelse om vann: Rett til å grave brønn etter anvisning.

Bestemmelse om veg: Rett til å benytte bilvegen ned til tomten men vedlikeholdet påhviler hytteeierne. Rett til å parkere bil etter anvisning. Rett til å ha båt i viken nedenfor. Evt. bryggearrangement påhviler leieren sammen med de øvrige hytteeierne.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Tilbygg ble godkjent i 1982.

Vei, vann og avløp

Vann fra sisterne med oppsamlet regnvann. NB! Det opplyses spesielt om at dette er feil opplyst i vedlagte tilstandsrapport hvor det er opplyst om innlagt sommervann-det stemmer altså ikke.

Fester har rett til brønn (vannrett) etter grunneiers anvisning.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger inn under kommuneplanens arealdel for 2021-2033. Endelig vedtatt arealplan.

Delareal: 1594 kvm: Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdensressursgrunnlag, Nåværende

Delareal: 121 kvm: Bestemmelse områdenavn: LNF-F. KP Bestemmelse hjemmel: spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Adgang til utleie

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

93 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 750 000,00))

112 890,- (Omkostninger totalt)

3 862 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 112 890

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring 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. 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 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12.500,-, markedspakke kr. 15.000,-, søk i eiendomsregister/ elektronisk tinglysning 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. 20.024,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr urådighet, fotograf, gjennomgang av festekontrakt, kommunale opplysninger og oppgjørsgebyr. 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

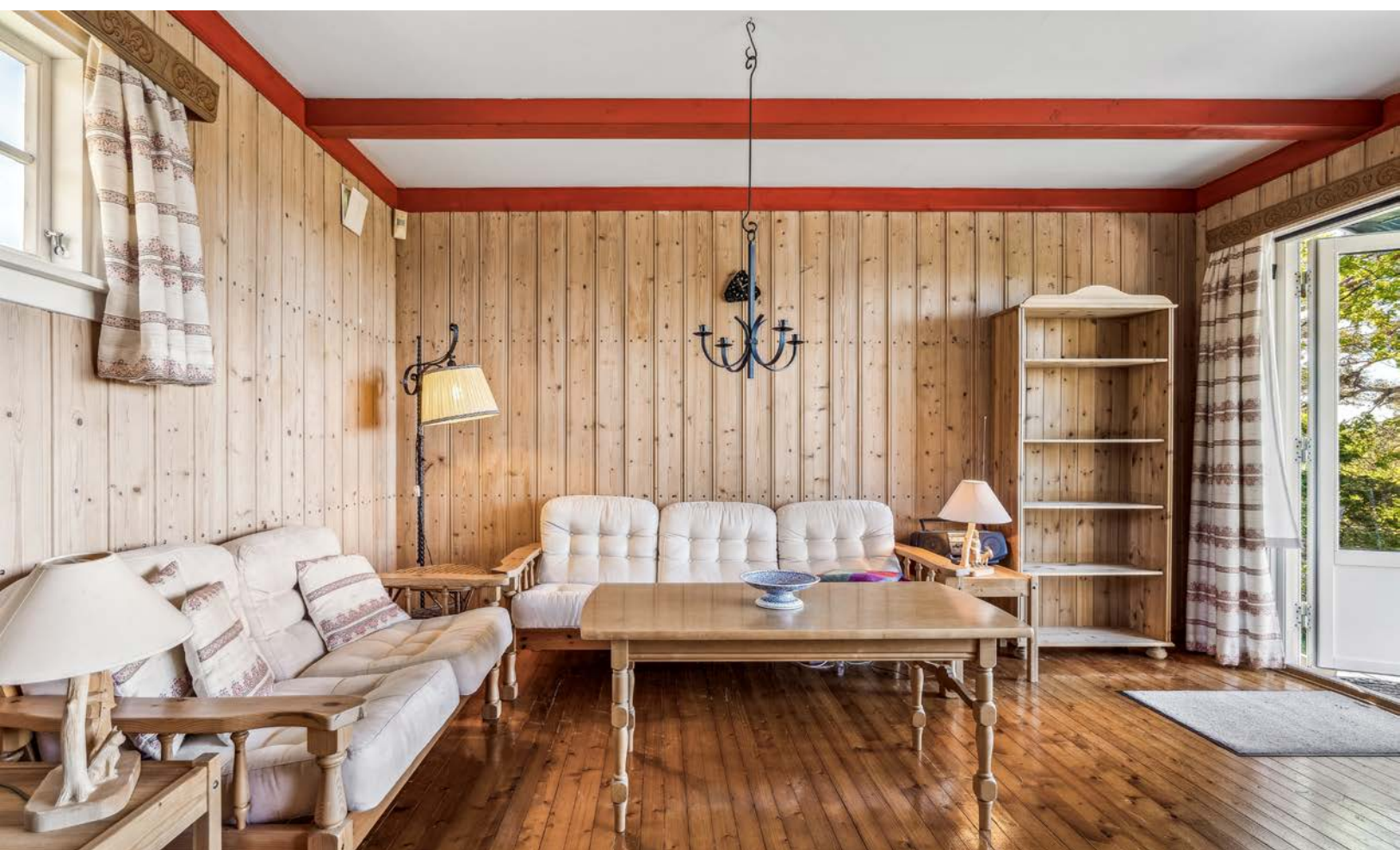
Salgsoppgavedato

27.05.2024















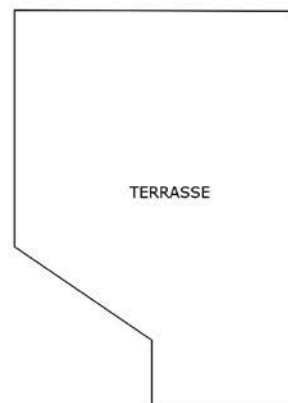
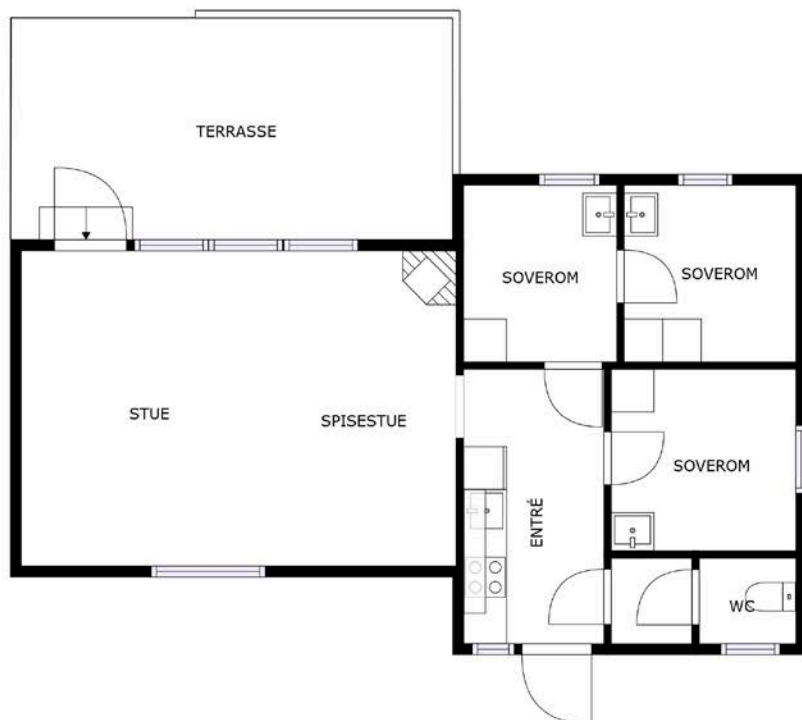








Plantegning



EF>**IT**

igen er ikke målbare, 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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hyttesone I 458, 3295 HELGEROA

 LARVIK kommune

 gnr. 4084, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 14.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 19959-1957

Referansenummer: AO7173

Autorisert foretak: Contact AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



CONTACT
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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:

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

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

Det er bl.a:

2012 - Ny balkongdør

* Noen nyere vinduer

* Nyere kledning på 3 stk. fasader

BYGGEMETODE:

Ringmur av lettklinker blokker og punktvis søylefundamenter mot fjell synlig i krypkjeller. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er plater som tekking.

OPPVARMING:

* Panelovn

* Vedovn i stue

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har. Det er benyttet tekking med takplater. Alder er ukjent. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning. Det er av ukjent alder, men det er nyere kledning på 3 stk. fasader. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra luke på kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. Mangler lufteventil på en gavl vegg. Det var vepsebol på loftet. Manglende ventil og vepsebol settes til TG2.

Det er montert følgende vinduer.

* Toppsving vinduer

* Fastkarm vinduer

* Topphengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass av forskjellig alder. Nyere vinduer på soverom og toalettrom.

Ytterdør i kjøkken. Slitasje og elde.

Balkongdør i stue. Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 18 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue og til terreng

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 79 cm.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 18 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra terreng

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 69 cm.

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Heltre plank og belegg

Vegger: Panel

Himling: Malte flater, bjelker og panel

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

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

Pipestokk av teglstein fra byggeår.

Feieluke ble observert ute på terrasse.

Det er montert ildsted av typen åpen peis i stue.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Det er krypkjeller under hytten. Tilkomst til krypkjeller fra utvendig fasade. Det er synlig fjell og delvis jord som dekke.

Det må sies at råte og skadedyr kan forekomme selv om dette ikke ble observert eller lot seg besiktige på befaringen ihht. manglende tilkomst og lukkede konstruksjoner. Krypkjeller kan være en risikokonstruksjon ihht. fukt, råte og skadedyr.

Innerdører av typen finerdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger mellom soverom, gang og ytterdør.

Det er av eldre dato.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Vegger: Panel og fliser

Himling: Panel

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med glatte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og heltre

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med preg av overflateslitasje og elde. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er ikke montert vifte på kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang. Det er av ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Vegger: Panel

Himling: Panel

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes varmeovn og toalett (utedo). Det er tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør. Hovedkran er plassert i krypkjeller. Ukjent alder. Selger opplyser at gråvann går ut i naturen.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

Det er montert enkel servant på 3 stk. soverom. Normal slitasje.

Det ligger en vanntank for overvann under terrasse.

Det er montert en ute dusj på fasade mot vest.

VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert i krypkjeller.

El-skap:

Plassering: Soverom

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 20A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Nei

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder, for det meste eldre dato

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Brannslukningsutstyr: Ja, men eldre enn 10 år

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarslere er ikke tilkoblet strømnettet.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen står oppført på fjell.
Ringmur av lettklinker blokker og punktvis søylefundamenter mot fjell synlig i krypkjeller.
Normal slitasje.
Fall fra terreng mot deler av krypkjeller. Overvann kan derfor forekomme i krypkjeller.
Utvendige vannledninger av ukjent type og alder.
Det er innlagt sommervann til hytte.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

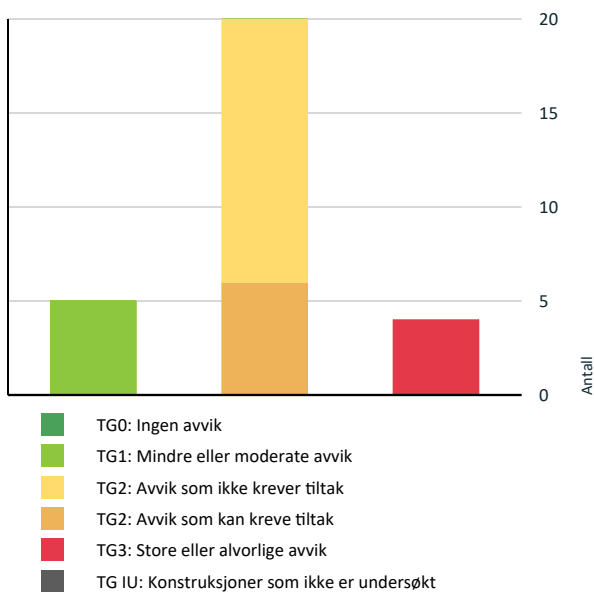
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

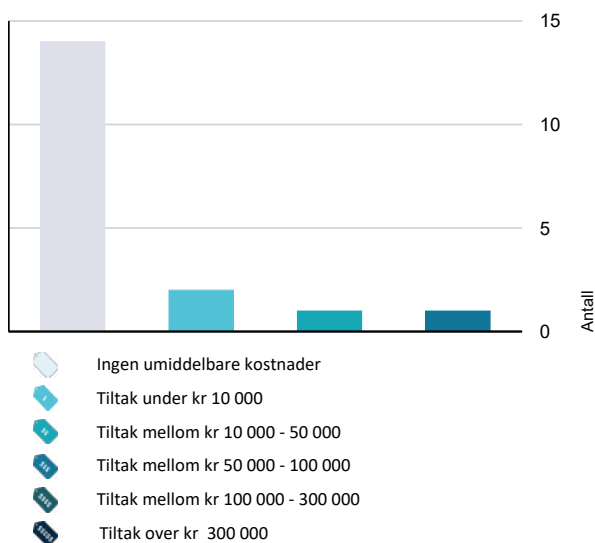
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Anvendelse

Hytte

Standard

Hytte med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Hytte med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1982 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har. Det er benyttet tekking med takplater. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Råte vindskie

Manglende løsning/utførelse v/luft hatt over toalettrom

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre råteskader og mangler v/luft hatt



Råte



Luftehatt

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning. Det er av ukjent alder, men det er nyere kledning på 3 stk. fasader. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger.

