

aktiv.



Dåpanveien 40, 3265 LARVIK

**Tveteneåsen - Velholdt
familiebolig med fin beliggenhet -
Pent opparbeidet tomt med solrike
uteplasser - Garasje**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

E-post ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 845 000,-
Omkostn.: Kr 122 360,-
Total ink omk.: Kr 4 967 360,-
Selger: Sveinung Isaksen
Kristine Jørgine Løftingsmo

Knaben

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total: 135/186 m²
Tomtstr.: 457.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 4060, bnr. 215

Oppdragsnr.: 1303240063

Tveteneåsen - Velholdt familiebolig med fin beliggenhet

Boligen har en fin og solrik beliggenhet på populære Tveteneåsen. Tomten er pent opparbeidet med beplantning. Det er uteplasser på alle sider av boligen, så her kan man følge sola rundt boligen.

1. etasje. inneh:

Gang, vaskerom, bod, bad/wc og stue med åpen løsning mot kjøkken. Fra stuen er det utgang til terrasse. TV-stue (tidligere soverom nr 4).

2. etasje. inneh:

Loftstue, 3 soverom, toalettrom og bod. Kott i knevegger med lagringsplass.

Utestue på tomten.

Romslig garasje med sykkelbod på siden. Det er montert elbil-lader. Over garasjen er det innredet et rom og en bod (ikke søkt bruksendret).

Boligen har en normalt god standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Bolige er pent pusset opp i nøytrale farger og boligen har en standard hvor man kan flytte rett inn. Mye av de innvendige overflatene ble malt i 2023.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 186 m²

TBA: 61 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entré , Kott , Bad , Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Stue

2. etasje

BRA-i: 55 m² Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m²

2. etasje

5 m²

Sommerstue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Garasje og bod

2. etasje

BRA-e: 12 m² Bod og innredet rom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv.

Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

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

2 ETG:

Stue: 16,6

Toalettrom: 2,9

Bod: 5,0 (S-ROM)

Soverom 1: 8,0

Soverom 2: 8,4

Soverom 3: 11,8

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:

Entre: 9,1

Bad/vaskerom: 6,4

Bad: 5,8

Kott: 2,0 (S-ROM)

Stue/kjøkken: 39,4

Stue: 13,5

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca.

arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

457.2 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med flott beplantede blomsterbed. Tomten er forøvrig meget lettstelt med belegningsstein og stor terrasse. Her har man uteplasser på alle sider av boligen slik at man kan følge sola rundt huset. Koselig utestue på tomten.

Beliggenhet

Enebolig med fin vestvendt beliggenhet på populære Tveteneåsen. Eiendommen ligger fint til i en rolig og barnevennlig gate.

Kort vei til barnehager, skoler, butikk og flotte turområder. Her har du nærhet til noen av

Larviks flotteste turområder med bla. topptur til Salsås der du kan nyte utsikten over Larvik. Gode bademuligheter med Ulfsbakk og Bakkanetjønn en liten kjøretur/gåtur unna.

Ikke langt unna ligger Larvik sentrum med bla. Amfi kjøpesenter og ellers alle fasiliteter. Fra sentrum er det ikke langt til Nordbyen kjøpesenter, Bølgen kultursenter, samt flotte tur og rekreasjonsområder med Bøkeskogen, Farris-vannet og Vestmarka, samt kort vei til Fritzøe Brygge, Indre Havn og bystranda.

Adkomst

Direkte fra Dåpanveien.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Contact AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er støpt dekke i 1 etg. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og oppløft, det er takstein som tekking.

Innhold

1. etasje inneholder:

Gang, vaskerom med dusj, bod under trapp, bad/wc og stue med åpen løsning mot kjøkken. Fra stuen er det utgang til terrasse. TV-stue (tidligere soverom nr 4).

2. etasje inneholder:

Loftstue, 3 soverom, toalettrom og bod. Kott i knevegger med lagringsplass.

Romslig garasje med sykkelbod på siden. Over garasjen er det innredet et rom og en bod (ikke søkt bruksendret og eller registrert i kommunen).

Standard

Boligen har en god standard og fremstår som meget lys og trivelig. Her kan man flytte rett inn!

På gulvene i boligen er der fliser og laminat. På veggene er det malt panel og malt tapet. Badet er flislagt og inneholder servant i innredning, wc og badekar med dusjløsning. Vegg i vegg med badet ligger det et eget vaskerom som inneholder dusj

og opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Malt kjøkkeninnredning med godt med skap og benkplass. Hvitevarer medfølger i handelen.

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

Det er bl.a:

2023 - Malt en del innvendige overflater

2023 - Nye termostater på bad/vaskerom, stue og stue/kjøkken

2021 - Pusset opp det meste av toalettrom

ca. 2018 - Delvis pusset opp bad

* Pusset opp innvendige overflater over tid

* Malt kjøkken innredning i nyere tid

* Laget kott i 1 etg. og fjernet soverom i 1 etg.

* Montert el-bil lader

* Skiftet en del downlight

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Spesialrom - 2 Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig - 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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 5 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Den er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik: Noe råte og sprekker på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig - Utvendige trapper

Støpt betongtrapp med fliser i trinn.

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis sprekker og bom i fliser

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte fliser og utbedre hulrom under flise

Innvendig - Radon

kjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhente dokumentasjon eller utfør radonmåling

Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Våtrom - 1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrom - 1 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom - 1 Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Noe småriss/sprekker nederst i nisje

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Våtrom - 1 Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom og hovedkran er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deksel og sprutdeksel er kappet mot innebygd vv tank, utett løsning

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 14 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Nåværende eier har kabel-TV og bredbånd fra Altibox

Parkering

Det er garasje på tomten. I tillegg er det plass til biloppstilling foran garasjen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at hagestue og sykkelbod ikke er byggesøkt. Selger fraskriver seg ansvar for dette.

2. etasje over garasjen er innredet uten at dette er søkt om. Bod og innredet rom over garasjen er ikke bruksendret for varig opphold.

I forhold til boligens innvendige planløsning er det gjort noe endringer fra opprinnelig plantegning uten at dette er søkt bruksendret. Endringene er: Fjernet utvendig dør inn til vaskerom, gjort om et soverom i 1. etasje til TV-stue.

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved hjelp av elektrisitet. Varmekabler i alle rom i 1. etasje. Det er vedovn i stuen.

Dersom det er rom som ikke har montert varmekilde ved visning følger dette heller ikke med ved overtagelse.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 17 544

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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.

Eiendomsskatt

Kr 2 002

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår 2024

Takst 3 931 608,00 kr

Skatt 2 002,00 kr

Bunnfradrag 750 000,00 kr

Promillesats 1 ‰

Fritak Nei

Formuesverdi primær

Kr 982 902

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 735 028

Formuesverdi sekundær år

2022

Velforening

Det er velforening for boligområdet. Årlig avgift et sted rundt kr. 500,- til kr. 1.000,-.

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 4060, bruksnummer 215 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/4060/215:

23.06.2003 - Dokumentnr: 4347 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4060 Bnr:47

01.01.2018 - Dokumentnr: 83689 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:4060 Bnr:215

01.01.2020 - Dokumentnr: 43370 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4060 Bnr:215

01.01.2024 - Dokumentnr: 292115 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4060 Bnr:215

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.03.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel 2021-2033

Delarealer Delareal 457 m Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Tvetenefeltet

Plantype Eldre reguleringsplan

Delarealer Delareal 55 m Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 78 m Formål Kjørevei

Delareal 50 m Formål Annen veigrunn

Delareal 273 m Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen ligger under bebyggelsesplan for Tvetenefeltet, etappe 3 - Endring

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Delarealer Delareal 457 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Navn Tveteneveien 2

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er p.t. ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 845 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

121 120 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

122 360 Omkostninger totalt

137 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 967 360 Totalpris. inkl. omkostninger

4 982 460 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 985 260 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 360

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 47 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- markedspakke kr 13 500,- søk eiendomsregister kr 350,- og visninger kr 2 200,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 250,-. Utleggene omfatter urådighet kr 500,- fotograf kr 4 800,- kommunale opplysninger kr 4 200,- oppgjørshonorar kr 4 750,- tilstandsrapport kr 12 000,- 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

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

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

Salgsoppgavedato

24.05.2024























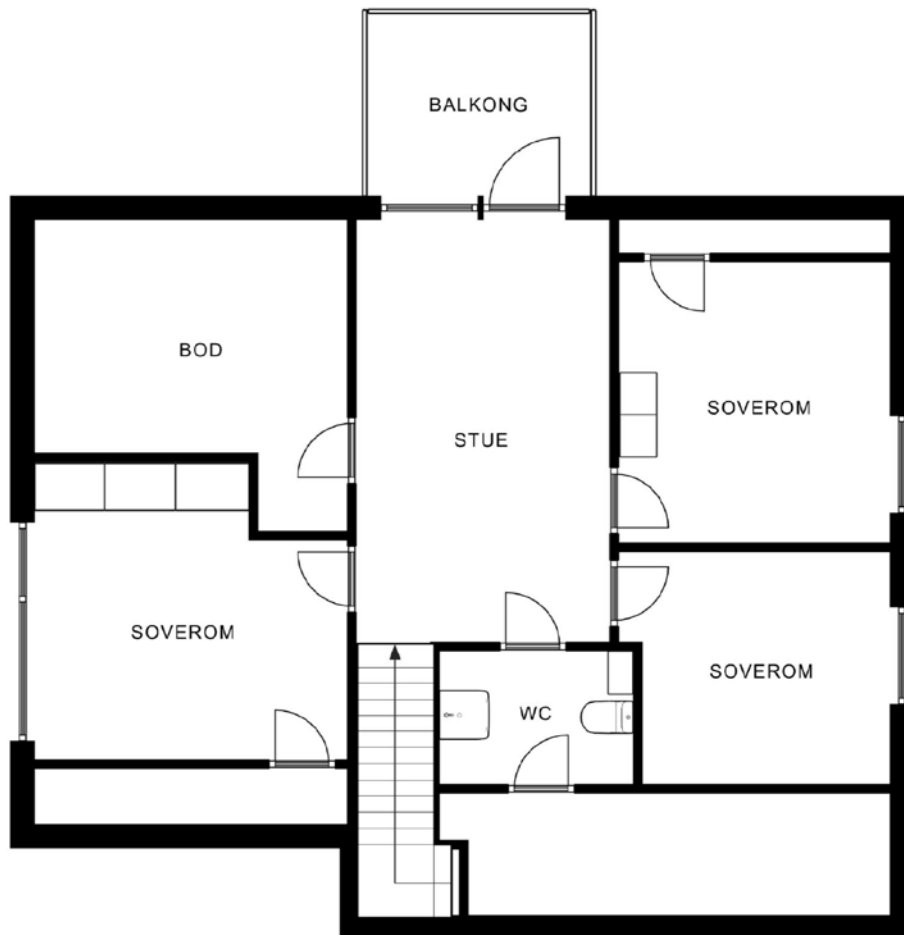
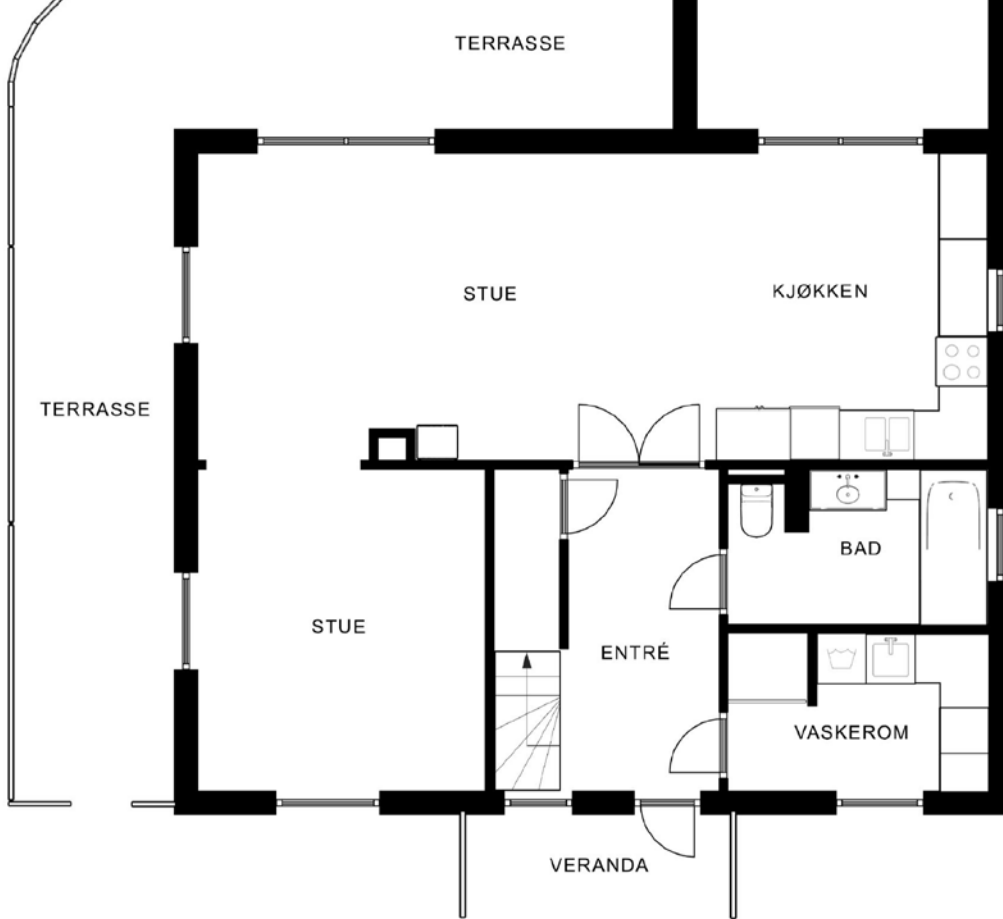
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Dåpanveien 40, 3265 LARVIK
 LARVIK kommune
 # gnr. 4060, bnr. 215

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 19959-1959

Referansenummer: OR1458

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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:

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

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

Det er bl.a:

2023 - Malt en del innvendige overflater

2023 - Nye termostater på bad/vaskerom, stue og stue/kjøkken

2021 - Pusset opp det meste av toalettrom ca. 2018 - Delvis pusset opp bad

- * Pusset opp innvendige overflater over tid
- * Malt kjøkken innredning i nyere tid
- * Laget kott i 1 etg. og fjernet soverom i 1 etg.
- * Montert el-bil lader
- * Skiftet en del downlights

BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i 1 etg. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak og oppløft, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler i hele 1 etg.
- * Vedovn i stue/kjøkken 1 etg.
- * Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

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

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under all takstein. Normal lufting under takstein ihht. byggeår. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Normal slitasje. Noe skade på takstein i gradrenne v/inngangsparti. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Normal slitasje.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. I følge forrige selger er fasader malt over tid. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. krav fra byggeår. For det meste normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra luke med lommelykt pga. liten tilkomst på loft. Tilkomst fra luke på soverom 2 etg. Det

ble ikke observert tegn til fukt i undertak. God lufting.

Noe begrenset tilkomst og kontroll i kott i knevegger. Ikke observert tegn til fukt.

Det er montert følgende vinduer.

* Toppsving vinduer

* Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass fra byggeår. Normal slitasje.

Det er montert følgende dører.

* Balkongdør i stue 1 etg. og stue 2 etg.

* Ytterdør i entre 1 etg.

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje. Noe skjevheter på balkongdør/terskel i stue 1 etg.

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 5 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Den er fra byggeår.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 47 m²

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

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: under 100 cm, men det er

hekk utenfor rekkverk

Normal slitasje.

Terrasse/plattinger med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 10 m² v/garasje og 9 m²

v/inngangsparti (hvor 5 m² er overbygd)

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra entre og innkjøring

Oppført i: De er oppført i trekonstruksjoner og

betongkonstruksjoner. Det er platheller som

dekke på inngangsparti (overbyg del)

Normal slitasje.

Terrasse/platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 14 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Støpt betongtrapp med fliser i trinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og flis

Vegger: Malte flater, tapet og panel

Himling: Panel

Det er pusset opp over tid. Selger opplyser at det er malt en del overflater i 2023. Normal slitasje.

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt plate i 1 etg.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.

Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter

Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.

Feieluke ble observert i stue 1 etg.

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg.

Siste dato for tilsyn: 08.01.2024

Siste dato for feiing: 08.01.2024

Heltre trapp fra byggeår. Normal slitasje.

Innerdører av typen malte lettdører. For det meste normal slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår og delvis pusset opp i ca. 2018 i følge forrige selger.

Vegger: Flis

Himling: Malte flater

Downlights: Ja

Gulv: Flis (eldre fliser under badekar)

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall mot midten av rommet (tilnærmet flatt mot hull/sluk under badekar)

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy

oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og

topp slukrist: over 25 mm. dersom membran

oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Det er benyttet smøremembran.

Det er fra byggeår. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, innebygd badekar m/dusj, skap, speilskap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med for det meste normal overflateslitasje. Noe krakelering i vask. I følge forrige selger er alle innredninger (unntatt vegghengt toalett) nytt i ca. 2018. Mekanisk avtrekk. Den styres via Flexit anlegg. Bryter er

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

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.

Vegger: Flis og malte flater

Himling: Panel (malt i 2024)

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent om det er membran oppkant v/dør

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Mulig benyttet smøremembran og at dette ikke er synlig i sluk. Av installasjoner finnes dusjnisse, opplegg for vaskemaskin, skap, benkeplate, vask, rør i rør skap og vv-tank. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Mekanisk avtrekk. Den styres via Flexit anlegg. Bryter er plassert på bad/vaskerom. Det er tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot bad. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken ligger sammen med stue i 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Vegger: Malte flater, panel og flis
Himling: Panel
Downlights: Ja
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Heltre
Merke: IKEA

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje. Noe ekstra slitasje på benkeplate. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, mikro ovn og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Forrige selger opplyser at innredning er malt i nyere tid. Det er montert en vifte over platetopp. Den har avtrekk ut på yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er for det meste pusset opp i 2021.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Panel
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn, skap og innredning/vask. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er mekanisk avtrekk (styres fra bryter på bad/vaskerom) og det er ikke tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom og hovedkran er plassert på bad/vaskerom.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.
HØIAX VV-tank på 200 liter fra 2005. Den står plassert på bad/vaskerom. Det er sluk i rommet.
Det er montert sentralstøvsuger i boligen.
Hoveddel er plassert i kott 1 etg
Det er montert utvendig markise på fasade v/terrasse. Normal slitasje.

El-skap:

Plassering: Kott 1 etg.
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skrusikringer: Nei
Hovedsikring: 50A
Løse ledninger: Ikke observert i skap
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:

Hele 1 etg.
Det er nye termostater på bad/vaskerom, stue og stue/kjøkken i 2023 i følge selger.

Downlights:

I diverse rom.
Selger opplyser at det er skiftet downlights i stue v/kjøkken og entre 1 etg.

El-opplegg:

Er fra byggeår
Det er montert el-bil lader på side av garasje, den er av nyere dato.