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 befaringdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe råte på fasade mot nord

Slitasje/sprekker på fasade mot vest

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

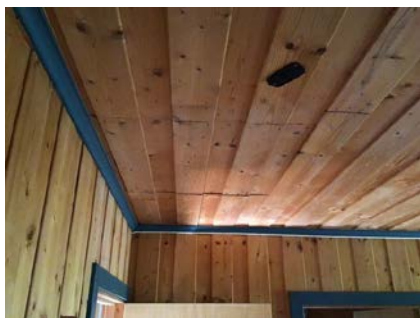
Tilstandsrapport



Råte

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra luke på kjøkken. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. Mangler lufteventil på en gavl vegg. Det var vepsebol på loftet. Manglende ventil og vepsebol settes til TG2.



Tilkomst

TO 2 Vinduer

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

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer
- * Toppengslede vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass av forskjellig alder. Nyere vinduer på soverom og toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Eldre vinduer med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Dører

Ytterdør i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Dører - 2

Balkongdør i stue. Normal slitasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 18 m²
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue og til terreng
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner
Høyde på rekkverk: ca. 79 cm.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje

Enkle løsninger ihht. støtte/underbygging av søyler under terrasse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrrelse:

Areal: ca. 18 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra terreng

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 69 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Slitasje og skader

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og utbedringer



! TG 3 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Ødelagt bord, slitasje og mangler

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp og rekkverk oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

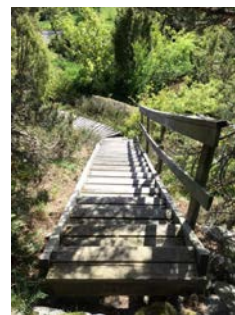
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Slitasje og stedvis råte

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 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.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Heltre plank og beleg

Vegger: Panel

Himling: Malte flater, bjelker og panel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og pusse opp

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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 2 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein fra byggeår.

Feieluke ble observert ute på terrasse.

Det er montert ildsted av typen åpen peis i stue.

Siste dato for tilsyn: Ukjent

Vurdering av avvik:

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

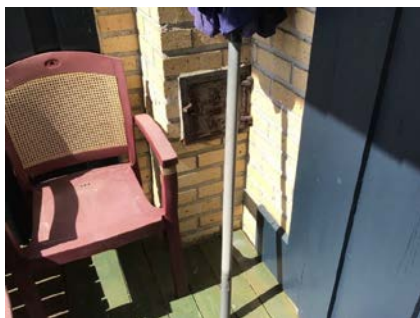
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under hytten. Tilkomst til krypkjeller fra utvendig fasade. Det er synlig fjell og delvis jord som dekke.

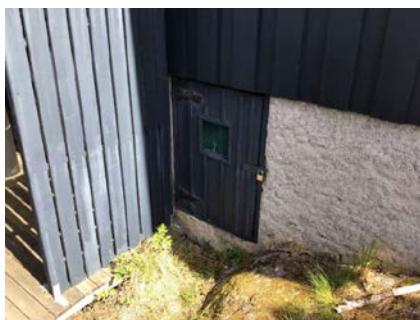
Det må sies at råte og skadedyr kan forekomme selv om dette ikke ble observert eller lot seg besiktige på befaringen ihht. manglende tilkomst og lukkede konstruksjoner. Kryp kjeller kan være en risikokonstruksjon ihht. fukt, råte og skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.



TG 2 Innvendige dører

Innerdører av typen finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Noe preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken ligger mellom soverom, gang og ytterdør. Det er av eldre dato.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Panel og fliser
Himling: Panel
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og heltre
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med preg av overflateslitasje og elde. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke montert vifte på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang. Det er av ukjent alder.

Gulv: Belegg
Varme i gulv: Nei
Vegger: Panel
Himling: Panel
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes varmeovn og toalett (utedo). Det er tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er montert plastrør. Hovedkran er plassert i krypkjeller. Ukjent alder. Selger opplyser at gråvann går ut i naturen. Det er innlagt sommervann.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1 TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert enkel servant på 3 stk. soverom. Normal slitasje.



1 TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2 - 3

Det er montert en ute dusj på fasade mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Det ligger en vanntank for overvann under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

VV-tank av ukjent type, alder og størrelse. Den står plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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 bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

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

El-skap:

Plassering: Soverom
Alder: Ukjent
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 20A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:

Nei

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder, for det meste eldre dato

El-kontroll:

Ukjent

TG2 settes pga: Anbefales el-sjekk iht. observasjoner og alder.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

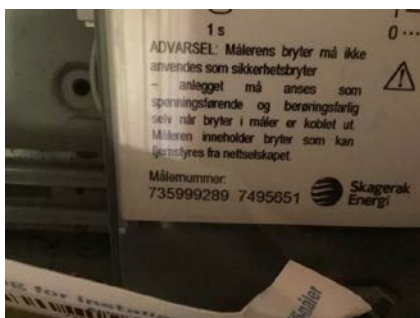
Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
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 Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Generell kommentar

Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannslukningsutstyr: Ja, men eldre enn 10 år
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsutstyr har overgått 10 år. Det må kjøpes nytt brannslukningsutstyr.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Mulighet for marin leire er stor

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av lettklinker blokker og punktvis søylefundamenter mot fjell synlig i krypkjeller. Normal slitasje.

TO 3 Terrengforhold

Fall fra terreng mot deler av krypkjeller. Overvann kan derfor forekomme i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	56			56	36		56
SUM	56				36		56
SUM BRA	56						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Kjøkken , Gang , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue		

Kommentar

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:

Kjøkken: 7,7

Gang: 1,3

Toalettrom: 1,4

Soverom 1: 6,4 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Soverom 2: 5,2 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Soverom 3: 6,1 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)

Stue: 25,4

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Hytten 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 brann sikkerheten. 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)
Fritidsbolig	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4084	102		0	1593.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hyttesone I 458

Hjemmelshaver

Lunde Bodil, Cuénoud Helen Catherine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytte beliggende i Barkevik i Helgeroa. Det er nærhet til bl.a. offentlig transport, småbåthavn, campingområder, strender og fine naturområder. Det er kort avstand til dagligvare, skoler og barnehage. Til Nevlunghavn er det ca. 4 km og det er ca. 14 km til Larvik. Det er gode solforhold på uteområder og terrasser. Fin utsikt mot sør fra eiendommen.

Adkomstvei

Tilkomst til parkeringsområde fra Barkevikveien. På parkeringsområde er det trapp til eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritid- og boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet fjelltomt/naturtomt

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	15.05.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Larvik kommune, vann og avløp	15.05.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Områdeanalyse (radon, flom osv)	15.05.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	15.05.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AO7173>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303240061	
Selger 1 navn	
Helen Catherine Cuénoud	
Gateadresse	
Hyttesone I 458	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1303240061

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HCC

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Hytten er en arv etter min mor. Jeg har ikke vært der selv på 50 år bortsett fra et par dagsbesøk og kjenner følgelig ikke til noen detaljer om bygningen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

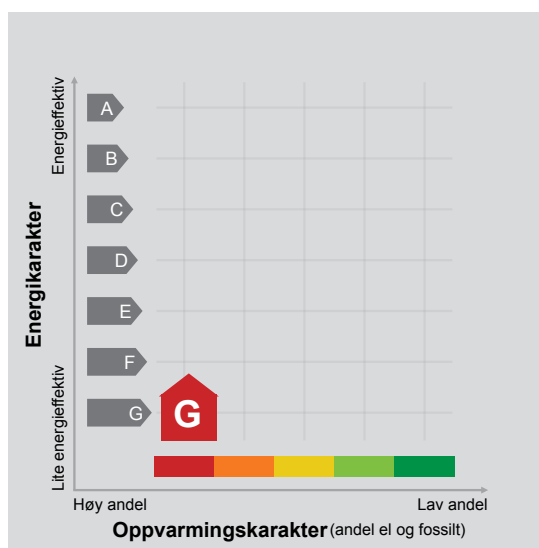
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
HELEN CATHERINE CUÉNOUD	7d7bd678ec547e155eebdac 4964e6aa7e295078f	27.05.2024 08:02:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303240061

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hyttesone I 458
Postnummer	3295
Sted	HELGEROA
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4084
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162835947
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ab84f15e-1567-4153-b2db-ba858a442692
Dato	23.05.2024
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)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hyttesone I 458
Postnummer: 3295
Sted: HELGEROA
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0101
Dato: 23.05.2024 21:11:14
Energimerkenummer: ab84f15e-1567-4153-b2db-ba858a442692

Kommunenummer: 3909
Gårdsnummer: 4084
Bruksnummer: 102
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 162835947

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømførbruk. 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 8: 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 9: 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 10: 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 kjøleskap 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 varmelementer 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

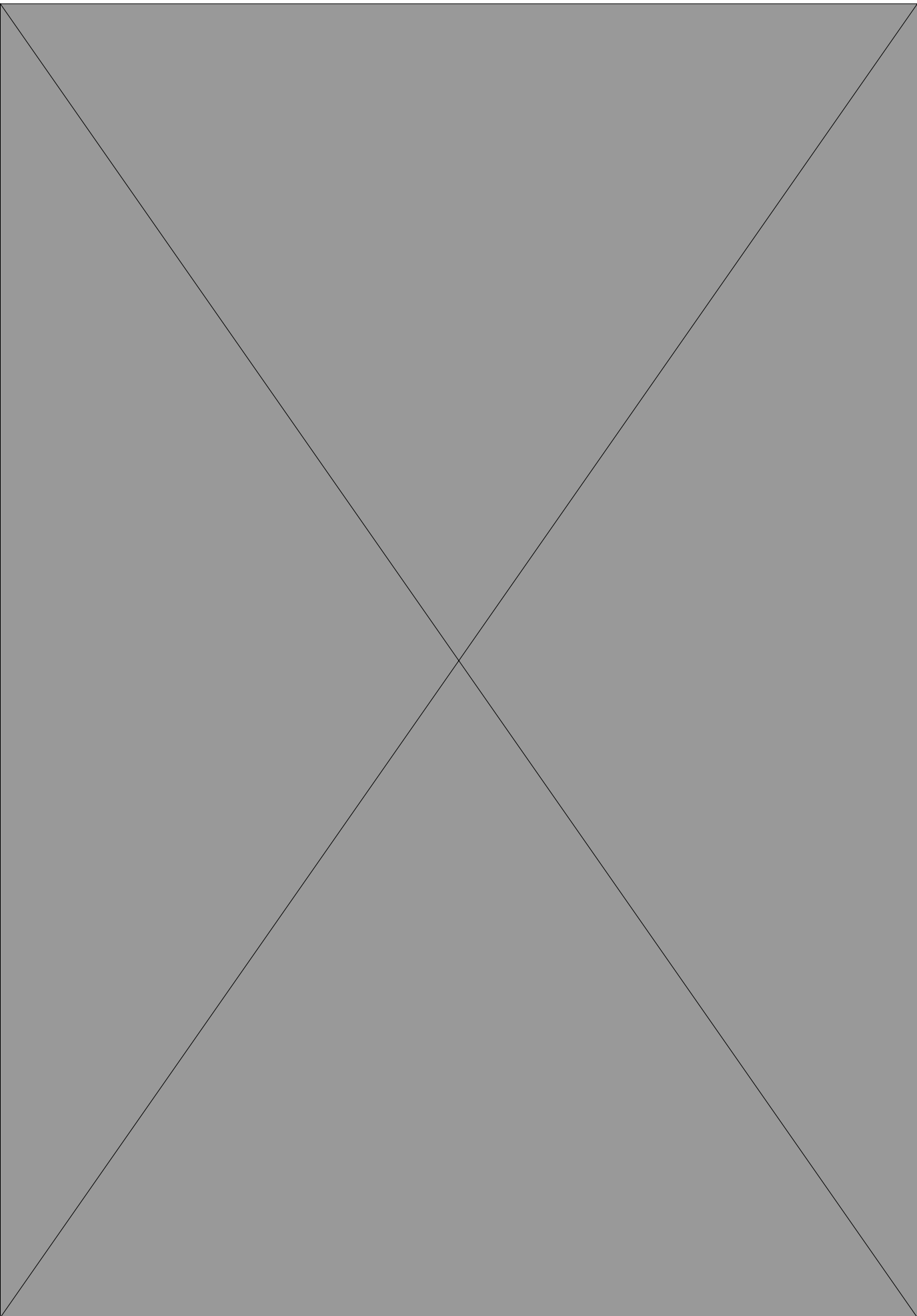
Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