El-kontroll:

Ja, utført 2010 (Sluttkontroll og samsvarserklæring)
Samsvarserklæring fra 2023 og 2024

Brannslukningsutstyr: Ja, kjøpt i 2023

Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei
Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarsler er ikke tilkoblet strømmettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent.
Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.
Ringmur av ringmurselementer. Normal slitasje.
Skråning fra sørøst. Begrenset fall inn mot bygning. Det meste av overflatevann føres bort fra bygning på utsatte områder.
Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1 etg:

- * Det er soverom v/stue på tegninger. Det er i dag stue og med åpen løsning mot stue/kjøkken.
- * Det er tegnet bod v/entre, det er i dag bad/vaskerom.
- * Det er i dag kott under trapp og dør til soverom (på tegning) er fjernet.

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

Sommerstue

- Det foreligger ikke tegninger

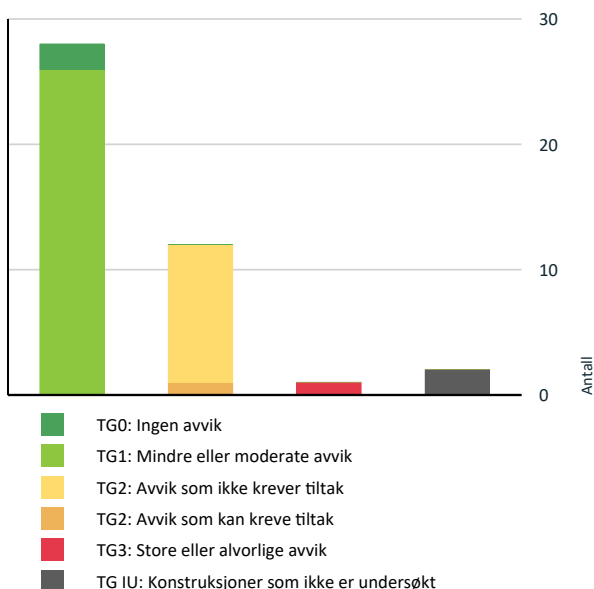
Plantegninger er ikke sett av undertegnede.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.
- * Det er ikke tegnet bod på tegninger
 - * Det er ikke ytterdør i front på garasje, kun port

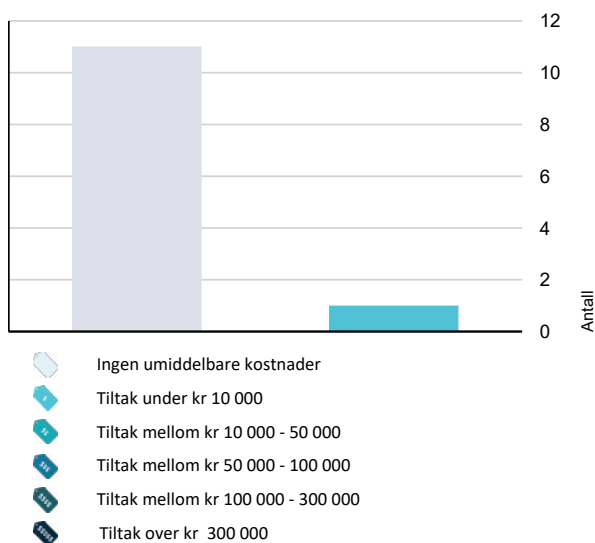
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse
Enebolig på 2 etasjer.

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

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

UTVENDIG

Taktekking

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under all takstein. Normal lufting under takstein ihht. byggeår. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet betongtakstein. Normal slitasje. Noe skade på takstein i gradrenne v/inngangsparti.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. I følge forrige selger er fasader malt over tid. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. krav fra byggeår. For det meste normal slitasje.

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/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra luke med lommelykt pga. liten tilkomst på loft. Tilkomst fra luke på soverom 2 etg. Det ble ikke observert tegn til fukt i undertak. God lufting.

Noe begrenset tilkomst og kontroll i kott i knevegger. Ikke observert tegn til fukt.



Vinduer

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

Det er montert følgende vinduer.

- * Toppsving vinduer
- * Fastkarm vinduer

Det ble observert vinduer av malt trevirke, med 2-lags glass fra byggeår. Normal slitasje.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Dører

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

Det er montert følgende dører.

* Balkongdør i stue 1 etg. og stue 2 etg.

* Ytterdør i entre 1 etg.

Det ble observert dører av malt trevirke fra byggeår. Normal slitasje. Noe skjevheter på balkongdør/terskel i stue 1 etg.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 5 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 2 etg.

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 92 cm.

Den er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Noe råde og sprekker på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Terrasse/platting med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 14 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra hage

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råde

Tilstandsrapport



Råte

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

Terrasse/plattinger med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 10 m² v/garasje og 9 m² v/inngangsparti (hvor 5 m² er overbygd)

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra entre og innkjøring
Oppført i: De er oppført i trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner.
Det er plastheller som dekke på inngangsparti (overbyg del)

Normal slitasje.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

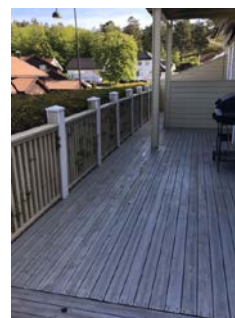
Areal: ca. 47 m²

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

Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: under 100 cm, men det er hekk utenfor rekkverk

Normal slitasje.



TG 2 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp med fliser i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis sprekker og bom i fliser

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte fliser og utbedre hulrom under fliser

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lettklinker fra byggeår.
Feieluke ble observert i stue 1 etg.
Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg.
Siste dato for tilsyn: 08.01.2024
Siste dato for feiing: 08.01.2024

INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

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

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og flis
Vegger: Malte flater, tapet og panel
Himling: Panel

Det er pusset opp over tid. Selger opplyser at det er malt en del overflater i 2023. Normal slitasje.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det er støpt plate i 1 etg.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.
Det er målt følgende:
Avstand på ca. 2 meter = under 10 mm skjevheter
Gjennom hele rom = under 15 mm skjevheter

TG 2 Radon

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent om det er radonsperre og utført radonmåling på eiendommen.

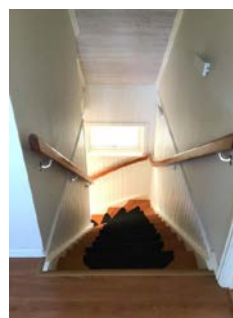
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhente dokumentasjon eller utfør radonmåling

TG 1 Innvendige trapper

Heltre trapp fra byggeår. Normal slitasje.



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innerdører av typen malte lettdører. For det meste normal slitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår og delvis pusset opp i ca. 2018 i følge forrige selger.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis
Himling: Malte flater
Downlights: Ja

Overflater fra byggeår. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis (eldre fliser under badekar)

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall mot midten av rommet (tilnærmet flatt mot hull/sluk under badekar)

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent ihht. membran oppkant

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Overflater fra: Byggeår og ca. 2018

Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Det ble ikke observert membran under klemring i sluk. Det er benyttet smøremembran. Det er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, innebygd badekar m/dusj, skap, speilskap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med for det meste normal overflateslitasje. Noe krakelering i vask. I følge forrige selger er alle innredninger (unntatt vegghengt toalett) nytt i ca. 2018.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vask

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Den styres via Flexit anlegg. Bryter er plassert på bad/vaskerom. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra entre 1 etg. Det er fra byggeår.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis og malte flater
Himling: Panel (malt i 2024)
Downlights: Nei

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Noe småriss/sprekker nederst i nisje

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss/sprekker



Riss/sprekker



Riss/sprekker

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Høy oppkant, ukjent om det er membran oppkant v/dør

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm. dersom membran oppkant v/dør

Slitasje: Normal

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjnisse, opplegg for vaskemaskin, skap, benkeplate, vask, rør i rør skap og vv-tank. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Den styres via Flexit anlegg. Bryter er plassert på bad/vaskerom. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TC 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger sammen med stue i 1 etg. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Vegger: Malte flater, panel og flis

Himling: Panel

Downlights: Ja

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Heltre

Merke: IKEA

Innredningen og overflater med for det meste normal overflateslitasje.

Noe ekstra slitasje på benkeplate. Det er montert innebygde enheter som stekeovn, mikro ovn og platetopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som

oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Forrige selger opplyser at innredning er malt i nyere tid.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TC 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er montert en vifte over platetopp. Den har avtrekk ut på yttervegg.



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETROM

TC 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra stue 2 etg. Det er for det meste pusset opp i 2021.

Gulv: Flis
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Panel
Downlights: Nei

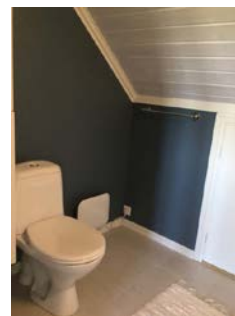
Av installasjoner finnes toalett, varmeovn, skap og innredning/vask. Innredningen, installasjoner og overflater med normal overflateslitasje. Det er mekanisk avtrekk (styres fra bryter på bad/vaskerom) og det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 2 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom og hovedkran er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deksel og sprutdeksel er kappet mot innebygd vv tank, utett løsning

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TC 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

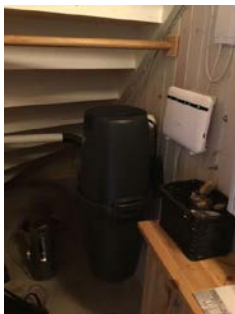
! TG 1 Varmtvannstank

HØIAX VV-tank på 200 liter fra 2005. Den står plassert på bad/vaskerom. Det er sluk i rommet.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i kott 1 etg



! TG 1 Andre installasjoner - 2

Det er montert utvendig markise på fasade v/terrasse. Normal slitasje.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:
Plassering: Kott 1 etg.
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 50A
Løse ledninger: Ikke observert i skap
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
Hele 1 etg.
Det er nye termostater på bad/vaskerom, stue og stue/kjøkken i 2023 i følge selger.

Downlights:
I diverse rom.
Selger opplyser at det er skiftet downlights i stue v/kjøkken og entre 1 etg.

El-opplegg:
Er fra byggeår
Det er montert el-bil lader på side av garasje, den er av nyere dato.

El-kontroll:
Ja, utført 2010 (Sluttkontroll og samsvarserklæring)
Samsvarserklæring fra 2023 og 2024

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.
20
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

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?

Nei



TOMTEFORHOLD

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja, kjøpt i 2023

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.

Røykvarsler er ikke tilkoblet strømmettet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Tilstandsrapport

! TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår. Drenerende masser rundt boligen. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av ringmurselementer. Normal slitasje.

! TG 0 Terrengforhold

Skråning fra sørøst. Begrenset fall inn mot bygning. Det meste av overflatevann føres bort fra bygning på utsatte områder.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Sommerstue

**Anvendelse**

Sommerstue

Byggeår

0

Kommentar**Standard**

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Det er bygget en sommerstue på ca. 11 m2 tomten. Den er oppført i lettklinker, trekonstruksjoner og det er plastplater som takteking. Den bar noe preg av slitasje og råte på kledning.

Garasje

**Anvendelse**

Garasje m/bod og innredet 1 etg.

Byggeår

2005

Kommentar

Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune, garasje/uthus/anneks, Endring takvinkel garasje godkjent 2006. Ferdiggattest 2023

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Det er oppført en enkel garasje m/bod og innredet 2 etg. på tomten. Det er støpt plate på grunn og det er lettklinker blokker som vegger. Resterende er oppført i trekonstruksjoner og med liggende kledning på fasader. Det er takstein som takteking. Det mangler snøfangere ihht. dagens krav. Det er montert aluminium/stål leddport m/elektrisk portåpner. For det meste normal slitasje.

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

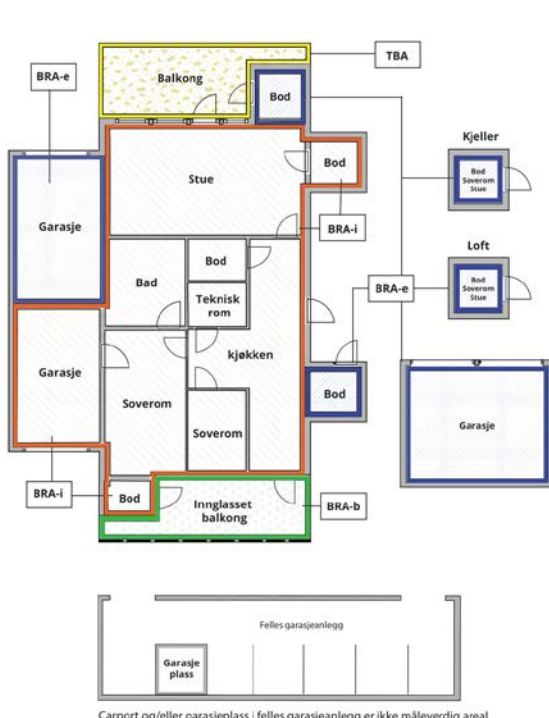
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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

Enebolig

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)				
2 Etasje	55			55	5		55
1 Etasje	80			80	56		80
SUM	135				61		135
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Toalettrom		
1 Etasje	Entré , Kott , Bad , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , 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.

2 ETG:

Stue: 16,6
Toalettrom: 2,9
Bod: 5,0 (S-ROM)
Soverom 1: 8,0
Soverom 2: 8,4
Soverom 3: 11,8

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:

Entre: 9,1
Bad/vaskerom: 6,4
Bad: 5,8
Kott: 2,0 (S-ROM)
Stue/kjøkken: 39,4
Stue: 13,5

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

* Det er soverom v/stue på tegninger. Det er i dag stue og med åpen løsning mot stue/kjøkken.

* Det er tegnet bod v/entre, det er i dag bad/vaskerom.

* Det er i dag kott under trapp og dør til soverom (på tegning) er fjernet.

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Sommerstue

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		11		11	14		11
SUM		11			14		11
SUM BRA	11						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Sommerstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger er ikke sett av undertegnede.

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:

Garasje

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		12		12			12
Underetasje		28		28	10		28
SUM		40			10		40
SUM BRA	40						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod , Stue	
Underetasje		Bod , Garasje	

Kommentar

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

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

1 ETG:

Bod: 6,0

Stue: 6,0

Det er beregnet noe mindre arealer i 1 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Høyde til midten av rommene er ca. 205 cm.

UNDERETASJE:

Garasje: 22,8

Bod: 4,7

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er beregnet noe mindre arealer i 1 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik ihht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

* Det er ikke tegnet bod på tegninger

* Det er ikke ytterdør i front på garasje, kun port

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	128	7
Sommerstue	0	11
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2024	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Sveinung Isaksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4060	215		0	457.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dåpanveien 40

Hjemmelshaver

Isaksen Sveinung, Knaben Kristine J L

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig fra 2005, beliggende i et rolig og barnevennlig område på Tvetenåsen. Den ligger i et område med nærhet til bl.a. barnehage, offentlig transport, golfbane og fine naturområder. Det er ca. 1-4 km til dagligvare, skole, strender, indre havn m/kulturhus og Larvik sentrum m/butikker. Det er gode solforhold på uteområder og terrasse/balkonger.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Tveteneveien og inn til Dåpanveien. Det er parkeringsmuligheter på tomten og i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 675 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Brannforebygging	22.05.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Larvik kommune, vann og avløp	22.05.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	22.05.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	22.05.2024	Fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Bygningsopplysninger fra matrikkel	22.05.2024	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 brukeren 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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/OR1458>

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.	
1303240063	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristine Jørgine Løftingsmo Knaben	Sveinung Isaksen
Gateadresse	
Dåpanveien 40	
Poststed	Postnr
LARVIK	3265
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	0
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	30529813

Document reference: 1303240063

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid på bad/våtrom: Første eier har avrettet gulv og lagt nye fliser. Gjennomført av ufaglært/egeninnsats/dugnad Maling tak vaskerom: Gjennomført av faglært, Tom Malmberg AS.
Arbeid utført av	Tom Malmberg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Noe saltutslag på vegg i garasje
-------------	----------------------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fagustad Elektro AS: Montering av el-billader Greenstat Solar Solutions AS: Bytting av 17 spotter og 3 termostater i stue og gang
Arbeid utført av	Faugstad Elektro AS / Greenstat Solar Solutions AS

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[5-sikre mal Dåpanveien 40, 3265 Larvik.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Zaptec Go
-------------	-----------

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ringmur er satt opp av huseier: Gjennomført av første eier - ufaglært.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasser, plattinger og garasje er satt opp av huseier: Gjennomført av første eier.

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

Document reference: 1303240063

Tilleggs kommentar

Det er ikke søkt om å sette opp "utestue". Kun godkjenning av naboer.

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
Kristine Knaben	2d4021803cd592943d503c 19ac73032b651d5b32	22.05.2024 11:24:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

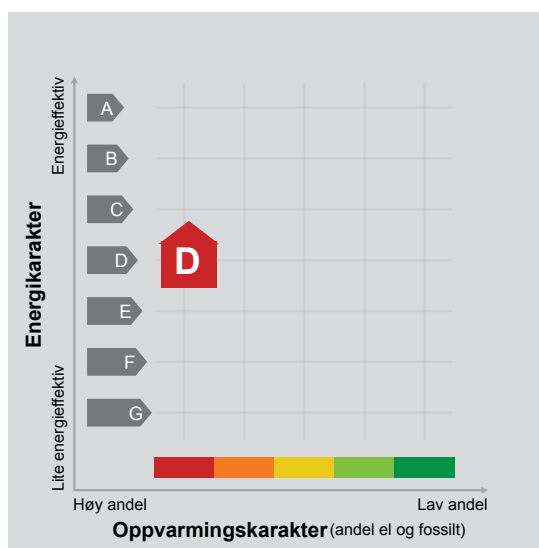
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sveinung Isaksen	616f11da695bf834ed6857f6 f1fc28c44d2ccdb2	15.05.2024 12:27:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1303240063

- 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	Dåpanveien 40
Postnummer	3265
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4060
Bruksnummer	215
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23845377
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1bfa7e36-c3d9-468f-9df3-1a2ddc267091
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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Tiltak utendørs**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dåpanveien 40
Postnummer: 3265
Sted: LARVIK
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0101
Dato: 23.05.2024 20:22:00
Energimerkenummer: 1bfa7e36-c3d9-468f-9df3-1a2ddc267091

Kommunennummer: 3909
Gårdsnummer: 4060
Bruksnummer: 215
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23845377

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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. Kjøl- 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 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

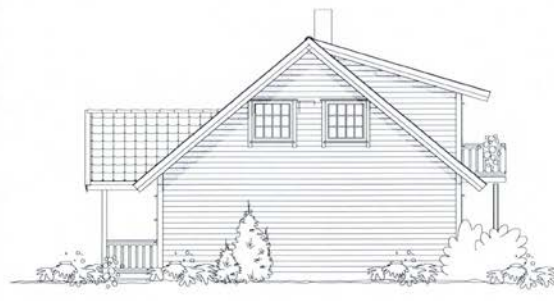
Tiltak 19: Montering tetningslister

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

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Fasade mot 1:100



Fasade mot 1:100



Fasade mot 1:100



Fasade mot 1:100

PLANUTVALGET I LARVIK
(#2004/0932)