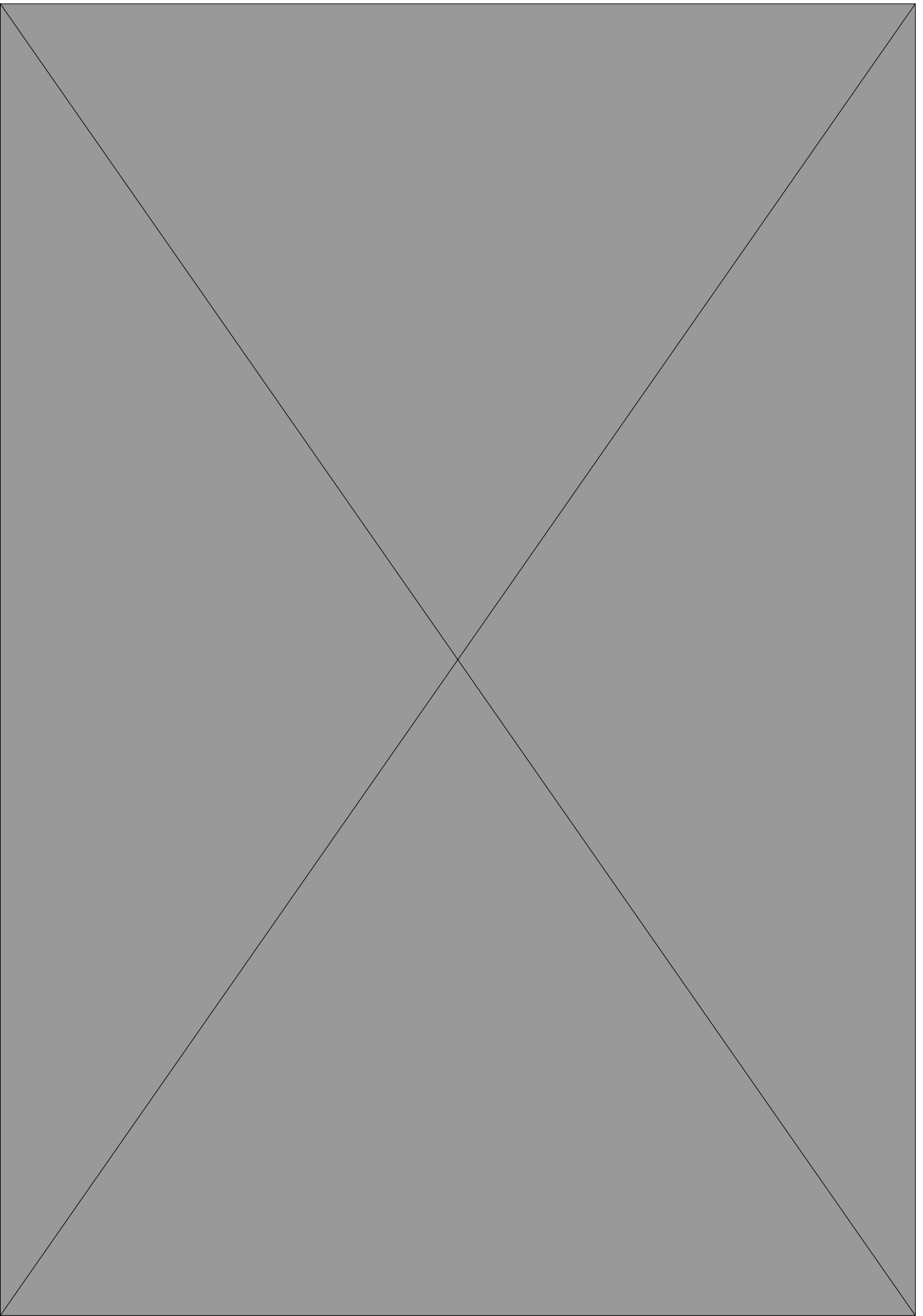
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.





Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4084	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hyttesone I 458, 3295 HELGEROA								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Fritidsbolig	ikke oppgitt	56m ²	0	<input type="checkbox"/>
Tilbygg	godkjent 1982	ikke oppgitt m ²		<input checked="" 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.

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4084	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hyttesone I 458, 3295 HELGEROA								

Andre opplysninger

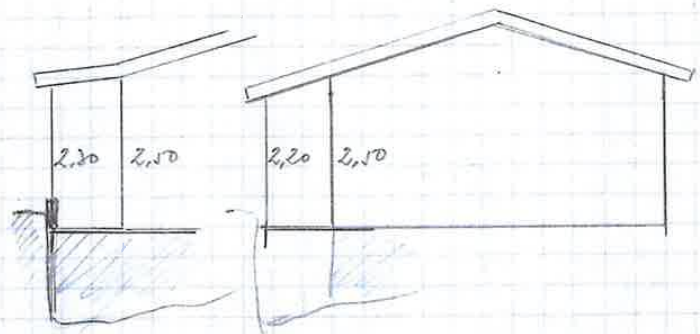
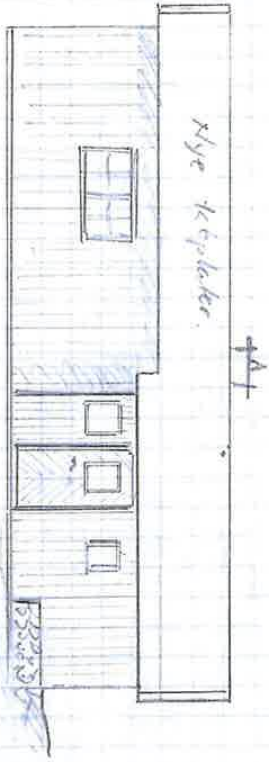
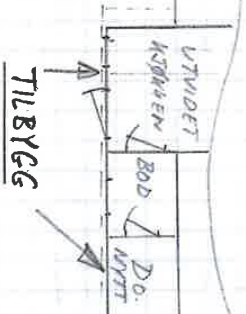
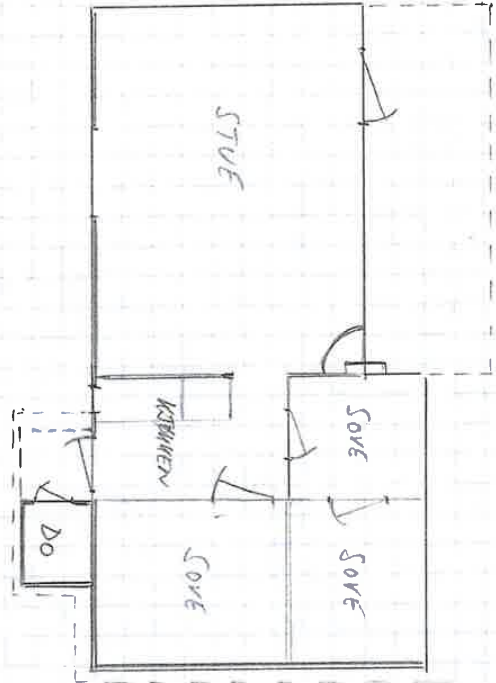
Skylddelingsforretning:

Eiendommen som er etablert med skylddelingsforretning den 30.11.1963, er ikke oppmålt av kommunen. Viser til skylddelingsforretningen for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

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.



NYEREVIDE PLAN
OG PROFIL

NY PLAN OG PROFIL

TILBYGG

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD

Sak nr. 73/83

Larvik, 24.2.83

TILBYGG "VANDHALL" Gnr. bar

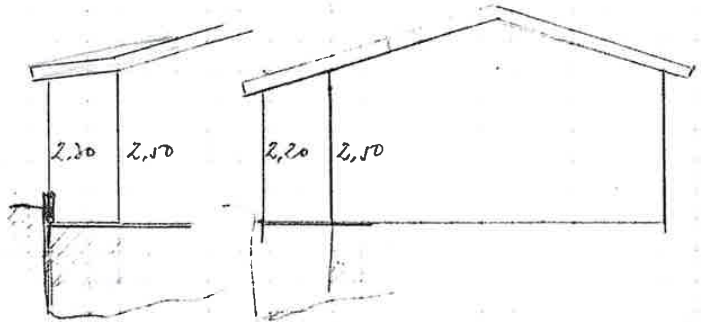
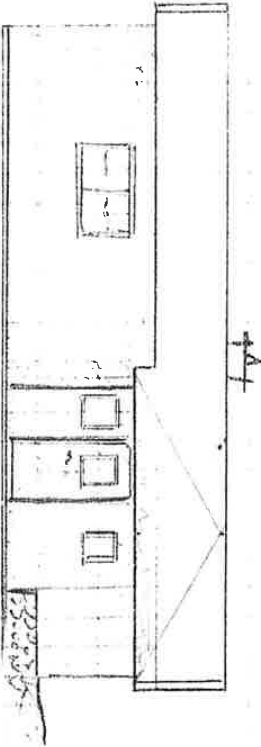
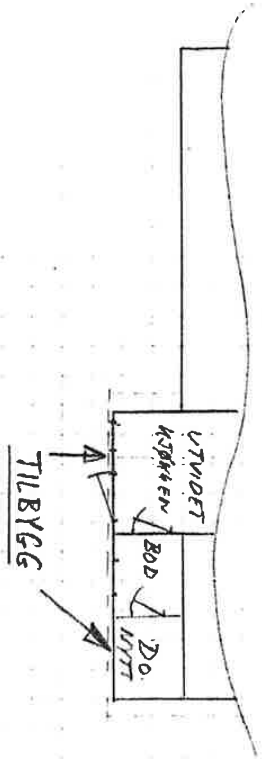
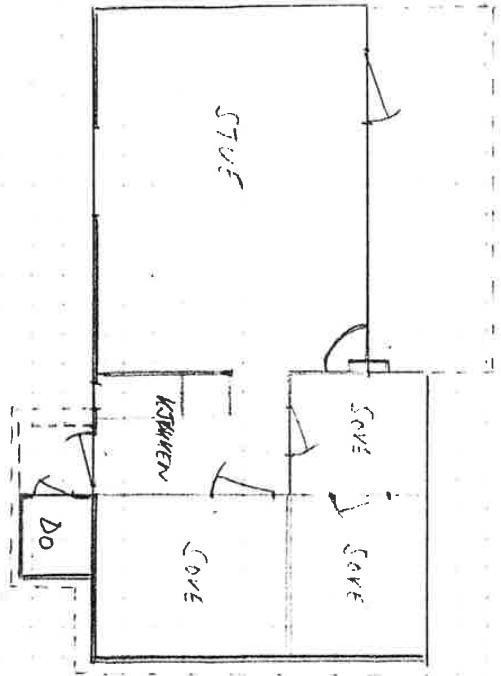
BRUNLANES

M = 1:100

Eier: CHR. WIRTH

Ansvarh.: Snedker O. PEDERSEN, Hølle.