MOTTATT
06 SEPT. 2004

VEKSS E1

REV	DATO	REVISJON	SIGN
1	24.08.04	Vinduer, vegger	minh

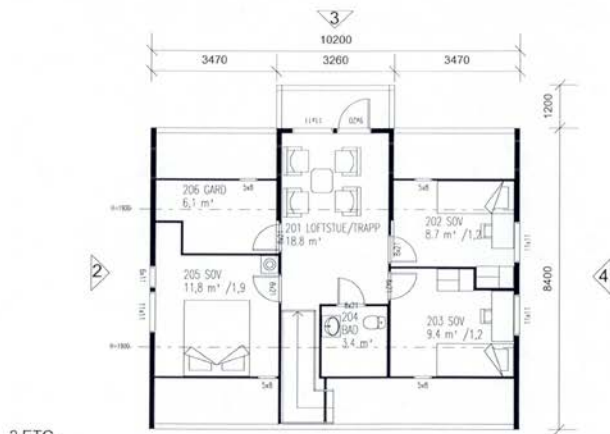
MESTERHUS
MesterConsult AS - 3256 Larvik
Tlf. 33 13 50 10 - Fax 33 13 50 11

TEKNOLOGIS
Nils og Ole Morten Kristensen
PROSJEKT
Dåpanveien 40
KOMMUNE
Larvik

Holland Tegnekontor AS
4460 Moi
Tlf. 5140 10 70
Fax 51 40 10 71

TEK. INNHOLD	MAK
Fasader	1 : 100
PROSJEKT	
MH 110 KL-KATJA (SPEILV.)	
ANVETK	
DATE	PROSJEKT NR
24.08.04	04176
SIGN	TEGN NR
minh	001

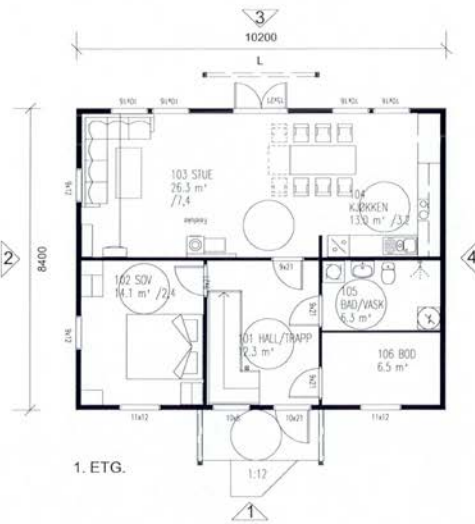
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller uferende tegnekontor ikke medvirker i.



2. ETG.



SNITT A-A



1. ETG.

PLANUTVALGET I LARVIK

#2004/0932

MOTTATT

8 6 SEPT. 2004

ANMERKNINGER:

- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940 og husbankens regler.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

Brukt grunnflate hovedetasje = 85,68 m²

Areal	BPA	BA	BPA-K	BVA
Løfteetasje	53,77	32,26	53,77	0,00
Hovedetasje	78,47	78,47	78,47	84,69
Kjeller	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum	133,24	111,73	133,24	84,69

LEIFSS E2

REV	DATE	REVISJON	SIGN
1	24.08.04	Vinduer, vegger	mmh

MESTERHUS
MesterConsult AS - 3256 Larvik
Tlf. 33 13 50 10 - Fax 33 13 50 11

UTSAGSHVER
Nils og Ole Morten Kristensen
PROSJEKTLEDER
Dåpansveien 40
KOMMUNE
Larvik

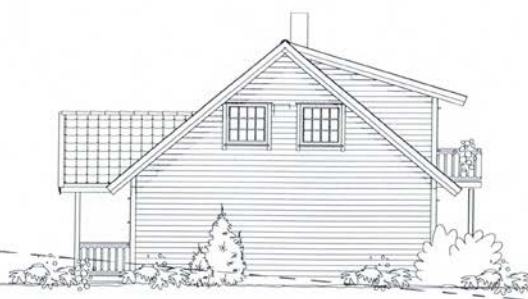
Heltland Tegnekontor AS
4460 Båce
Tlf. 5140 10 70
Fax 51 40 10 71

TEGN. INNLEDD	MA
Plan, snitt	1 : 100
PROSJEKT	MH 110 KL-KATJA (SPEILV.)
ARBEJTER	DATE: 24.08.04 SIGN: mmh PROSJEKT NR: 04176 TEKN. NR: 002

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller ulloende tegnekontor ikke medvirker i.



Fasade mot SØLLET 1:100



Fasade mot ANDELST 1:100



Fasade mot SØLLET 1:100

Eks. terreng
Nytt terreng



Fasade mot ANDELST 1:100

PLANUTVALGET I LARVIK
(#2004/0932)

MOTTATT
06.08.2004

LEGGES F3

REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
1	24.08.04	Vinduer, vegger	mnh

MESTERHUS
MesterConsult AS - 3256 Larvik
Tlf. 33 13 50 10 - Fax 33 13 50 11

FLYKTSKIVET
Nita og Ole Morten Kristensen
PROSJEKTPASS
Dåspanveien 40
KORSAKER
Larvik

Hotland Tegnekontor AS
4460 Moi
Tlf. 5140 10 70
Fax 51 40 10 71

TEKN. ANSVAR
Fasader
PROSJEKT

MH 110 KL-KATJA (SPEILV.)

ARBEIDET

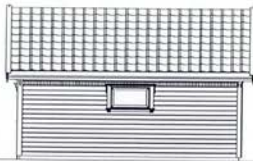
DATE
24.08.04

SIGN.
mnh

PROSJEKT NR
04176

TEGN. NR
001

MÅL
1 : 100



PLANUTVALG...
 (R2004/0052)

MOTTATT
 06 SEPT. 2004

Garasje 4,4x 6,2m 35 gr

VEKES 24

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Unikus

MESTERGARASJEN

Unikus as, Postboks 4104 Jernveid, 8299 Bole
 TF 75 56 33 90 E mail post@unikus.no

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.	TE. TILGANGSVER	TEKNISK ANNEKLEDD	MÅL
				Nita og Ole Morten Kristensen	PLAN, FASADER, PERSPEKTIV	1: 100
				Dåpanveien 40	PROSJEKT	TEGN NR
				Larvik	FINN	PROSJEKT NR
					ARKITEKT	
					UNIKUS AS	
					DATO	
					10.07.01	
					SIGN	
					LajB	
					REV	

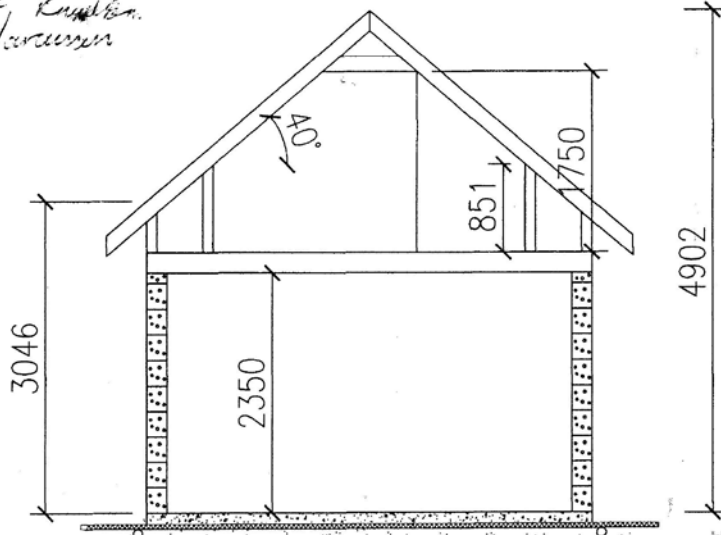
Følgende eiend. har sett tegn.
og har ingen innvendinger ang. forandring
av garasje.

Dåpan v. 9 : *Ståhl*

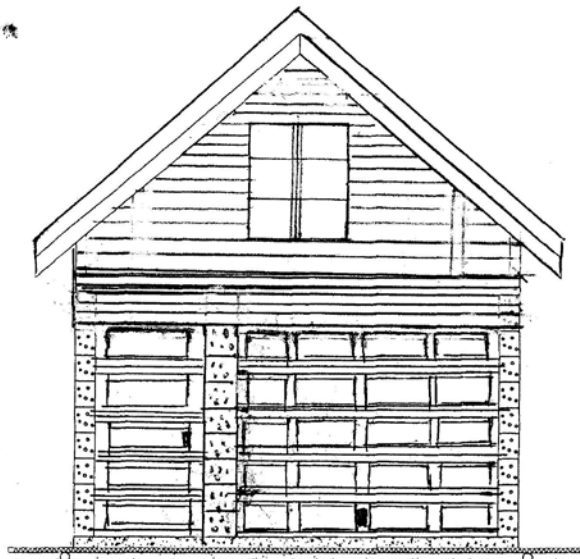
Dåpan v. 7 : *Frank A Tøn*

Dåpan v. 38 : *Tor Andre Knyttén*

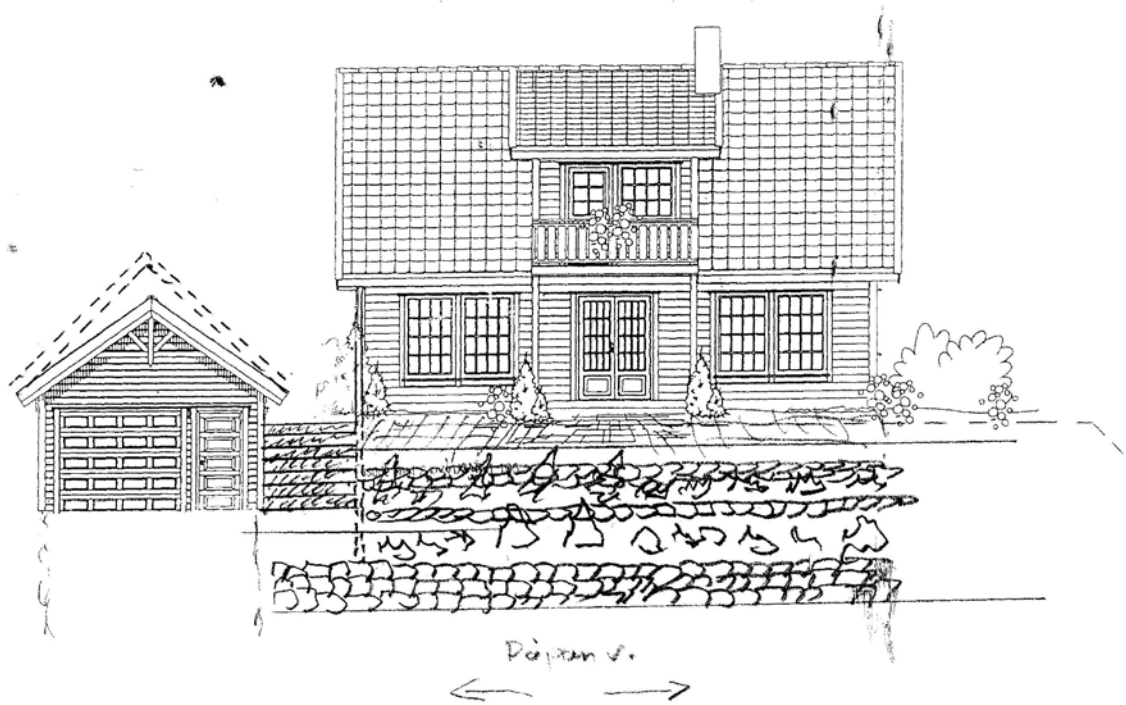
Dåpan v. 42 : *Thomas Marcussen*



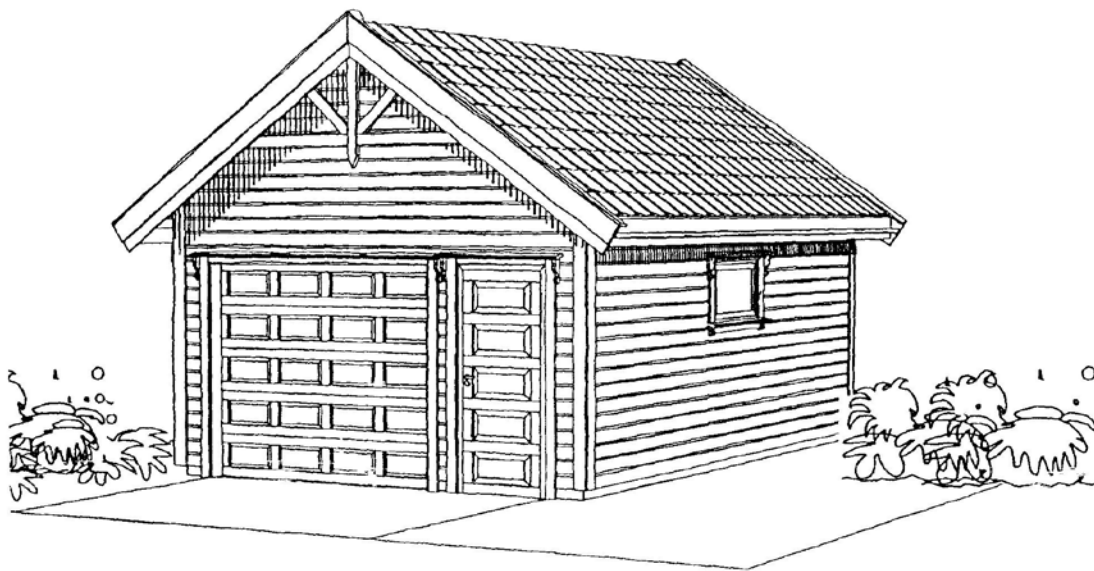
Ole M Kristensen Garasje Dåpanveien 40
1:50



Ole M Kristensen Garasje Døpanveien 40
1:50



Garasjen som det er søkt om før



SIGN:	TILTAKSHAVER: Nita og Ole Morten Kristensen	TEGNING, INNHOLD: PLAN, FASADER, PERSPEKTIV			MÅL: 1: 100
	BYGGEPLASS Dåpanveien 40	PROSJEKT: FINN			TEGN NR.
	KOMMUNE Larvik	ARKITEKT: Unikus as	DATO: 10.07.01	SIGN: LajB	REV
					PROSJEKT NR.

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4060/215//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	457,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6544729,13	Øst	556913,96

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6544710,05	556913,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,49	
2	6544719,31	556905,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,74	
3	6544728,86	556905,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,51	6,84
4	6544739,66	556916,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,73	
5	6544727,56	556932,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,72	



Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4060/215
Adresse: Dåpanveien 40
Dato: 13.05.2024
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder



Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Frisiktsone ved veg




Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for restriksjonsområde


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §


-  Boligbebyggelse
-  Barnehage
-  Annet uteoppholdsareal


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008


-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde


-  Planens begrensning

-  Faresonegrense

-  Formålsgrense

-  Regulert tomtegrense

-  Byggegrense

-  Planlagt bebyggelse

-  Regulert senterlinje

-  Frisiktslinje

-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål


- Abc Påskrift areal

- Abc Påskrift utnyttning

- Abc Påskrift bredde

- Abc Påskrift radius

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Tiltak

-  Rive bygning

-  BygningTiltak


Bygninger

-  Taksprang Bunn

-  Bygning

-  Takkant


-  Bygningsdelelinje

-  Bygningsavgrensning for tiltak

-  Takoverbygg

-  Takoverbygg kant

-  Veranda

-  Bygningslinje

-  Taksprang

-  Mønelinje



LARVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TVETENE BOLIGFELT MED GANG-/
SYKKELVEI FRA TVETENEBAKKEN FREM TIL VELDREBAKKEN.

Dato for siste revisjon: 03.04.90, 24.09.90, 03.08.90,
14.08.90, 11.06.91.

Kommunestyrets godkjenning: 07.11.90.

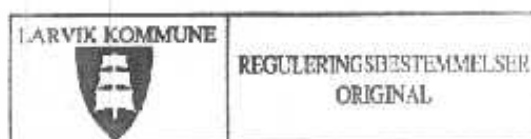
§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på
plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

- I Byggeområder
- III Trafikkområder
- IV Friområder
- V Føreområder
- VI Spesialområder
- VII Fellesområder



I Byggeområder.

§ 3

Felter med åpen villamessig bebyggelse.

BEI-4, BNI-4, BNS-7, BN10, BN12, BN 15, 16 og 17. Tillatt
bebygd areal, BYA = 25%.

- a) I området kan oppføres bolighus på inntil 1 1/2 etasje med
tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets
skjønn ligger til rette for det, kan det i 1-etasjes
boliger tillates innredet underetasje i samsvar med
bestemmelsene i byggeforskriftene. Underetasjen skal alltid
gis fasademessig utforming.
Maks. mønehøyde 7,5 m målt fra overkant møne til planert
terrengs gjennomsnittsnivå.
Maks. gesimshøyde 4,0 m målt i forhold til planert terrengs
gjennomsnittsnivå rundt bygning.
Ved underetasje er maks. gesimshøyde 5,5 m.
- b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på
reguleringsplanen. Når forholdene tilsier det, kan
bygningrådet tillate en annen møneretning. Møneretning
regnes i husets lengderetning.
Bygningene skal ha saltak eller halvvalm. Takvinkelen skal
være 25 - 45°.

- c) Garasje kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg og form. Garasje skal plasseres minst 5 m fra regulert veikant. Hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med vei, kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert veikant. Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler på egen grunn, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med bolighuset. Dersom det bygges hybel-leilighet kreves minst 1 parkeringsplass i tillegg.
- d) Eksisterende boliger er vist på planen med grov strek. Tilbygg og utvidelse kan tillates i inntil 1 1/2 etasje. Nybygg, tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse m.h.t. form og materialer.
- e) I forbindelse med byggemelding skal det medfølge en situasjonsplan i M=1:500 som viser opparbeidelse/utnyttelse også av den delen av tomta som ikke skal bebygges.
- f) Boliger som grenser mot Fritzøehus landskapsvernområde skal være naturtomter i byggegrenseavstanden mot landskapsvernområdet.

§ 4

Felter med konsentrert småhusbebyggelse, offentlige bygninger (rekke, kjede, atrium og barnehage/grendehus).

BN8-9, BN13-14, BN18-20 og 0.

- a) For ovennevnte områder skal det før disse bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser tomte-deling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser m.v. og som blir å behandle etter plan- og bygningslovens § 28-2.
- b) Tillatt tomteutnyttelse:
BN8-9, BN13-14, BN18-20 og 0: TU = 40%.
- c) I området kan oppføres bolighus på inntil 2 1/2 etasjer. Gesimshøyde for 1 etasjes hus og 1 etasjes hus med innredet loft må ikke være over 4 m. For 2 etasjes hus må gesimshøyde ikke være over 6,0 m og mønehøyde 9,0 m. For 2 1/2 etasjes hus må høyde ikke overstige henholdsvis 7,0 m og 10,5 m. Gesimshøyde for 1 etasjes hus med underetasje er maks. 5,5 m. Høyden måles etter byggeforskriftenes bestemmelser. Barnehage/grendehus skal ha maks. gesimshøyde 6,0 m.
- d) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på reguleringsplanen. Når forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate en annen møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være 25 - 45°.