Mottatt 8 DES. 1982



AFVIKLEDE PLAN
OG ROSELL

NY PLAN OG ROSELL
TILBYGG

O. S.
K. O. Pedersen

TILBYGG "VAHLHALL" gnr. bur

BRUNNANES

M = 1:100

Eier: CHR. WAHL

Arkh.: Smalder O. PEDERSEN, 18/12

Tilknytning til offentlig vann og avløp

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Larvik kommune		
Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4084	Bruksnr.	102	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hyttesone I 458, 3295 HELGEROA								

Generelle kommentarer

Generell kommentar til opplysninger om vann og avløp

Opplysninger om pålegg og utbyggingsplaner

Pålegg om tilknytning

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer: Larvik kommune har ingen dokumentasjon på vann og avløpsanlegg for denne eiendommen. Det er ikke tillatt med innlagt vann <i>uten godkjent utslippstillatelse / renseløsning / tilknytning til offentlig avløp</i> . Eieren må altså regne med mulig tilsyn og pålegg om etablering av godkjent renseløsning dersom det avdekkes forhold i strid med gjeldende krav og lover.		

Orientering om utbyggingsplaner

	Ja	Nei
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

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.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 07.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4084	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hyttesone I 458, 3295 HELGEROA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 07.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4084	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hyttesone I 458, 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
Renovasjon	1 860,00 kr
Sum	1 860,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 ab	1 655,00 kr	1/1	0 %	1 655,00 kr	551,65 kr
				Sum	1 655,00 kr	551,65 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 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: 07.05.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4084	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hyttesone I 458, 3295 HELGEROA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2024
Takst	3 796 875,00 kr
Skatt	1 907,00 kr
Bunnfradrag	750 000,00 kr
Promillesats	1 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

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 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. 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 er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

Gjennomføring

Alle fritidseiendommer og landbrukseiendommer (ikke næringsdelen) skal takseres i løpet av våren 2023.

For utskriving av skatt på boligeiendommer benytter kommunen skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet. Det er generelt godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og markedsverdien. Undersøkelser viser at det kun skiller noen få prosent på landsbasis. For enkelte boliger kan skillet mellom skatteetatens boligverdi og markedsverdien være større. Den enkelte boligeien kan ta dette opp med skatteetaten.

I Larvik kommune har ca 2/3-deler av boligene en boligverdi mellom 2 og 4 mill kr. Boligverdien er oppgitt i selvangivelse / skatteoppgjør.

Innkreving

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.

Eksempel 1:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 2 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	2 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 600 000 kr.

<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	650 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 650 kr i 2023, 1 300 kr i 2024, 1 950 kr i 2025 og 2 600 kr i 2026.

Eksempel 2:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 4 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	4 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 1 200 000 kr.
<u>Kommunalt vedtatt bunnfradrag</u>	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	2 050 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 2 050 kr i 2023, 4 100 kr i 2024, 6 150 kr i 2025 og 8 200 kr i 2026.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året. I 2023 vil dette ikke være mulig og skatten vil derfor dette året bli innkrevd i termin 3 og termin 4.

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.

Kommunen vil fortløpende orientere om gjennomføring av taksering og utskriving av eiendomsskatten. Følg med på kommunens hjemmesider.

Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4084	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hyttesone I 458, 3295 HELGEROA								

Situasjon : Det har ikke vært tilsyn/feing på denne eiendom.

Røykvarslere	
Slukkeutstyr	

Tilsyn og feing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feing	Status tilsyn	Status feing
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert

Andre opplysninger

--

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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 eiendomsforsørsler.



Larvik brann og redning



Larvik
kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

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



Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4084	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hyttesone I 458, 3295 HELGEROA								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 07.05.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4084	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hyttesone I 458, 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

Plantyper uten treff

- | | |
|---|--|
| <input type="radio"/> Kommuneplaner under arbeid | <input type="radio"/> Kommunedelplaner |
| <input type="radio"/> Kommunedelplaner under arbeid | <input type="radio"/> Reguleringsplaner |
| <input type="radio"/> Reguleringsplaner under bakken | <input type="radio"/> Reguleringsplaner over bakken |
| <input type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid | <input type="radio"/> Reguleringsplaner bunn |
| <input type="radio"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner |
| <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner over bakken | <input type="radio"/> Bebyggelsesplaner under bakken |
| <input type="radio"/> Midlertidige forbud | |

Kommuneplaner

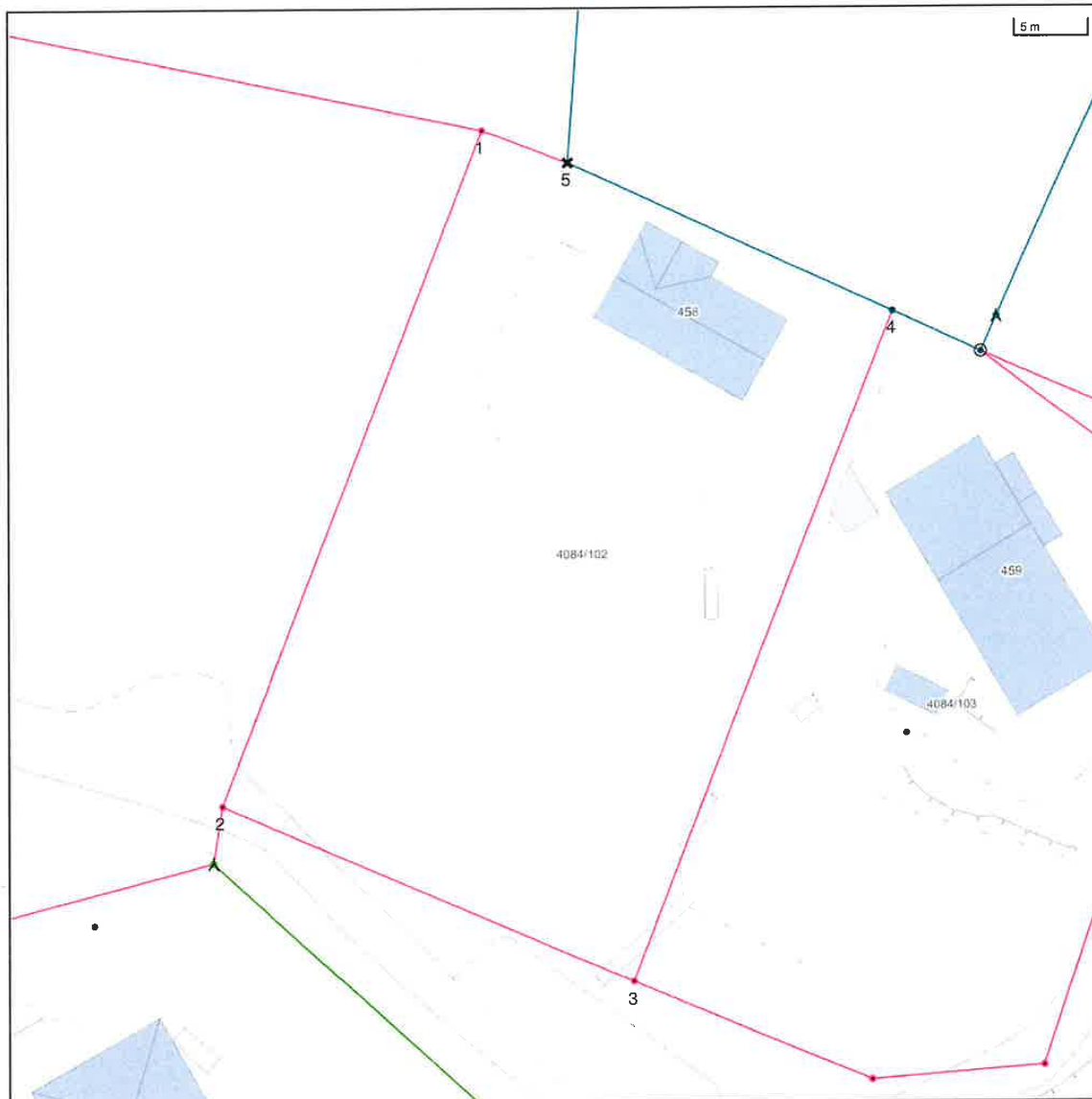
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	<p>Delareal 1 594 m²</p> <p>Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p> <p>Delareal 121 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn LNF-F</p> <p>KPBestemmelseHjemmel spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse</p>

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4084/102//



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 593,90 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6541253,69	Øst	549030,38	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6541280,58	549030,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,45	
2	6541233,06	549012,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,73	
3	6541221,06	549041,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,44	
4	6541268,21	549059,1	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,35	
5	6541278,35	549036,2	15 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	25,04	



Larvik kommune

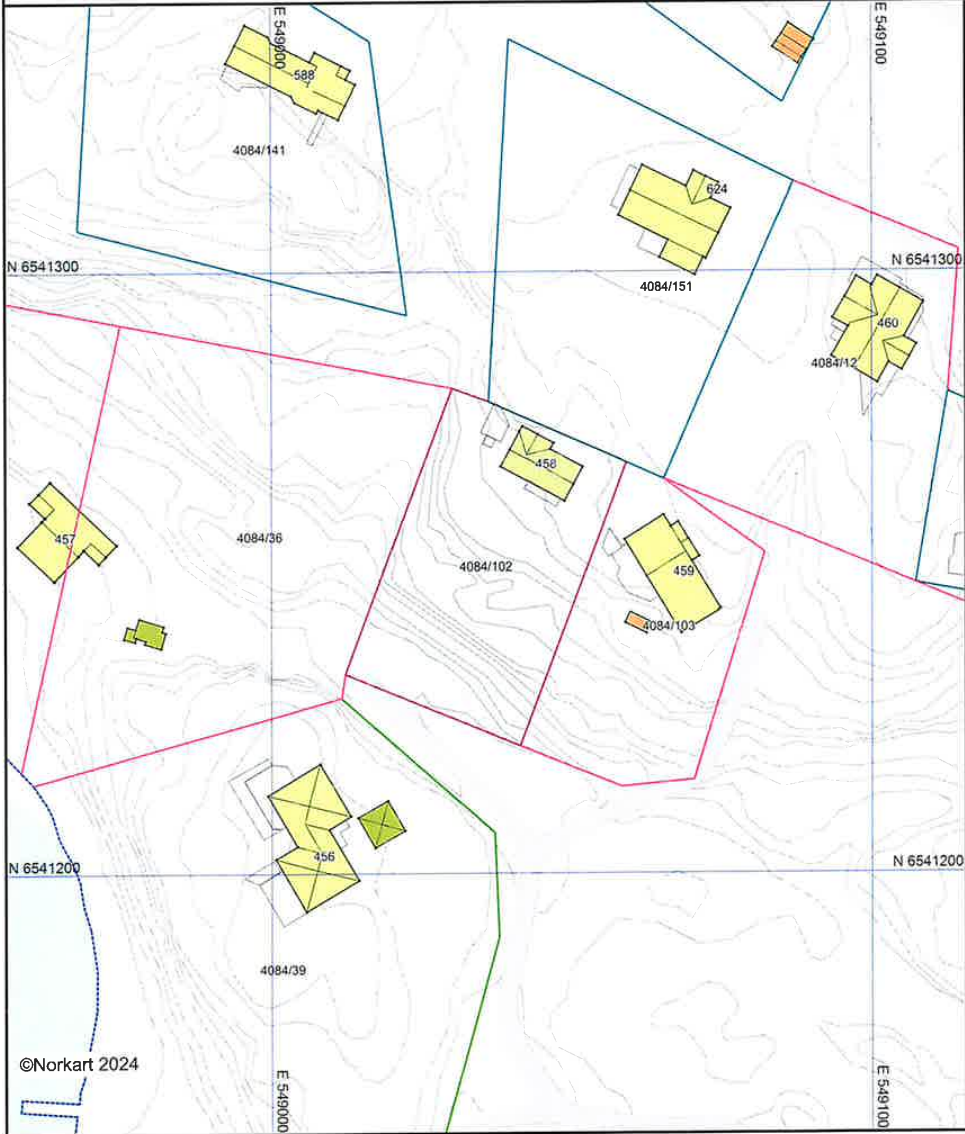
Grunnkart

Eiendom: 4084/102
Adresse: Hyttesone I 458
Dato: 07.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omvåstet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usikre nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	