- e) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
- f) Bygningsrådet kan kreve at minst 1 garasje og minst 1 parkeringsplass pr. boligenhet skal utføres som fellesanlegg. Dersom garasje og parkering på egen tomt tillates, skal det ved byggesaknad på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.
- g) Boliger som grenser mot Fritzøehus landskapsvernområde skal være naturtomter i byggegrenseavstanden mot landskapsvernområdet.

§ 5

Felter med blokkbebyggelse i inntil 7 etasjer.

BN5 og BN11.

- a) For ovennevnte områder skal det før disse ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser m.v. og som blir behandlet etter plan- og bygningslovens § 28-2.

- b) Tillatt tomteutnyttelse:
BN5 og BN11: TU = 60%.

Minste uteoppholdsareal (UA) min. 100 m² pr. leilighet inkl. andel internt fellesareal.

- c) Parkeringsdekningen skal som et minimum være:

1-roms leilighet	1 oppst.plass pr. leilighet
2-3 roms leilighet	1,5 oppst.plass pr. leilighet (inkl. 1 garasje)
4-roms leilighet	2 oppst.plass pr. leilighet (inkl. 1 garasje)

- d) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 6

Byggeområde for eksisterende forretning, kontor, lager.

FE1.

- a) For ovennevnte område skal det, før dette kan bygges videre ut, utarbeides en detaljert situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, avkjørsler, parkering m.v.
- b) Tillatt utnyttelsesgrad (TU) = 60% som er bebyggelsens bruksareal i prosent av tomtas nettoareal. Arealet skal nyttes til kontor, lager, engrosvirksomhet og detaljhandel i denne forbindelse. Maks. gesimshøyde er 10,0 m.

III Trafikkområder.

§ 7

- a) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang-/sykkelvei som er vist på planen.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.
- c) Adkomst til den enkelte eiendom skal som prinsipp være slik som vist på vedlagt illustrasjonsplan.
- d) Gang-/sykkelvei Kahgs r.v. 302 mot Larvik skal være opparbeidet før 1. byggetrinn innflyttes.

IV Friområder.

§ 8

Friområdet F (F= park, etc. FL = kvartalslek, etc.) skal som prinsipp ha den bruk/utnyttelse som fremkommer av illustrasjonsplan. Nødvendige byggverk og anlegg til disse formål, og som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder, kan tillates.

V Farcområder.

§ 9

Farcområdet i planen er markert med bred skravur, og er representert ved en høyspenttrasé gjennom området. Innenfor dette området tillates ikke oppført boliger av noen art. Garasjeanlegg kan imidlertid godkjennes etter nærmere vurdering.

VI Spesialområder.

§ 10

I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

VII Fellesområder.

§ 11

Innenfor planen er det for enkelte boliggrupper regulert inn en felles, privat avkjørsel.


Fellesbestemmelser.

§ 12

- a) Innenfor hvert delområde skal det utarbeides bebyggelsesplan, kfr. PBL § 28-2. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det avsettes minimum 30 m² friareal pr. bolig til lekeområder i tillegg til de friområdene som er avsatt i reguleringsplanen. Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før innflytting.
- b) Bygninger i samme byggefelt skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse.
- c) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- e) Avfallsdunker, tørkestativer o.l. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for noen.
- f) Lagring av biler, båter, campingvogner o.l. med L-H-B større enn 7,0 m - 2,5 m - 3,0 m er ikke tillatt.
- g) Gjerde/hekk mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.
- h) Skrenter, stup, veiskjæringer og andre områder som kan være farlig for dyr og mennesker må være sikret med gjerder når området tas i bruk.
- i) Det skal anlegges støyvoll/-skjerm/beplantningsbeite som vist på plankartet. Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form, samt påse at skjermens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredsstillende.
- j) Eventuell tomt for trafokiosk, pumpestasjon for vann/spillvann osv., skal inntas i bebyggelsesplanen. Utforming og plassering skal anmeldes til, og godkjennes av bygningsrådet.
- k) Det forutsettes at kabler for strøm, gatelys, TV-anlegg o.l. legges i bakken.

Mindre vesentlig endring av planen godkjent av Larvik bygningsråd
25.06.91.

Larvik kommune, teknisk etat, 01.07.91.


Svein Hole
kommunaldirektør.

LARVIK KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Tvetenefeltet – Bebyggelsesplan etappe 3.

Dato for siste revisjon: 25.04.05

Planutvalgets godkjenning: 07.05.02 - ENDRING 03.05.05

§ 1

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Bestemmelsene er basert på reguleringsplan/bestemmelser godkjent 07.11.90 som gjelder for denne etappe etter disse bestemmelser.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

- I Bygeområder
- II Trafikkområder
- III Friområder
- IV Fareområder
- V Spesialområder
- I Fellesområder

- I BYGGEOMRÅDER

§ 3

Felt med åpen villamessig bebyggelse.

- a. Tillatt bebygd areal, BYA = 25%. For Bn4A, Bn4C, Bn6D, Bn6E, Bn6F.
- b. Tillatt bebygd areal, BYA = 30%. For Bn2, Bn 4B, Bn6A, Bn 7A, Bn7B.
- c. I området skal alle boligene tilpasses eksisterende terreng. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer, og med tilhørende garasje. Der terrenget etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan det i innredes underetasje i samsvar med tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Dersom det skal innpasses underetasje eller loftsetasje skal bygget være i 2 etasjer i henhold til Plan- og bygningsloven.
Tre skal være det dominerende materialet i fasader.
Mønehøyden skal være max 9,5 m og gesimshøyden max 6,0 m, begge målt i forhold til planert terreng.
- d. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 27 og 30 grader for bebyggelse med 2 etasjer eller en etasje og underetasje, og takvinkel mellom 38 og 40 grader for bebyggelse med innredet loft. Hel-valm tillates ikke. Bebyggelse innenfor samme felt skal ha tilnærmet lik takvinkel.
Møneretning skal være som vist på planen eller 90 grader på dette.
- e. Garasje skal ha maks gesimshøyde på 3,0 m målt i forhold til planert terreng. Takvinkel skal være tilnærmet lik boligens. Garasjens grunnflate skal være på max 45 m², og utformingen skal harmonere med hovedhuset med tanke på form, materialbruk og farge. Garasje kan ha flatt tak dersom den ligger i underetasje og taket benyttes til terrasse. Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil, samt plass for ytterligere 2 biler på egen grunn, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Dersom det skal bygges hybelleilighet, kreves minst 1 parkeringsplass i tillegg.

- f. I felt Bn7B, tomtene 36,37,38 skal det bygges vertikalt delte tomannsboliger slik at god terrengtilpassing kan oppnås ved vertikal forskyving. Terrenget skal oppfylles minst mulig, og naturlig terreng skal være min.4m. bred mot Fritzøeparken . Høydeforskjell til oppfylt nivå skal skrânes i en horisontal bredde på min.4m. Arealet skal opparbeides og tilplantes.

§4

Felt med konsentrert småhusbebyggelse.

- a. Tillatt bebygd areal BYA = 40%. For felt Bn1, Bn6B, Bn6C
- b. I området skal alle boligene tilpasses eksisterende terreng. Det kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer, og med tilhørende garasje. Der terrenget etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan det i 1 etasjers boliger tillates innredet underetasje eller loft i samsvar med tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

Maks mønehøyde 9,0 m og max gesimshøyde 6,0 m målt i forhold til planert terreng.

- c. Bebyggelsen skal ha takvinkel 22 til 40 grader. Bebyggelse innenfor felt B1, henholdsvis B2 skal ha lik takvinkel. Hel-valm tillates ikke. Møneretning skal være som vist på planen eller 90 grader på dette.
- d. Antall garasje- og biloppstillingsplasser skal være som følger:
- | | |
|------------------------|---|
| For 1- roms leilighet: | 1 garasje plass. |
| For flerromsleilighet: | 1 garasje plass + 1 biloppstillingsplass. |

II TRAFIKKOMRÅDER

§5

- a. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang-/sykkelvei som vist på planen. Adkomst F 5 er privat.
- b. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegget skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

III FRIOMRÅDER

§6

- a. Friområdet FR 1 skal opparbeides parkmessig.
- b. Friområdet FR 2 skal opparbeides parkmessig og til lekeplass med et utstyrsnivå i hht gjeldende krav og som er nedfelt i utbyggingsavtalen som gjelder mellom utbygger og Larvik kommune. Denne opparbeidelse skal være ferdig før første bolig innflyttes.

IV FAREOMRÅDE HØYSPENT

§7

- a. Innenfor fareområde høyspent tillates ikke oppført boliger eller uteanlegg for varig opphold.
- b. Fareområdet kan ikke nyttes som lekeplass.
- c. Innenfor området S 1 tillates anlagt mindre bygning for teleanlegg.

§8

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

- a. Ved byggemelding skal situasjonsplan og snittegninger vise skjæringer og fyllinger ved bygninger, adkomst og gårdsplass. Opparbeidelse og arrondering av tomt skal spesifiseres. Forstøtningsmurer skal ha maks høyde 1 m mot gate og fellesareal.
- b. Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet, skal det avsettes tilstrekkelig lekeareal i tråd med kommunens retningslinjer. Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig i feltet.
- c. Bygninger skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse. Bygget skal utføres hovedsakelig i trematerialer.
- d. Eksisterende terreng, vegetasjon og steingjerder skal bevares i størst mulig grad.
- e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f. Avfallsdunker, tørkestativ og lignende skal ikke plasseres slik at de etter planutvalgets skjønn er til ulempe for noen.
- g. Adkomst til eiendom skal være lokalisert ifht garasje og/eller som egen gangadkomst. Øvrige grense mot offentlig vei skal ha gjerde/hekk som skal godkjennes ved byggemelding.
- h. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
- i. Lagring av biler, båter, campingvogner og lignende er ikke tillatt.

V SPESIALOMRÅDER

§ 9

Frisiktsoner.

I området mellom frisiktlinjen og veiformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum (kfr. Bestemmelsene i veilovens §31).

Skjermvegetasjon.

I området skal trær og annen vegetasjon beholdes.

VI FELLESOMRÅDER

§ 10

Felles lekeområder

De forskjellige lekeplasser skal ha et utstyrsnivå i hht. gjeldende krav og nedfelt i den utbyggingsavtale som gjelder mellom utbygger og Larvik kommune for etappe 1. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet før første innflytting finner sted.

§ 11

Felles avkjørsel

Arealene opparbeides med asfalt. Grøfter og skråninger skal tilsåes og beplantes.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 14.06.02



Lars W. Solheim
leder planseksjonen

Nabolagsprofil

Dåpanveien 40 - Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tvetene topp Linje 208	3 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 84 elever, 6 klasser	5 min 2.6 km
Sky skole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	7 min 4.2 km
Jordet skole (1-7 kl.) 302 elever, 15 klasser	8 min 4.8 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser	9 min 4.9 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 26 klasser	20 min 1.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 6.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 21.1 km

«Barnevennlig og fint. Godt samhold. Nære byen og fine turområder i nærheten»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

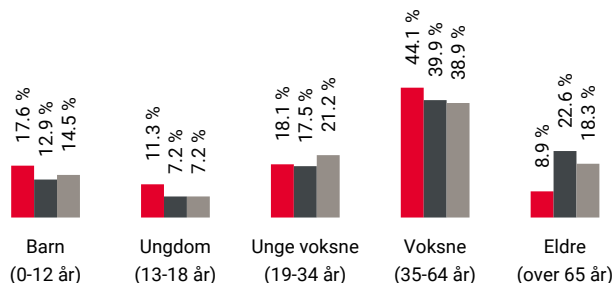
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveteneåsen	1 292	505
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skattekista barnehage (0-5 år) 51 barn	6 min 0.4 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	4 min 2.5 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 3.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Veldrebakken	20 min
Kiwi Farriseidet Post i butikk, PostNord	4 min 2.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



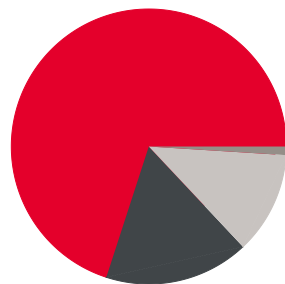
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

Ra U-skole Ballgård	18 min
Ballspill	1.3 km
Høysteinane Ballbinge	3 min
Ballspill	2.2 km
Family Sports Club Langestrand	5 min
Mudo Larvik	7 min

Boligmasse



- 70% enebolig
- 17% rekkehus
- 1% blokk
- 12% annet

«Stille og rolig nabolag med greie naboer. Kort vei til barnehager, skoler, bussforbindelse, og kun ca. 5 min. til byen»

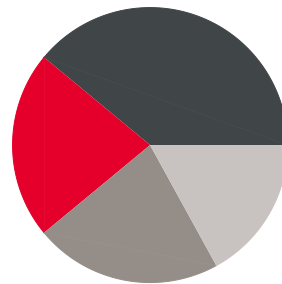
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	5 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

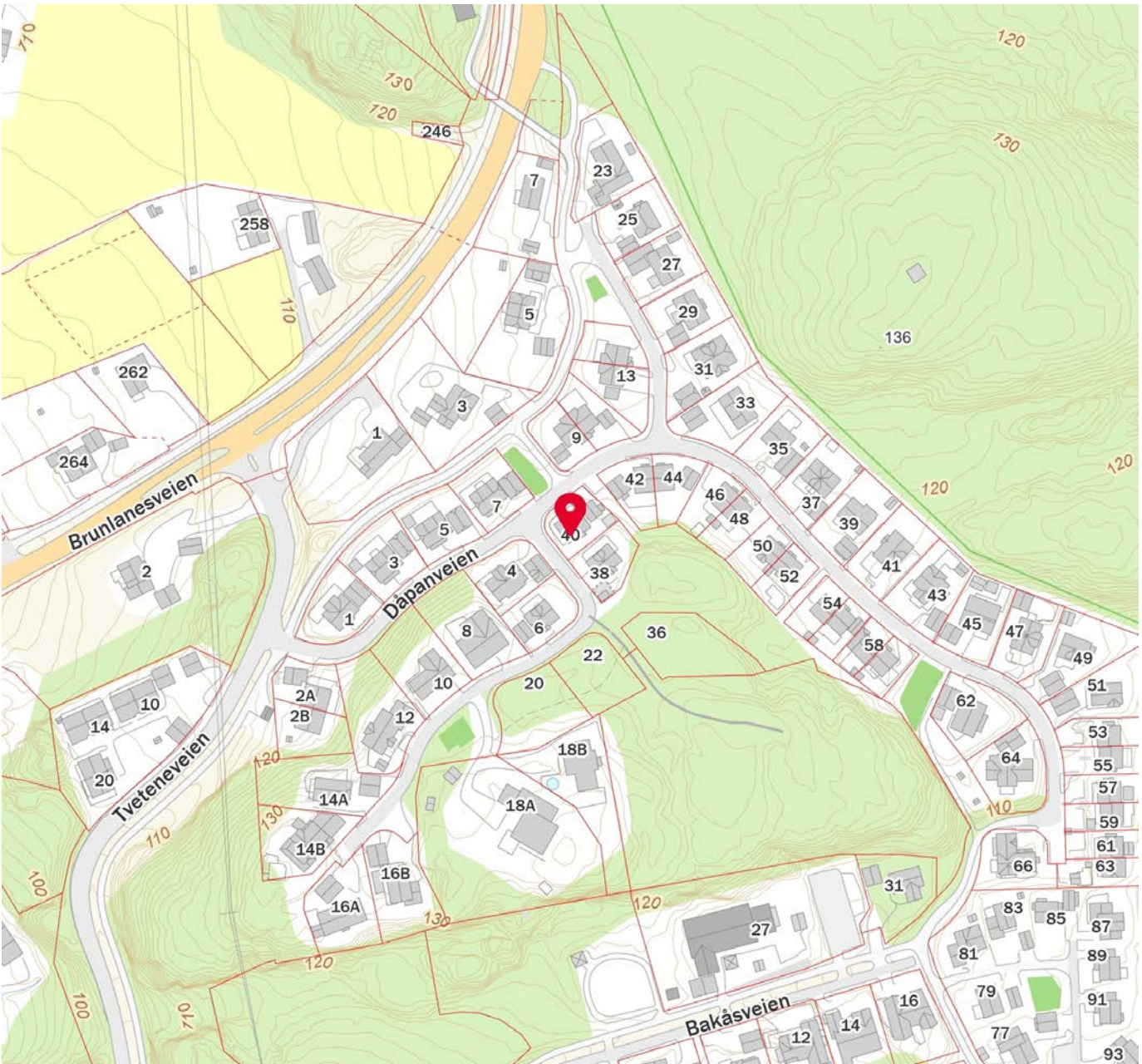
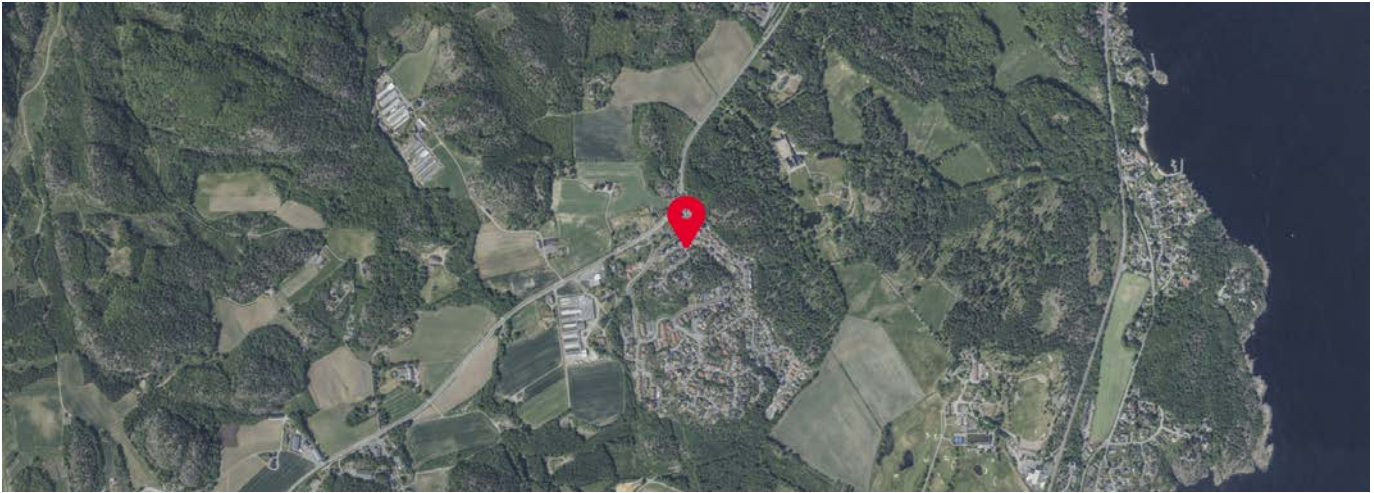
- Tveteneåsen
- Larvik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å 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: Dåpanveien 40
3265 LARVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Oppdragsnummer: 1303240063

Telefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@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:

24.05.2024

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