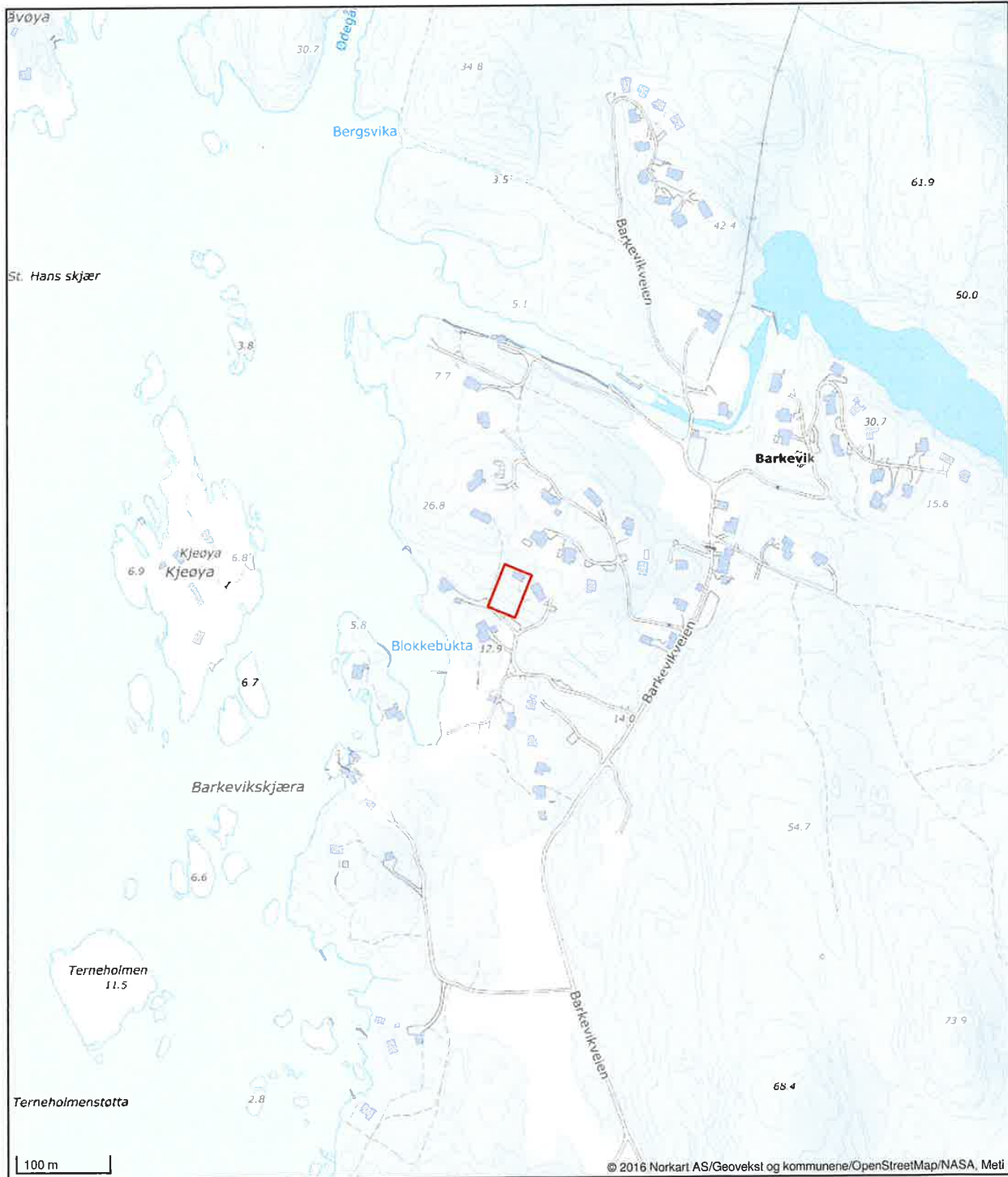


©Norkart 2024

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



Oversiktskart for eiendom 3909 - 4084/102//



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.



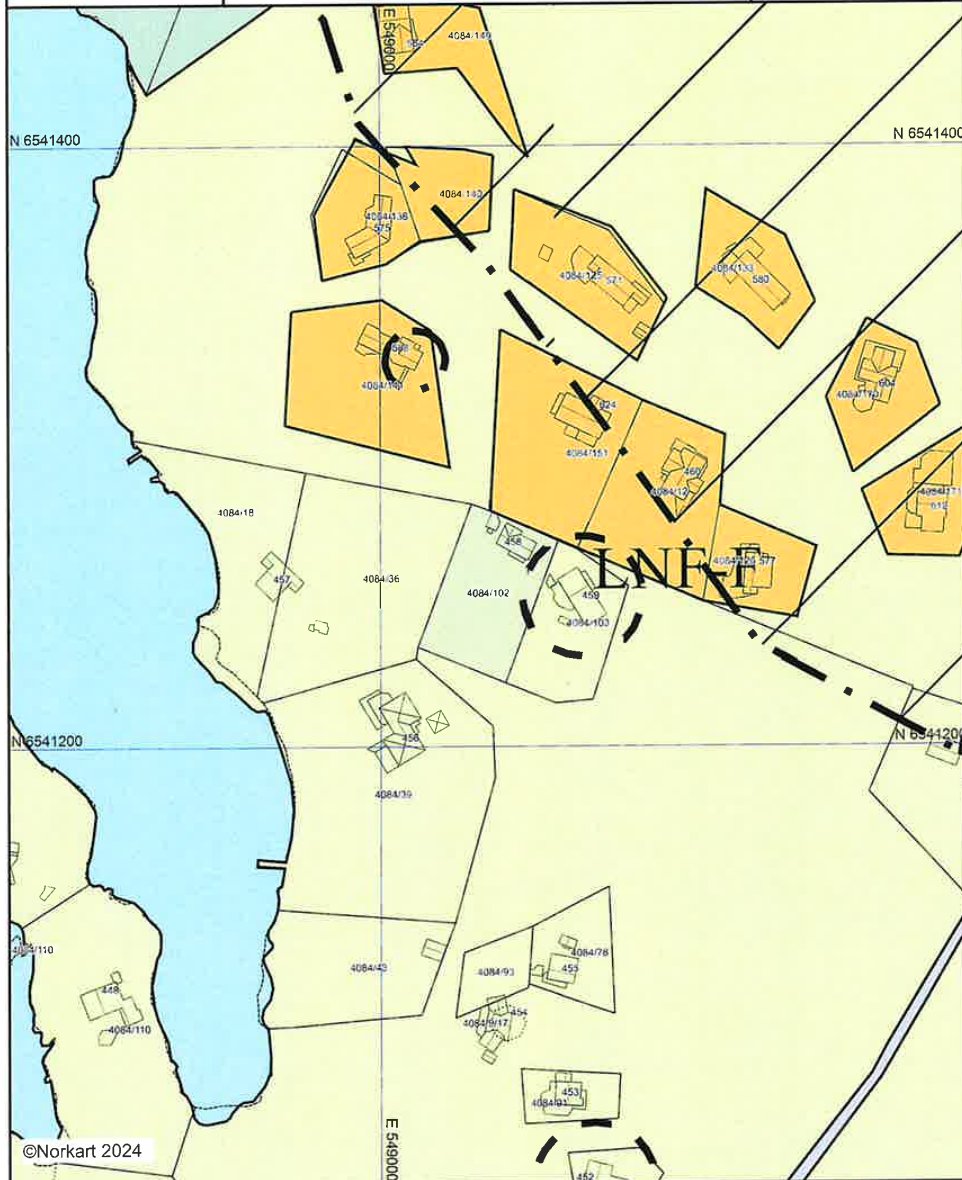
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4084/102
Adresse: Hyttesone I 458
Dato: 07.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2024

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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk
 Veg - nåværende

 Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)
 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
 Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)
 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)
 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)


 Angitthensynsgrense


 Båndlegginggrense


 Bestemmelsegrense

 Byggegrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Påskrift areal

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Låvebru



Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4084/102
Adresse: Hyttesone I 458
Dato: 07.05.2024
Målestokk: 1:1000




UTM-32




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


Tegnforklaring

 *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
Område for fritidsbebyggelse

 *Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*
Område for jord- og skogbruk

 *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
Friområde i sjø og vassdrag

 *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
Friluftsområde (på land)

 Bevaring av bygninger og anlegg

 *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §*
Felles avkjørsel

 *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
Grense for bevaringsområde

 *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Regulert fotgjengerfelt

Bygninger

 Taksprang Bunn


 Bygning

 Takkant

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Låvebru



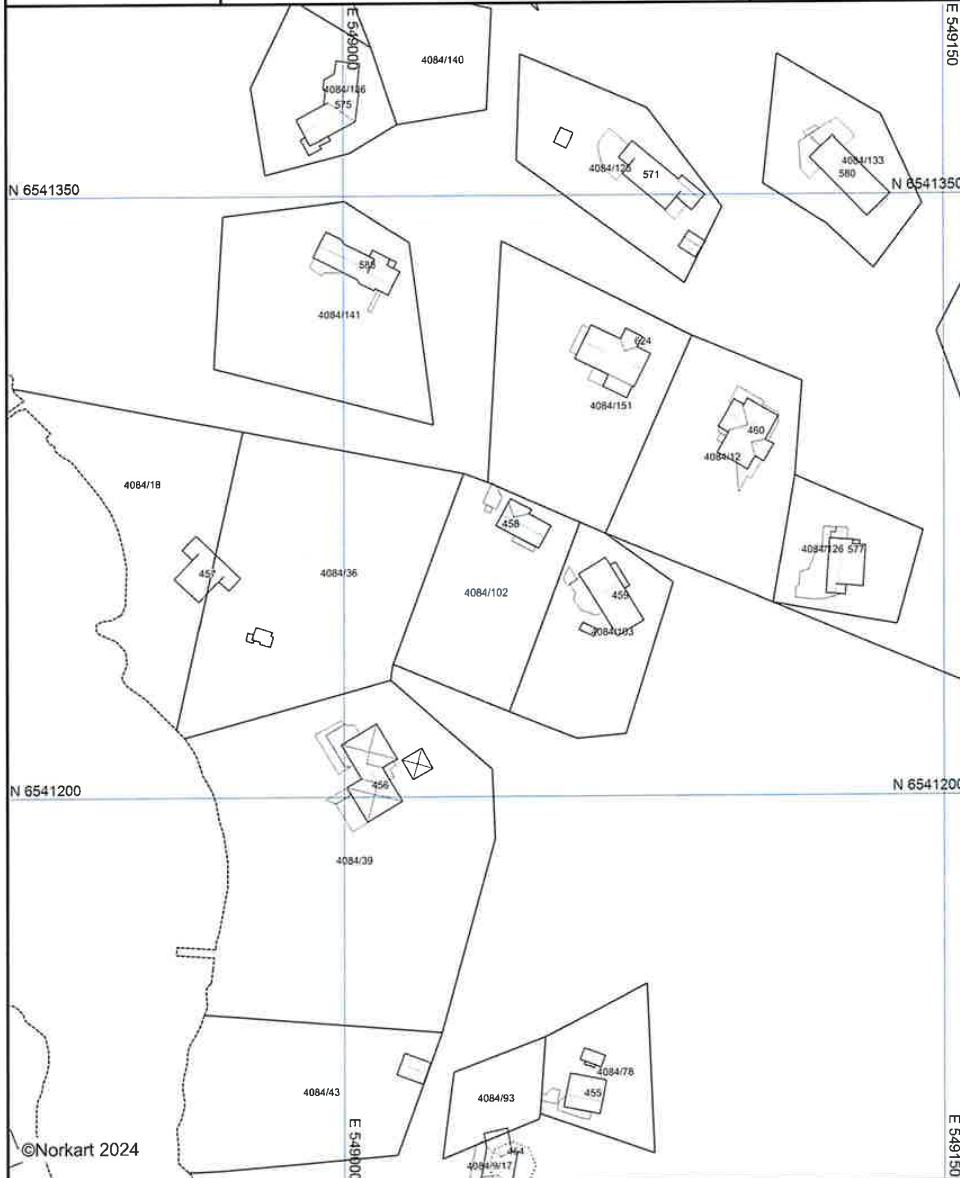
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4084/102
Adresse: Hyttesone I 458
Dato: 07.05.2024
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.

Tegnforklaring

Bygninger

	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelirje
	Låvebru

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Dersom hele eller deler av eiendommen ligger innenfor båndleggingskorridoren angitt kommuneplanen er det begrenset handlingsrom for eiendommen. Områdene er båndlagt i påvente av vedtatt reguleringsplan for InterCity gjennom Larvik. Båndleggingen skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

H710_1 (Dagsone) innebærer at tiltak utover enkle byggesaker som mindre påbygg, fasadeendringer osv. ikke tillates.

H710_2 (Tunnelsone) innebærer at større tiltak på bakkenivå, som større og mindre byggesaker, reguleringsplaner, omregulering mm. kan tillates så lenge dette ikke medfører store terrenginngrep. Energibrønner er ikke tillatt.

Hvorvidt et tiltak kan tillates, eller om det bidrar til å vanskeliggjøre planarbeid og gjennomføring av jernbanetiltaket, vurderes av Larvik kommune i hver enkelt sak.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 2021-2033

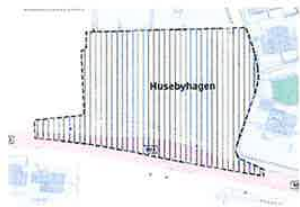
Nye kommuneplaner ble egengodkjent av kommunestyret 6. oktober 2021. På grunn av innsigelser er enkelte områder fortsatt ikke godkjent. Det ble også vedtatt endringer i bestemmelser og retningslinjer som gjør at deler av bestemmelsene må ut på ny høring. Planområder og paragrafer som er unntatt egengodkjenning er markert i plankartet og bestemmelsene. Planrapporten som leveres vil også angi slike områder.

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

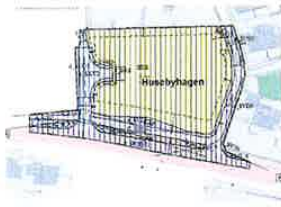
Reguleringsplanforslag

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



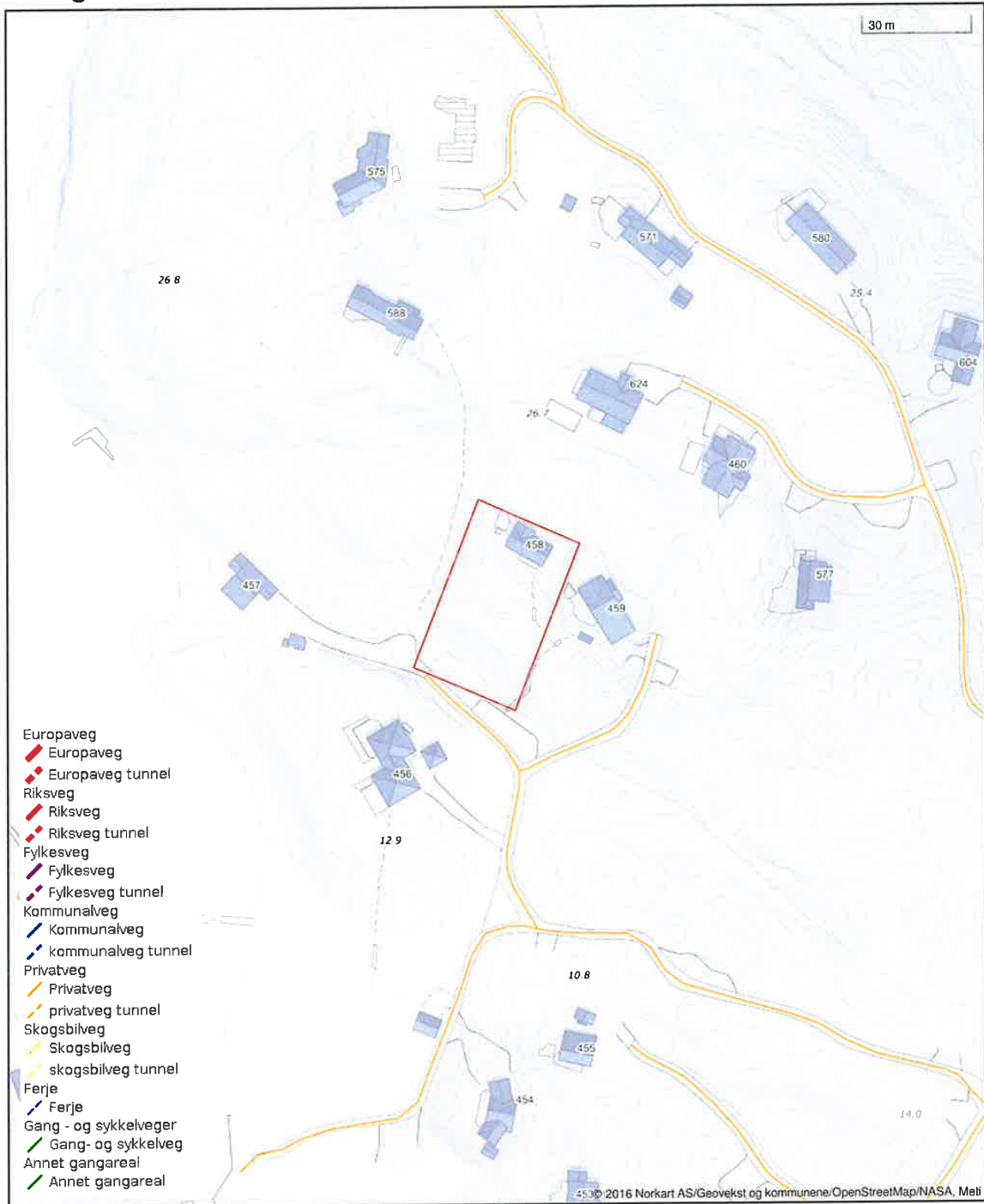
Høringsforlag



Vedtatt plan

Sist revidert 03.11.2021

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4084/102//



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

Ledningskart

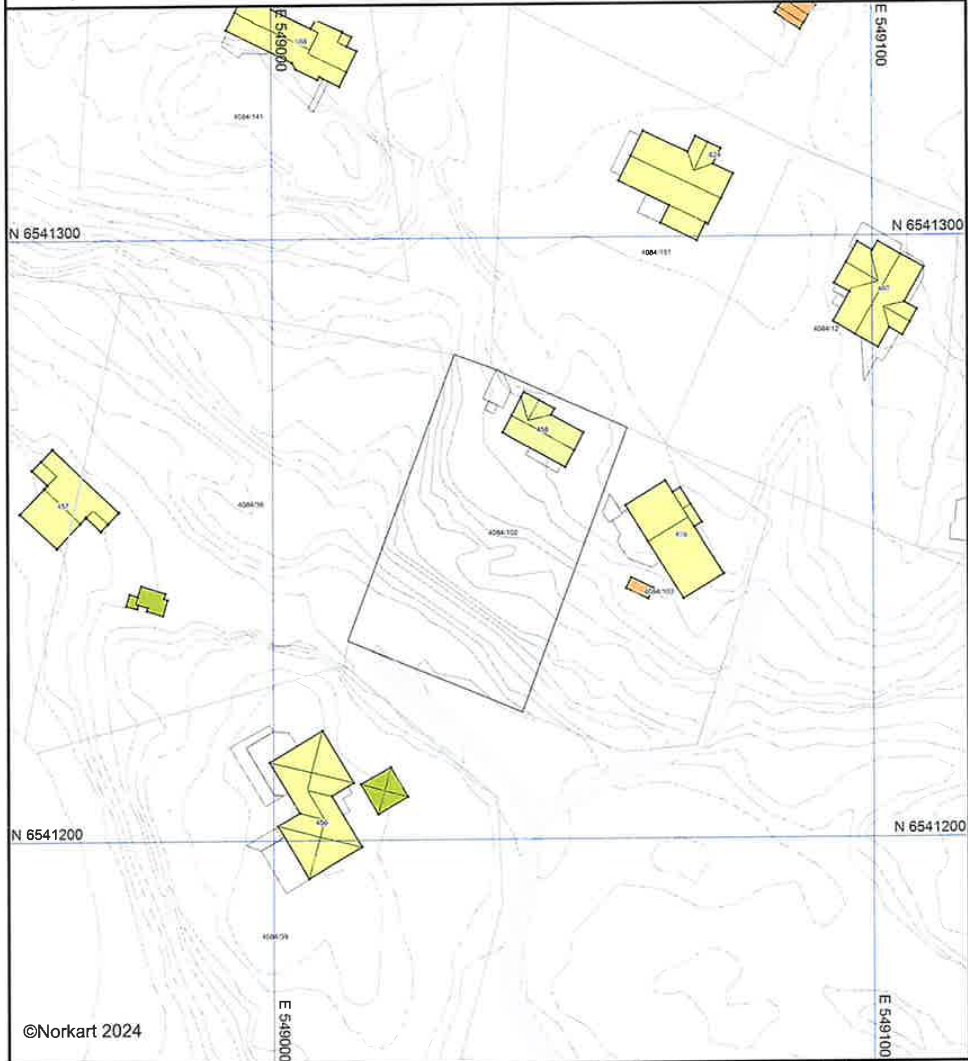
Eiendom: 4084/102
Adresse: Hyttesone I 458
Dato: 07.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2024

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

Områdeanalyse

Eiendom	3909 4084/102		
Utskriftsdato	07.05.2024	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

10 Berørte datasett

- ❗ 100-meter belte kyst
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Reindrifft beitehage
- ✔ Reindrifft flyttleie
- ✔ Akvakulturlokaltiteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og puk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrifft ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrifft høstbeite årstidbeite

- ☑ Reindrift høst/vinterbeite årstidsbeite
- ☑ Reindrift oppsamlingsområde
- ☑ Reindrift reinbeitedistrikt
- ☑ Reindrift reindriftsanlegg
- ☑ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ☑ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ☑ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ☑ Skredfaresoner
- ☑ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ☑ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ☑ Stormflo
- ☑ Støysoner Avinors lufthavner
- ☑ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ☑ Strategisk støykartlegging veg
- ☑ Tilgjengelighet
- ☑ Trafikkulykker
- ☑ Utvalgte naturtyper
- ☑ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ☑ Verneplan for vassdrag
- ☑ Villreinområder
- ☑ Reindrift konvensjonsområde
reinkonvensjonsområde
- ☑ Reindrift Reinavtaleområde
- ☑ Reindrift reinbeiteområde
- ☑ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ☑ Reindrift siidaområde
- ☑ Reindrift trekkei
- ☑ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ☑ Skredhendelser
- ☑ Statlig sikra friluftslivsområder
- ☑ Store fjellskred
- ☑ Støykartlegging veg etter T-1442
- ☑ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ☑ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
etter T-1442
- ☑ Tettsteder
- ☑ Trafikkmengde
- ☑ Turrutebasen
- ☑ Vannforekomster
- ☑ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ☑ Vernskog
- ☑ Vindkraft

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
--------------	---------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

- 100-metersbelte kyst
- 100m belte kyst

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

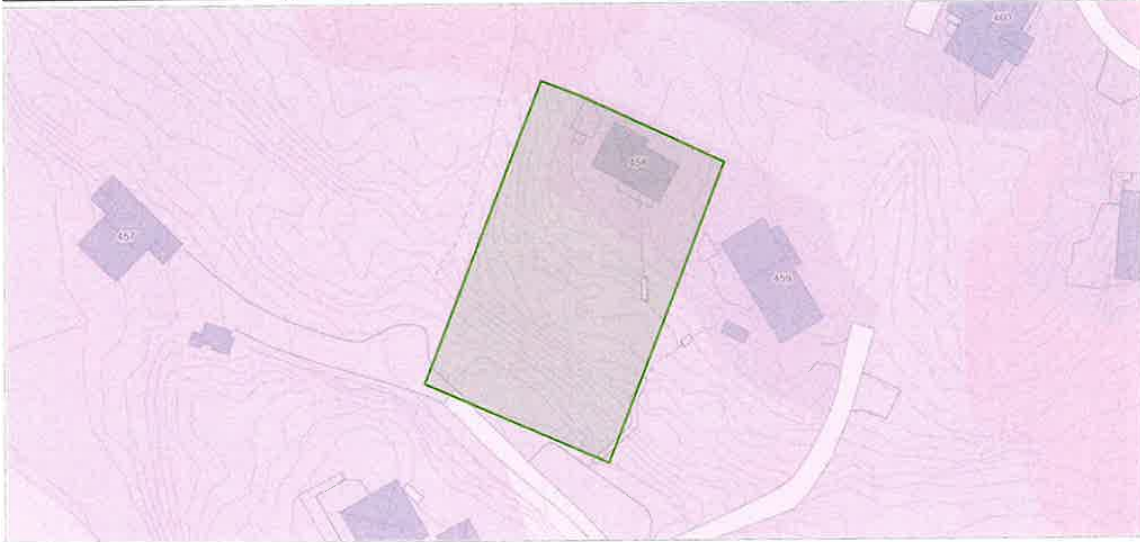
-  Bebyggelse
-  Skog
-  Åpen fastmark
-  Hav
-  Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Grunnlendt	Impediment	Lauvskog
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.03.2024
--------------	-------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

- Kartlagte friluftslivsområder
- Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverti	Faktaark
Kyststi Brunlanes	stortTurområdeMedTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031177)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formler (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefere. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

- Løsmasser N50/N250
- Marin strandavsetning
- - - Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning, sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

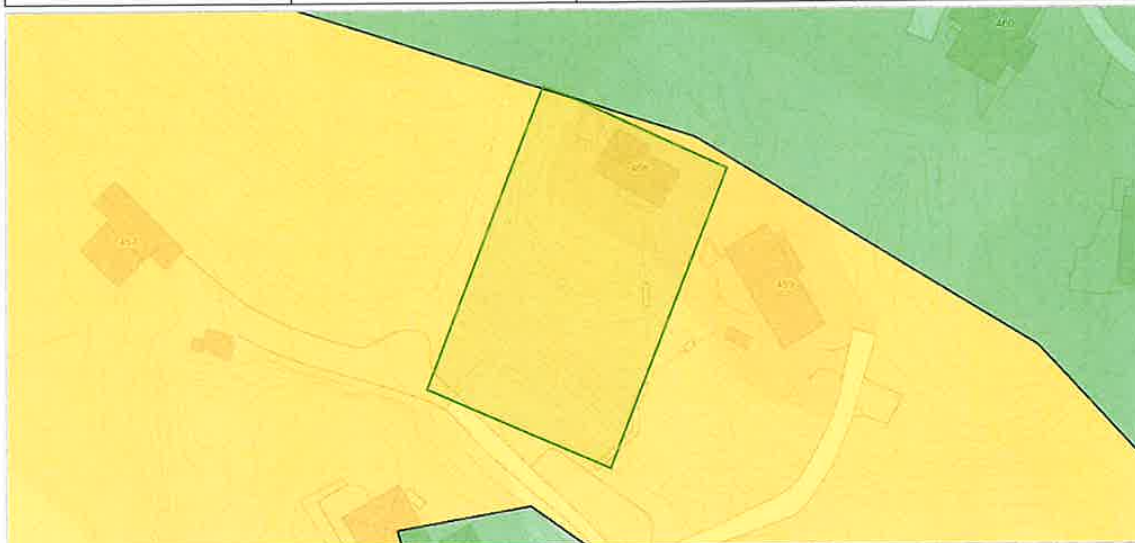
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasstyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

- Mulighet for marin leire
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke
stortSettFraværende	Bart fjell

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.05.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisetningen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisetningen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

Naturtyper - DN håndbok 13
■ Område - Svært viktig og viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Barkevik	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00002377)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.05.2024
--------------	----------------	----------------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

- Kyst - slettelandskap
- Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.05.2024
--------------	-------------------	----------------	------------



Dekningsområde

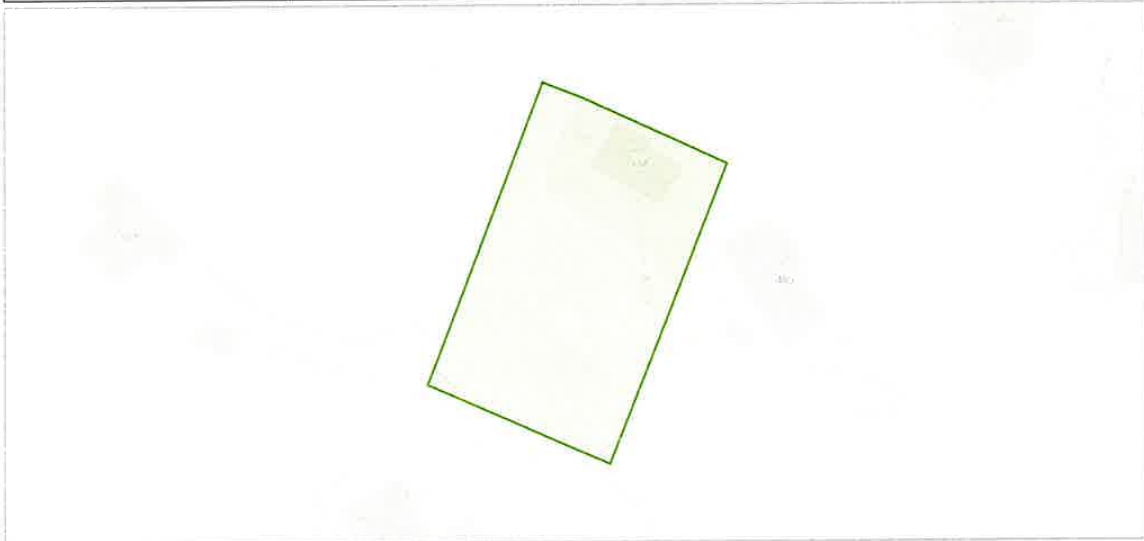
Navn	Kartlegger	År
Brunlanes nord	Natur Og Samfunn AS	2022

Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Lav lokalitetskvalitet	Frisk lågurtedellauvskog	dårlig	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2210098225)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

- Radon aktsomhetsområde
- Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Bodil Lunde v/Isak Lunde

Vår referanse:
1303240061

Vår saksbehandler:
Gry Lilja

Telefon:
906 21 975

Vår dato:
13.05.2024

**Salg av Hyttesone I 458, 3295 Helgeroa,
gnr. 4084, bnr. 102 (Ideell andel 1/1) i Larvik kommune
Eier: Helen Catherine Cuénoud**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 24.243,- kroner

Forfallsdato: 1/7-24

Neste avtalte regulering: 1/7-29

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): Se vedlegg 1999, pkt. 2

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2019

Avtalt utløp av festekontrakten: 2043

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp 24.243,- kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Ja Nei

Ingen rett - men det er mulig å fremsøke til bil

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Ja Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt? Ja Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 2510 56 68654

aktiv.

Bortfesteres underskrift Modil Lunde
Telefonnummer 99568114 E-post isak@blokkebukta.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imoteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Gry Lilja
Fagansvarlig / Eiendomsmegler
gry.lilja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Postboks 263
3251 Larvik

Tlf: 33 13 85 00
larvik@aktiv.no
www.aktiv.no

Org.nr: 879155622

Side: 2/2

Agnes Elisabeth Wahl
Billingstadåsen 14
1352 BILLINGSTAD

ADVOKAT
JAN BIRGER LØKEN

Østget 1,
3256 Larvik
Telefon 33 12 55 23

Larvik, 3.1.2019

ROAR LUNDE – BORTFESTE AV GNR 4084 BNR 102, LARVIK

De er registrert som fester av ovennevnte eiendom.

For Roar Lunde gjennomfører jeg nå oppjustering av festeavgiften der det er mulig.

Avgiften ble i 1999 avtalt til kr. 10.000 pr. år fra 01.07.98, og etter KPI i 2013.

Festeavtalen inneholder en adgang til å regulere festeavgiften etter tomteverdi, jfr vedlegg.
Nevnte bestemmelse blir her benyttet.

Beregningsgrunnlaget blir etter dette 9000,-, tillagt prisstigning etter 2002 (1.1.2002 – 1.12.2018) tillagt arealfaktor (1,593), jfr vedlegg.

Ny festeavgift gjeldende fra 1.7.2019 er: 20.181,-.

Beløpet bes innbetalt til Roar Lundes konto 2510.56.68654.

Med vennlig hilsen

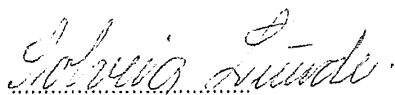
Jan Birger Løken
Advokat

Tillegg til festekontrakt tgl. 10/12-1963, dagboknr. 4681, vedrørende gnr. 4084, bnr. 102 i Larvik.

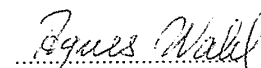
Undertegnede bortfester Solveig Lunde på den ene side og fester Agnes Elisabeth Wahl på den annen side, er enige om følgende tillegg til kontrakten:

1. Kontrakten forlenges med 45 år fra 1/7-1998. Ny festeavgift fra samme dato er omforenet til kr. 10.000,- pr. år. Fester er innforstått med at dette er mer enn gjeldende prisforskrifter tilsier.
2. Festeavgiften reguleres hvert 5. år overensstemmende med stigningen i Konsumprisindeksen, første gang med utgangspunkt i 1/7-1998, deretter fra siste avgiftsfastsettelse.. Grunneier forbeholder seg å kunne kreve regulering overensstemmende med tomtfestelovens §§ 13 og 14 (rimelig avkastning av aktuell tomteverdien på reguleringstidspunktet) hvert 10.år regnet fra 1/7-1998.
3. Bortfester påtar seg i løpet av vinteren 1998/99 å fjerne alle trær på hovedbruket (4084/9) som står i synsvinkelen mot sjøutsikten sett fra terrassen på festetomten, fra "tre eiker" og vestover så langt hovedbruket går. Fester skal i fremtiden ha rett til å få fjernet, eventuelt selv kunne fjerne trær som i nevnte sone vokser over siktlinjen mot takrennen på fritidshytte I-456 på gbnr. 4084/39 i Larvik, sett fra terrassen på festetomten. Før fester eventuelt fjerner noe selv må dette forelegges bortfester. Trevirket tilfaller under enhver omstendighet bortfester.
4. Eventuell tinglysing bekostes av festeren.

Billingstad/Larvik mars 1999.



Solveig Lunde
Bortfester



Agnes Elisabeth Wahl
Fester

F E S T E K O N T R A K T .

§ 1.

Undertegnede fru Mathilde Lunde, født 6-4-1891, som eier av eiendommen Lerangen, gnr. 84, bnr. 9, i Brunlanes, fester herved bort til herr Christian Wahl, født 28-5-1918, Oslo, en hyttetomt, gnr. 84, kalt "Valhall" i Brunlanes, bnr. _____.

§ 2.

I festeavgift betales kr. 525,- kronserfemhundraogtyvefen, pr. år, som erlegges hver 1. juli. Uta blir betalingen av avgiften så lange som 3 måneder etter forfall, ansees kontrakten som brutt og leieren er forpliktet til å rjerne de på tomten stående hus, og ryddiggjøre tomten.

§ 3.

Festetiden er 35 år regnet fra 1. juli 1963, med rett for leieren til fortsatt leie etter ny avtale.

§ 4.

All gjerdelykt vedr. tomten påhviler leieren.

§ 5.

Leieren har rett til å benytte bilveien som går ned til tomten, men medlikeholdet påhviler hytteeierne. Leieren har rett til å grave grunn etter anv.

§ 6.

Leieren har rett til å overdra nærværende leiekontrakt, men den nye leieren må på forhånd godkjennes av eieren av gnr. 84, bnr. 9, Brunlanes, som har rett til ny avtale.

§ 7.

All handel og bevertning er forbudt på det leiede areal.

§ 8.

Leieren har rett til å parkere bil etter anvisning, men ikke rett til opprettning av garasje.

§ 9.

Leieren har rett til å ha båt i viken nedenfor, syd for tosten, med sti fraa lange gjerde til Støtvigs eiendom "Havså". Evt. byggearrangement påhviler leieren sammen med de øvrige utleiere.

§ 10.

Alle utgifter påhviler leieren. Rettighetene under § 5 - 8 og 9 blir å anmerke som heftelser på gnr. 84, bnr. 9.

Denne kontrakt er utferdiget i to likelydende ekapl. Grunneier og fester får hver sitt.

Lerangen, den 18/8 1963.

Som grunneier

Mathilde Lunde

Som leier

Christian Wahl

Tinglyst 10/12 1963

Relev. av Jb. omh. Nr. 205

FESTEKONTRAKT

Avskrift av dagbok nr. 4681/1963
Vedlegg til
Larvik Sørenskriverembete 10/12.

§ 1.

Undertegnede fru Mathilde Lunde, født 6-4-1891, som eier av eiendommen Lerangen, gnr. 84, bnr. 9, i Brunlanes, fester herved bort til herr Christian Wahl, født 28-5-1918, Oslo, en hyttetomt, gnr. 84, kalt "Valhall" i Brunlanes, bnr. 102

§ 2.

I festeavgift betales kr. 525,- kronerfemhundreegtyvefem, pr. år, som erlegges hver 1. juli. Uteblir betalingen av avgiften så lenge som 3 måneder etter forfall, ansees kontrakten som brutt og leieren er forpliktet til å fjerne de på tomten stående hus, og ryddiggjøre tomten.

§ 3.

Festetiden er 35 år regnet fra 1. juli 1963, med rett for leieren til fortsatt leie etter ny avtale.

§ 4.

All gjerdeplikt vedr. tomten påhviler leieren.

§ 5.

Leieren har rett til å benytte bilveien som går ned til tomten, men vedlikeholdet påhviler hytteeierne. Leieren har rett til å grave brønn etter anv.

§ 6.

Leieren har rett til å overdra nærstående leiekontrakt, men den nye leieren må på forhånd godkjennes av eieren av gnr.84, bnr. 9, Brunlanes, som har rett til ny avtale.

§ 7.

All handel og bevertning er forbudt på det leiede areal.

§ 8.

Leieren har rett til å parkere bil etter anvisning, men ikke rett til oppsetting av garasje.

§ 9.

Leieren har rett til å ha båt i viken nedenfor, syd for tomten, med sti fram langs gjerde til Støtvigs eiendom "Havsjø". Evt. bryggearrangement påhviler leieren sammen med de øvrige hytteeiere.

§ 10.

Alle utgifter påhviler leieren. Rettighetene under § 5 - 8 og 9 blir å anmerke som heftelser på gnr.84, bnr.9.

Denne kontrakt er utferdiget i to likelydende ekspl. Grunneier og fester får hver sitt.

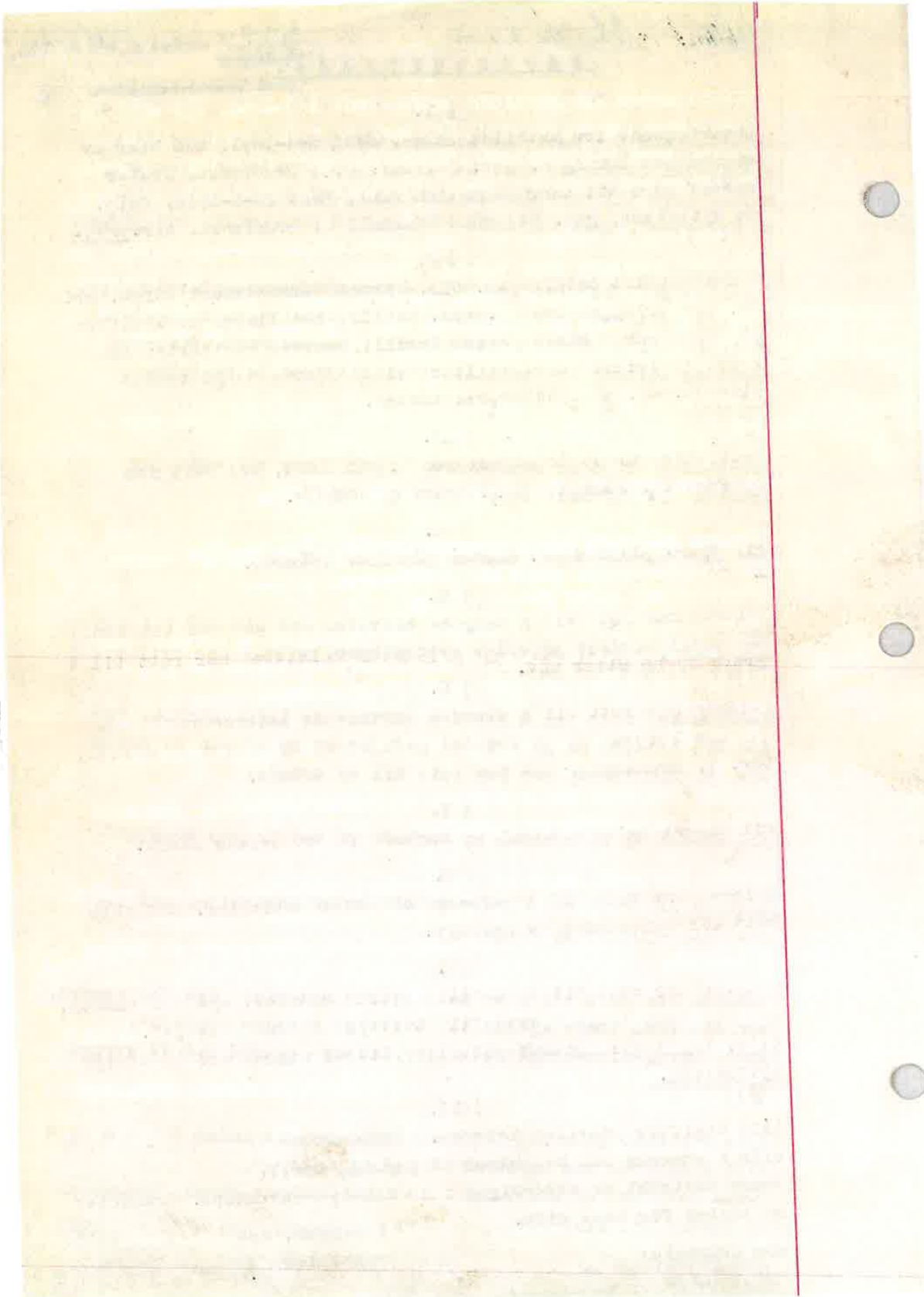
Lerangen, den 18/8 1963.

Som grunneier

Mathilde Lunde

Som leier

Christian Wahl



Aktiv Eiendomsmegling AS
Gry Lilja
Sendes pr. epost til gry.lilja@aktiv.no

advokat.

KJERSTI KLAASTAD SVENDSEN
RENATHE DANIELSEN

Deres ref:

Vår ref:

Dato: 25.05.2024

FESTE GNR. 4084 BNR. 102, LARVIK KOMMUNE HYTTENR. I 458, 3295 HELGEROA

- **Festeavtalen og forlengelser av festeavtalen**
- Det vises til opprinnelig festeavtale av 1. juli 1963, og forlengelse av avtalen i 1998. Avtalene supplerer hverandre.
- Festeavtalen er tinglyst i 1963.
- **Festetomten, adresser, matrikelnummer og avtalens parter**
- Festetomten har adresse hyttesone I 458, 3295 Helgeroa og matrikelnummer gbnr. 4084/102 i Larvik kommune.
- Avtalepartene er Bodil Lunde som nåværende grunneier, og Helen Cathrine Cuènouid som nåværende festere.
- **Festetid og festeavtalens varighet**
- Festtiden løper etter festeavtalens bestemmelser i 35 år fra 1. juli 1963. Fra 1. juli 1998 ble festeavtalen forlenget for 45 nye år, og løper etter avtalens bestemmelser til 1. juli 2043.
- Ved utløp av festetiden har fester rett til å forlenge festeavtalen på ubestemt tid til festet sies opp av festeren eller tomten løses inn av fester, jf. tomtefestelovens § 33, jf § 7.
- Ved utløp av festetiden i 2043 vil altså fester ha rett til å forlenge festeavtalen etter tomtefestelovens regler.
- **Festeavgiften og regulering av festeavgiften**
- Festeavgiften forfaller til betaling senest 1. juli hvert år.
- Festeavgiften utgjør for 2024 kr. 24.242,- etter konsumprisregulering ved siste regulering av festeavgiften i mars 2024.
- Festeavtalens bestemmelse om regulering til tomteverdi anses som benyttet i 2019 og fremtidige regulering av festeavgiften vil følge tomtefestelovens regler.
- Festeavgiften ble i 2019 regulert til lovens maksimale festeavgift pr dekar festetomt, med indeksregulering og arealtillegg basert på festetomtens areal (1.593m²).
- Festeavgiften kan reguleres hvert 5. år etter utviklingen i konsumprisindeksen, jf. tomtefestelovens § 15 1. ledd.

- I tråd med de nye reglene i tomtefesteloven § 15 4. ledd kan festeavgiften fastsettes til 2% av festetomtens verdi som råtomt, ved utløp og forlengelse av festeavtalen.
- For dette festeforholdet vil slik regulering ut over konsumprisindeksen kunne gjennomføres ved utløp og forlengelse av festeavtalen i 2043.
- Frem til forlengelse i 2043 vil det kun være adgang til å regulere festeavgiften etter konsumprisindeksen.
- Etter forlengelse i 2043 og regulering av festeavgiften til 2 % av festetomtens verdi som råtomt, vil det kun være adgang til KPI regulering i 30 år frem til 2073, hvor det etter tomtefesteloven kan gjennomføres en ny regulering til 2 % av festetomtens verdi som råtomt, jf. § 15 5. ledd.
- **Innløsning av festetomten**
- Forutsatt at grunneier ikke kan påberope seg unntak for innløsning av festetomt (det såkalte landbruksunntaket) har fester rett til å løse inn festetomten etter tomtefestelovens regler når det har gått 30 år fra avtalen ble inngått, og deretter hvert 10. år for feste til fritidsformål jf. tomtefestelovens § 32.
- Neste tidspunkt for slik mulig innløsning vil tidligst være i 2033.
- Dersom fester har rett til innløsning, og vil benytte seg av retten til å løse inn festetomten, skal grunneier ha skiftelig varsel om at festeren ønsker å løse inn festetomten senest 1 år før innløsningstiden er kommet, jf. § 36.
- Vilkårene for innløsning, herunder vederlaget for innløsning, skal følge tomtefestelovens regler, jf. kapittel VI.
- Grunneier gir uttrykk for at det etter grunneiers oppfatning ikke foreligger innløsningsrett, men at det er mulig for fester å fremsette tilbud om slik innløsning.
- **Grunneiers samtykke ved overføring**
- Grunneier må samtykke ved overføring av festerett og bebyggelsen.
- Grunneier har ikke forkjøpsrett ved overdragelse.
- **Tilleggende rettigheter og forpliktelser**
- Fester har rett til å benytte bilveien som går ned til festetomten, mot at fester deltar i drift og vedlikehold av veien i fellesskap med de andre hytteeierne som bruker veien.
- Fester har rett til å ha båt i vika syd for festetomten, se beskrivelse i festeavtalens punkt 9, mot å delta i forpliktelser vedr bryggen sammen med de andre hytteeierne.
- Fester har rett til brønn (vannrett) etter grunneiers anvisning.
- Fester har rett til parkering av bil etter grunneiers anvisning.
- Festeavtalen inneholder forbud mot handel, bevertning eller annen næringsvirksomhet på festetomten.
- Disse rettighetene og forpliktelsene er tinglyst som servitutter på eiendommene.
- Tillegg til festeavtale av 1998 inneholder rett til hogst av trær i siktlinjen for festetomten mot sjøen etter nærmere beskrivelse i avtalen.

advokat.

KJERSTI KLAASTAD SVENDSEN
RENATHE DANIELSEN

Med vennlig hilsen
Kjersti Klaastad Svendsen
Advokat

advokat.

KJERSTI KLAASTAD SVENDSEN
RENATHE DANIELSEN

Deres ref:

Vår ref: 2275

Dato: 25.05.2024



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger 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, følger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hyttesone I 458
3295 HELGEROAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gry Lilja

Oppdragsnummer: 1303240061

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

27.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre