PRIVATMEGLEREN
LARVIK

AGNESODDEN 12 A

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport m/Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Agnesodden 12A

Nabolaget Solstad - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	21 min 1.8 km
Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	5 min 2.7 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 min 21.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risøyveien, Stavern	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Agnes Linje 01, 04, 206	4 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

BARNEHAGER

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 68 barn	7 min 0.6 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	13 min 1.1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 71 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	16 min
Meny Stavern	17 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	8 min
Vitusapotek Stavern	20 min
Stavern Vinmonopol	17 min

SPORT

Agnes aktivitespark	7 min
Stagbanen	13 min
Mudo Stavern	17 min
Family Sports Club Langestrand	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

Agnesodden 12A

Nabolaget Solstad - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	21 min 1.8 km
Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	5 min 2.7 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	24 min 21.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risøyveien, Stavern	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Agnes Linje 01, 04, 206	4 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

BARNEHAGER

Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 68 barn	7 min 0.6 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	13 min 1.1 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 71 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	16 min
Meny Stavern	17 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	8 min
Vitusapotek Stavern	20 min
Stavern Vinmonopol	17 min

SPORT

Agnes aktivitespark	7 min
Stagbanen	13 min
Mudo Stavern	17 min
Family Sports Club Langestrand	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

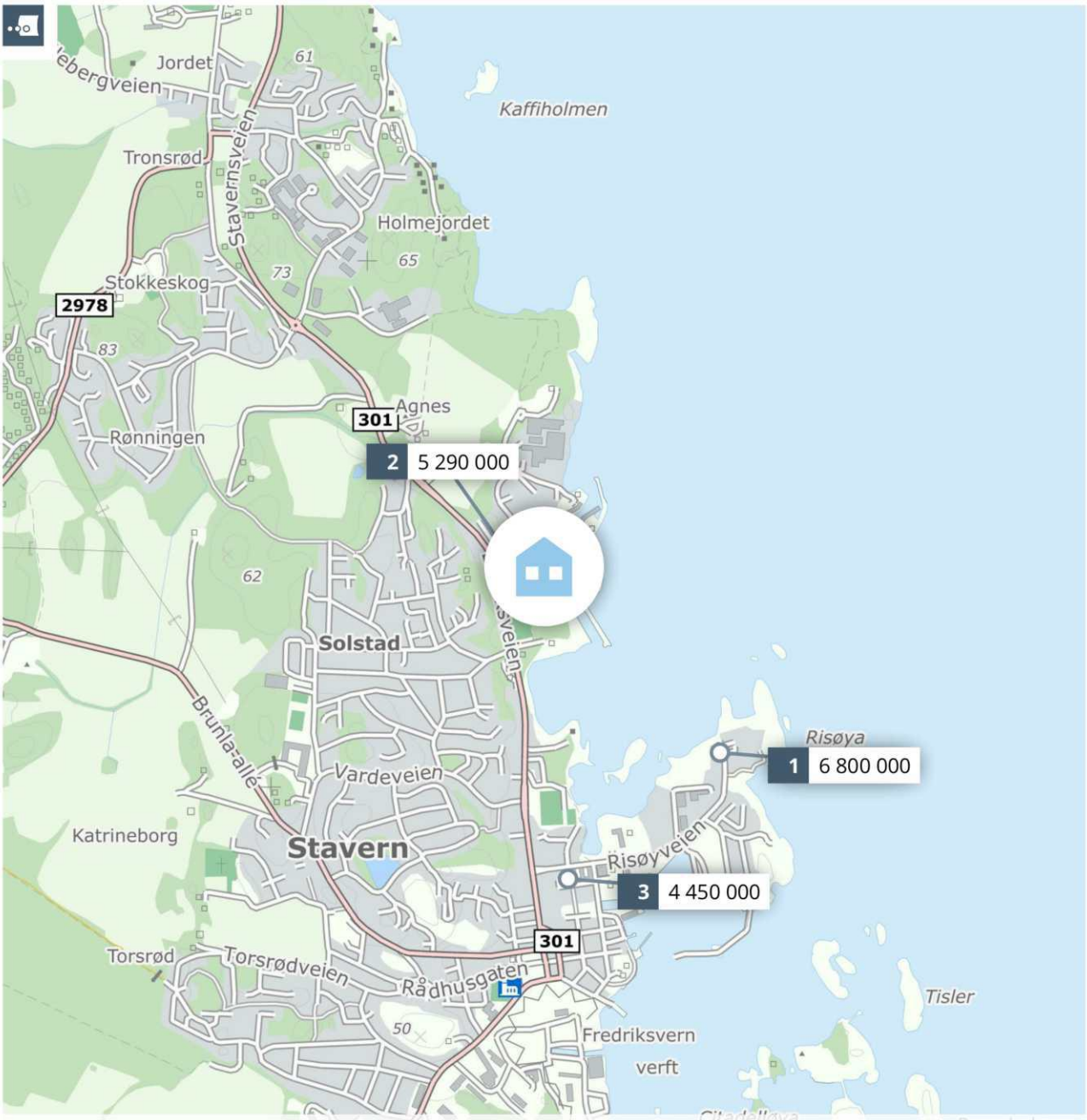
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026



Meglers verdivurdering

AGNESODDEN 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 11.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henning Tallakstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Agnesodden 12 A, 3290 STAVERN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 4046 BNR 40 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS SOLSTAD

Verdivurdert til

4 750 000

-	4 750 000	43 182
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						841 m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Risøyveien 31 123 m² 2002		354 m²	3 sov	20.03.2025	7 500 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**55 285**
2	Agnesodden 2 B 167 m² 1997		503 m²	3 sov	07.11.2024	5 390 000	**5 290 000**	0	5 290 000	**31 677**
3	Strandveien 35 112 m² 1998		1 765 m²	2 sov	13.08.2025	4 450 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**39 732**

Boligen er fordelt over to etasjer, inneholder boligen blant annet to soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og en praktisk bod som kan brukes som kontor. Rommene er lyse og har moderne overflater, noe som gir en trivelig atmosfære.

Uteområdet byr på en flott terrasse med jacuzzi, en platting og en overbygget terrasse med utekjøkken og peis. Familievennlig og rolig nabolag med gode rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet. Bare å rusle ca 2 min. ned til Agnesstranda.

Besøk Nerdrum Museum eller Havfuglen Cafe på Sjøparken. Her finnes også et vell av fritidstilbud; Sjøsterk Treningssenter, Bulder og brak buldresenter, Agnes Brygghus m.m. Kort vei til en av Norges beste golfbaner på Fritzøe gård og Stavern sine koselige gågater. Fra Stavern fører kyststien til Helgeroa.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

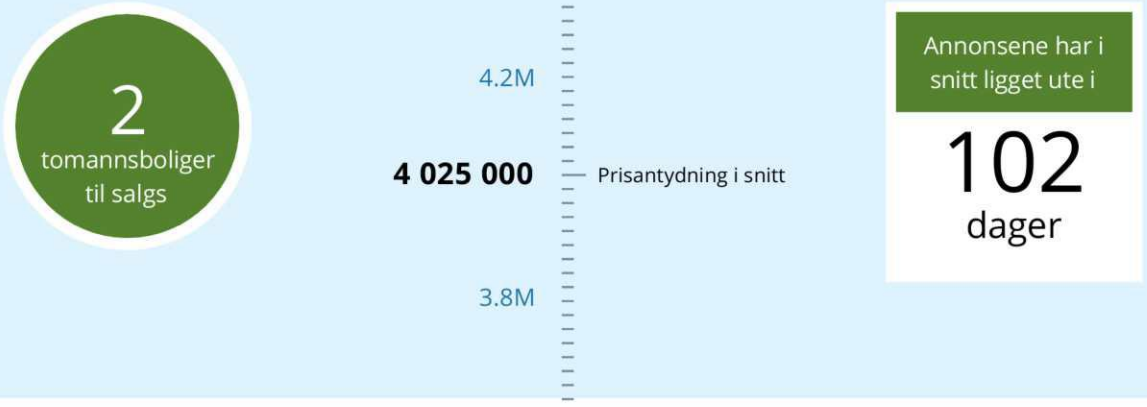


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.06.2013	24.01.2014	07.05.2014	2 200 000	2 150 000	0	2 150 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Ny grillhytte og terrasser mm.

Tomannsboliger til salgs i 3290 STAVERN nå

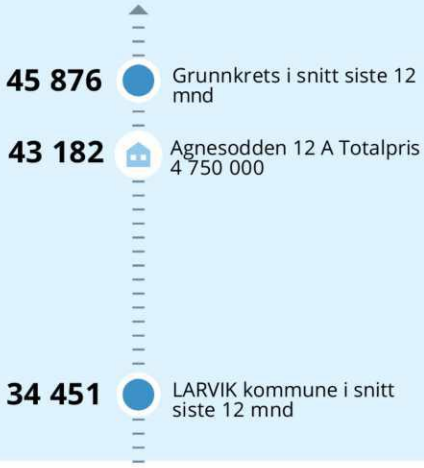


Tomannsboliger solgt i 3290 STAVERN siste 12 mnd



for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Larvik	Oppdragsnr.	52260091
Addresse	Agnesodden 12 A		
Postnr.	3290	Sted	STAVERN
Selgers navn	Ronald Kern		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2014 - 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

6229871

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilkobling av lys i baderomsskap, samt stikkontakt i samme skap. Dette ble koblet til lysbryter på utsiden av badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet er notert i loggen i sikringsskap, men videre informasjon om dette har jeg ikke tilgang til for øyeblikket pga utenlandsferie. Kan ettersendes

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Huset ble restaurert i 2009, og jeg antar at både vann, elektrikerarbeid og snekkerarbeid Ble utført da - uten at dette kan dokumenteres fra min eierperiode

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Må undersøkes, men ansvarlig utbygger slo seg konkurs etter boligsalget

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger pålegg om rehabilitering av pipe pga husets alder. Dette er planlagt utført før salg

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Undertegnede har revet gammel terrasse bak huset, og bygget ny. Her har jeg også satt inn ny terrassedør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Undertegnede

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Da jeg kjøpte boligen «oppdaget» jeg at huset har en krypkjeller som var forsøkt skjult. Denne hadde ca 40 cm grunnvann stående. En takstmann anbefalte å heve bakkenivået, dekke med plast og legge et nytt lag fyllmasse på toppen.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Viser til punktet vedrørende badet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Viser til punktene vedrørende bad

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er oppført en bod som deles med naboen, samt et grillhus på eiendommen

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.07.2026

Signert av *Ronald Kern*

Initialer selger:
R K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Norsk takst

Tilstandsrapport

Agnesodden 12 A , 3290 STAVERN

LARVIK kommune

gnr. 4046, bnr. 40, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-2023 **Eiendomsverdi ref nr:** SA7098

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

C

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig



Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig ukjent byggeår renovert i 2010. Boligen er oppført over grunnmur av naturstein og yttervegger i tradisjonelle trekonstruksjoner kledd utvendig med tømmermannskledning. Tak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Det er malte vinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det må regnes med noe vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.'

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Boligen har følgende rominndeling:

1. etasje:
- gang 9,0 m2
- wc, ikke målbar
- kontor/ bod 4,8 m2
- kjøkken 7,5 m2
- stue 30,5 m2

2. etasje:
- gang 7,0 m2
- bad/vaskerom 8,5 m2
- soverom 14,5 m2
- soverom 13,1 m2

Tomannsbolig

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.
Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vær sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.
Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.
Takrenner og nedløp av metall, og vindskier er i treverk.
Saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.
Ytterveggene i tradisjonelle trekonstruksjoner fra byggeår, kledd utvendig med tømmermannskledning.
Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Terrasse ut fra stue på 41,0 m2.
Terrasse ved inngangsparti på 14,0 m2.
Platting på 11,0 m2.
Overbygget terrasse med utekjøkken og peis på 20,0 m2.
Utvendige trapp i imp. tre ved inngangsparti.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige gulvoverflater med laminat.
Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malte plater.
Etasjeskille i tre.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i 1. etasje i stue, kjøkken og gang.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i 2. etasje i gang og begge soverom.
Radonmåling ikke foretatt.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flis på vegger og malt himling.
Flislagt gulv med varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Badet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate med keramiske fliser. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Normal slitasje på kjøkkeninnredning.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Rommet har toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Boligen har avløpsrør av plast.
Det er naturlig ventilasjon.
Boligen har installert panelovn.
Ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1. etasje.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er av løsmasser.
Det er fuktsikring med drenerende masser.
Grunnmur av natursteinsmur.
Boligen ligger på en flat tomt.
Avløpsledningene er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

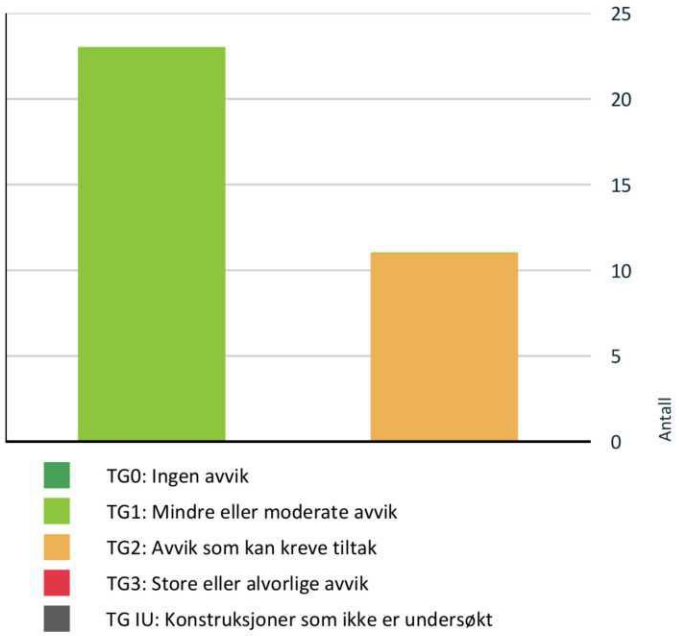
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

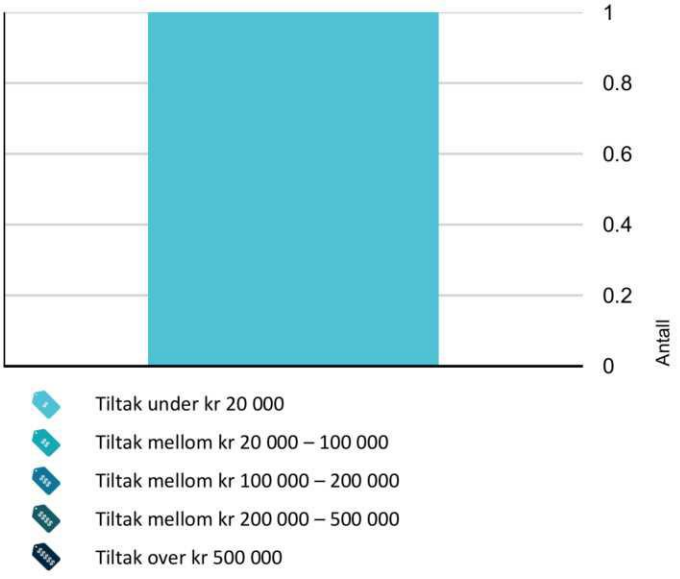
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Boligens energimerking



Beskrivelse

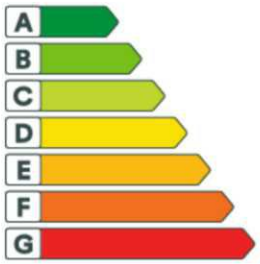
Forenklet energiattest for salg.

Energimerke



Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Kommentar

Anvendelse
1/2 part av tomannsbolig

Standard
Normal standard på boligen utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.
Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vær sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.
Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall, og vindskier er i treverk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feiler må monteres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport











TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene i tradisjonelle trekonstruksjoner fra byggeår, kledd utvendig med tømmermannskledning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsrapport







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse ut fra stue på 41,0 m2.
Terrasse ved inngangsparti på 14,0 m2.
Platting på 11,0 m2.
Overbygget terrasse med utekjøkken og peis på 20,0 m2.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp i imp. tre ved inngangsparti.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med laminat.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i 1. etasje i stue, kjøkken og gang.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i 2. etasje i gang og begge soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i 1. etasje i stue, kjøkken og gang.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i 2. etasje i gang og begge soverom.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radonmåling ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe og vedovn.
Eier skal renovere pipe før salg.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Konsekvens/tiltak

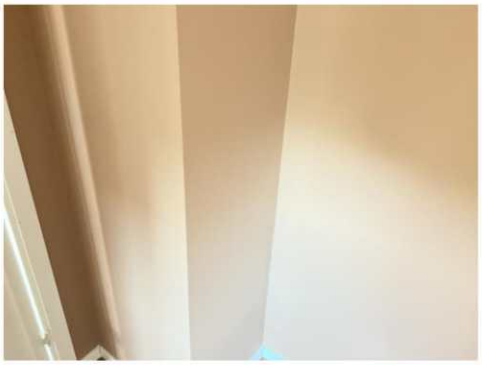
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

• Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.





TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

• Bedre ventilering må etableres.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt himling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.





ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate med keramiske fliser. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Normal slitasje på kjøkkeninnredning.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

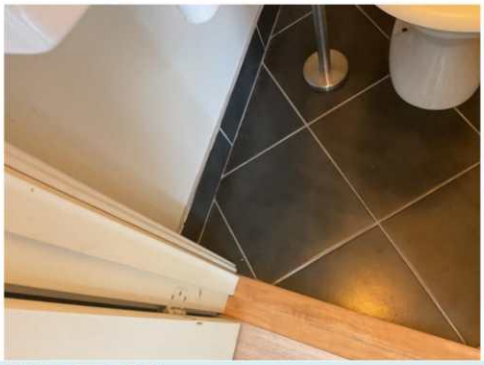
Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har toalett og vask.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og vask.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte på toalett,

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.



Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har installert panelovn.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1. etasje.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er fuktsikring med drenerende masser.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av natursteinsmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det er viktig å utbedre påpekte forhold i henhold til krav fra tilsynsmyndighet før eventuell gjenbruk.
- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.
- Det anbefales å stanse bruk og få utført snarlig fagkyndig kontroll og utbedring i henhold til gjeldende krav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fall og personskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

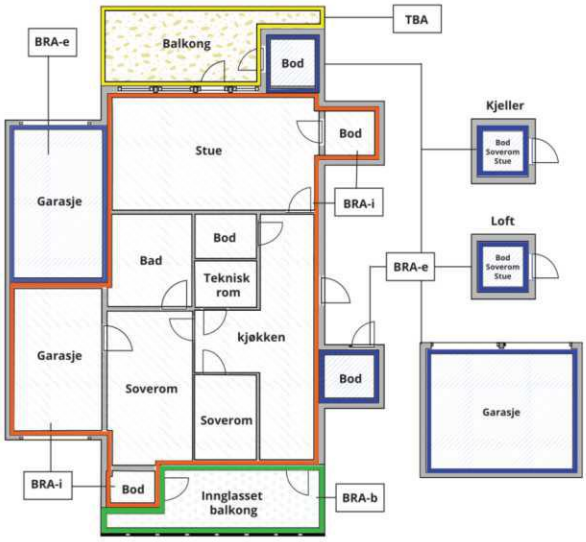
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass 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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	60			60	86
Etasje 2	50			50	
SUM	**110**				**86**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, kontor/bod, kjøkken, stue, toalettrom		
Etasje 2	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.7.2026	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3909 LARVIK	4046	40		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Agnesodden 12 A

Hjemmelshaver
Kern Ronald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i veletablert boligområde på Agnesodden i Stavern. Det er kort vei til sjøen, sandstrand, idrettsanlegg, Sjøparken og Stavern sentrum.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Agnesodden.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gressplen og uteområder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	03.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	
2	05.08.2026	
3	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

LARVIK KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR AGNES FABRIKKER MED TILHØRENDE BOLIG- OG TRAFIKKOMRADER, REVIDERT PLANFORSLAG.

Dato for siste revisjon: 08.03.89, 04.04.89, 29.12.89, 06.04.90.

Vedtatt av Larvik kommunestyre 30.05.90.

§ 1

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

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder	PBL § 25-1	I-N-F A2-B1-B2-B3-B4-B5-C1-C2 og D
Trafikkområder	" § 25-3	
Spesialområder	" § 25-6	H-R1-R2-R3-E-K
Fellesareal for flere eiendommer	PBL § 25-7	

§ 3

BYGGEOMRADER FOR INDUSTRI (I), PBL § 25-1.

a) Tillatt tomteutnyttelse: TU=80% i sone I, II og III.
Den tillatte tomteutnyttelse er bebyggelsens bruksareal i prosent av tomten (sonens) nettoareal.

b) Tillatte høyder:
Sone 1 og 3: 14,0 m gesimshøyde, 16,0 m mønehøyde.
Flismodningslageret i sone 3 skal ikke være høyere enn 11,0 m gesimshøyde, 13,0 m mønehøyde.
Sone 2 : 10,0 m gesimshøyde, 13,0 m mønehøyde.
Kontorbygningen skal ha saltak/halvvalm med inntil 38° takvinkel.

Dispensasjon for deler av bygningsmassen kan gis ved at spesielle tekniske innretninger som er nødvendig for driften, f.eks. pipe, kjøletårn, kan tillates. Høydene måles etter byggeforskriftenes bestemmelser.

c) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Det forlanges at enhver form for anlegg/virksomhet i området tilfredsstiller de krav som SFT setter med hensyn til støy, lukt, røyk eller annen forurensning.
Nærliggende boligbebyggelse må ikke utsettes for støy som overstiger byggeforskriftenes krav, kap. 52 (40 dB(A).

d) Innenfor industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet e.l.

e) Den enkelte bedrift skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling. Almenhetens/handicapedes parkeringsbehov tillates på område N i den grad dette ikke er til fortrengsel for bedriftens parkeringsbehov.

Parkeringsdekningen skal dog som et minimum være:
1 p-plass pr. 50 m² kontorareal og for F og O
1 p-plass pr. 2 ansatte i industri/lager

Felt N, del av O og P skal brukes til privat parkering.

f) I utfyllingsområdet tillates bare deponert egnede masser, som ikke er til skade for fjord eller bunnforhold/det marine miljø, på kort eller lang sikt. Fyllingskanten utformes slik at den gir et ordentlig inntrykk sett fra sjøen, og sikres slik at massene ikke vaskes ut.

§ 4

BYGGEOMRADE O.

Det kan oppføres kontorbygning inntil 3 etasjer.
Forøvrig henvises til § 5 som også vil være gjeldende for område O.

Alternativt kan område O benyttes til industri og § 3 vil da være gjeldende for området.

§ 5

BYGGEOMRADE FOR KONTOR/ADMINISTRASJON/LAGER, (F) PBL § 25-1.

a) Tillatt tomteutnyttelse, TU=60%. Den tillatte tomteutnyttelse er bebyggelsens bruksareal i prosent av tomtas nettoareal.

b) I området tillates oppført bygning/bygninger inntil 3 etasjer.
Maks. gesimshøyde er satt til 10,0 m og mønehøyde 13,0 m i en avstand av 30,0 m fra r.v. 301 (Larviksveien) og byggegrense mot boligområde i syd mot B1 og B2 skal ikke være mindre enn 9,0 m fra center snuplass/g/s-vei.

c) Det skal for området F og O utarbeides bebyggelsesplan etter PBL § 28-2. Planforslaget skal behandles og være godkjent av bygningsrådet før utbygging starter.

d) Fasader mot r.v. 301 må utføres slik at innendørs støy ikke overstiger 40 dB(A) (i arbeidslokaler).

e) Det tillates ikke oppført boligbygg innenfor området. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet e.l.

f) Forretningsvirksomhet tillates ikke.

g) Den enkelte bedrift skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering/av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.
Området utenfor byggelinjen opparbeides parkmessig.
Parkeringsdekningen skal som et minimum være som angitt i § 3 pkt. e.

§ 6

BOLIGOMRÅDER A2, B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2 og D.
PBL § 25.1.

BYA=25%

a) Bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfelle tilpasses eksisterende bebyggelse m.h.t. takvinkel, utforming, materialvalg, dør- og vindusutforming.
Det tillates bebyggelse med inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg.
Gesimshøyde maks. 5,5 m. Mønehøyde maks 9,0 m.
For område D: Gesimshøyde maks. 6,0 m. Mønehøyde maks. 9,5 m.
Møneretning skal angis på situasjonsplanen.

b) De enkelte felter skal nyttes til:

A2 og D	Rekke/kjedehus
B1-B2-B3-B4 og B5	En- og tomannsboliger
C1 og C2	Eneboliger,evt.rekke/kjedehus

c) Ved rehabilitering og oppføring av nye boliger må fasader mot r.v. 301 utføres i henhold til byggeforskriftenes krav (kap. 52) hva angår støyreduksjon.

d) Det skal sikres minst 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser på egen grunn for eneboliger og rekkehus.

e) Lagring av biler, båter, campingvogner m.v. større enn med L-H-B 7,0 m - 2,5 m - 3,0 m eksklusive presenning er ikke tillatt.

§ 7

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Område G1 og G2 er i planen avsatt til henholdsvis elverkstransformator og kloakkpumpestasjon.

§ 8

TRAFIKKOMRÅDER, PBL § 25-3.

Trafikkområdene skal opparbeides med inndeling av kjørevei og gang-/sykkelvei som vist på planen.

Innenfor planområdet er avkjørsler tillatt via gang-/sykkelvei som vist på plankartet. Bj. Nicolaysensvei skal være boligområdets hovedadkomst til RV 301.

Kjøring på gang-/sykkelvei frem til boligområde A2, B1, B2 og B4 er tillatt.

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger beplantes eller etterbehandles parkmessig eller på annen tiltalende måte.

§ 9

SPESIALOMRÅDE, PBL § 25-6.

Friluftsområdene E og K.
Friluftsområdet (E) og fjellområdet (K) kan nyttes av almenheten til rekreasjonsområde.

I friluftsområde E tillates ikke graving eller fysiske inngrep i noen del av området.

I friluftsområde K kan bygningsrådet etter overenskomst med grunneieren tillate oppført nødvendige byggverk som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

Krigsminner i området E og K: Det må ikke foretas graving eller fysiske inngrep i eksisterende deler av det tyske kystforsvarsverket, merket A,B,C,D,E,F,G, som er bevaringsverdig i Lov om nyere kulturminner.

Område for lebelte, H.
I lebelte skal naturlig og beplantet vegetasjon beholdes for å skjerme bebyggelsen mot industriområdet. Der hvor vegetasjon mangler, skal området beplantes. Det må ikke gjøres fysiske inngrep som kan ødelegge vegetasjon/landskap.

Frisiktsområder:
I området mellom frisiktlinjer 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). Frisiktlinjen er vist på plankartet.

Område E og L: Bevaring/Kulturminne, R1-R2 og R3.
Innenfor spesialområde, E og L kulturminne, må det ikke foretas fysiske inngrep som kan endre eller skade dette. Områdene er fredet ved Lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 4,6 og 8.

Spesialområdet L skal behandles parkmessig og i samråd med fylkeskultursjefen i Vestfold før arbeidene settes i gang.

Larvik kommune, teknisk etat, 03.07.90.

Kåre Sandboe
kst. kommunaldirektør.

BILAG 2

LARVIK KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR AGNES FABRIKKER MED TILHØRENDE BOLIG- OG TRAFIKKOMRADER, REVIDERT PLANFORSLAG.

Dato for siste revisjon: 08.03.89, 04.04.89, 29.12.89, 06.04.90.

Vedtatt av Larvik kommunestyre 30.05.90.

§ 1

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

§ 2

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder	PBL § 25-1	I-N-F A2-B1-B2-B3-B4-B5-C1-C2 og D
Trafikkområder	" § 25-3	
Spesialområder	" § 25-6	H-R1-R2-R3-E-K
Fellesareal for flere eiendommer	PBL § 25-7	

§ 3

BYGGEOMRADER FOR INDUSTRI (I), PBL § 25-1.

a) Tillatt tomteutnyttelse: TU=80% i sone I, II og III.
Den tillatte tomteutnyttelse er bebyggelsens bruksareal i prosent av tomten (sonens) nettoareal.

b) Tillatte høyder:
Sone 1 og 3: 14,0 m gesimshøyde, 16,0 m mønehøyde.
Flismodningslageret i sone 3 skal ikke være høyere enn 11,0 m gesimshøyde, 13,0 m mønehøyde.
Sone 2 : 10,0 m gesimshøyde, 13,0 m mønehøyde.
Kontorbygningen skal ha saltak/halvvalm med inntil 38° takvinkel.

Dispensasjon for deler av bygningsmassen kan gis ved at spesielle tekniske innretninger som er nødvendig for driften, f.eks. pipe, kjøletårn, kan tillates. Høydene måles etter byggeforskriftenes bestemmelser.

c) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
Det forlanges at enhver form for anlegg/virksomhet i området tilfredsstiller de krav som SFT setter med hensyn til støy, lukt, røyk eller annen forurensning.
Nærliggende boligbebyggelse må ikke utsettes for støy som overstiger byggeforskriftenes krav, kap. 52 (40 dB(A).

d) Innenfor industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet e.l.

e) Den enkelte bedrift skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling. Almenhetens/handicapedes parkeringsbehov tillates på område N i den grad dette ikke er til fortrengsel for bedriftens parkeringsbehov.

Parkeringsdekningen skal dog som et minimum være:
1 p-plass pr. 50 m² kontorareal og for F og O
1 p-plass pr. 2 ansatte i industri/lager

Felt N, del av O og P skal brukes til privat parkering.

f) I utfyllingsområdet tillates bare deponert egnede masser, som ikke er til skade for fjord eller bunnforhold/det marine miljø, på kort eller lang sikt. Fyllingskanten utformes slik at den gir et ordentlig inntrykk sett fra sjøen, og sikres slik at massene ikke vaskes ut.

§ 4

BYGGEOMRADE O.

Det kan oppføres kontorbygning inntil 3 etasjer.
Forøvrig henvises til § 5 som også vil være gjeldende for område O.

Alternativt kan område O benyttes til industri og § 3 vil da være gjeldende for området.

§ 5

BYGGEOMRADE FOR KONTOR/ADMINISTRASJON/LAGER, (F) PBL § 25-1.

a) Tillatt tomteutnyttelse, TU=60%. Den tillatte tomteutnyttelse er bebyggelsens bruksareal i prosent av tomtas nettoareal.

b) I området tillates oppført bygning/bygninger inntil 3 etasjer.
Maks. gesimshøyde er satt til 10,0 m og mønehøyde 13,0 m i en avstand av 30,0 m fra r.v. 301 (Larviksveien) og byggegrense mot boligområde i syd mot B1 og B2 skal ikke være mindre enn 9,0 m fra center snuplass/g/s-vei.

c) Det skal for området F og O utarbeides bebyggelsesplan etter PBL § 28-2. Planforslaget skal behandles og være godkjent av bygningsrådet før utbygging starter.

d) Fasader mot r.v. 301 må utføres slik at innendørs støy ikke overstiger 40 dB(A) (i arbeidslokaler).

e) Det tillates ikke oppført boligbygg innenfor området. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet e.l.

f) Forretningsvirksomhet tillates ikke.

g) Den enkelte bedrift skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering/av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.
Området utenfor byggelinjen opparbeides parkmessig.
Parkeringsdekningen skal som et minimum være som angitt i § 3 pkt. e.

§ 6

BOLIGOMRÅDER A2, B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2 og D.
PBL § 25.1.

BYA=25%

a) Bebyggelsen skal i hvert enkelt tilfelle tilpasses eksisterende bebyggelse m.h.t. takvinkel, utforming, materialvalg, dør- og vindusutforming.
Det tillates bebyggelse med inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg.
Gesimshøyde maks. 5,5 m. Mønehøyde maks 9,0 m.
For område D: Gesimshøyde maks. 6,0 m. Mønehøyde maks. 9,5 m.
Møneretning skal angis på situasjonsplanen.

b) De enkelte felter skal nyttes til:

A2 og D	Rekke/kjedehus
B1-B2-B3-B4 og B5	En- og tomannsboliger
C1 og C2	Eneboliger,evt.rekke/kjedehus

c) Ved rehabilitering og oppføring av nye boliger må fasader mot r.v. 301 utføres i henhold til byggeforskriftenes krav (kap. 52) hva angår støyreduksjon.

d) Det skal sikres minst 1 garasje og 2 biloppstillingsplasser på egen grunn for eneboliger og rekkehus.

e) Lagring av biler, båter, campingvogner m.v. større enn med L-H-B 7,0 m - 2,5 m - 3,0 m eksklusive presenning er ikke tillatt.

§ 7

OMRADE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

Område G1 og G2 er i planen avsatt til henholdsvis elverkstransformator og kloakkpumpestasjon.

§ 8

TRAFIKKOMRADER, PBL § 25-3.

Trafikkområdene skal opparbeides med inndeling av kjørevei og gang-/sykkelvei som vist på planen.

Innenfor planområdet er avkjørsler tillatt via gang-/sykkelvei som vist på plankartet. Bj. Nicolaysensvei skal være boligområdets hovedadkomst til RV 301.

Kjøring på gang-/sykkelvei frem til boligområde A2, B1, B2 og B4 er tillatt.

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger beplantes eller etterbehandles parkmessig eller på annen tiltalende måte.

§ 9

SPESIALOMRADE, PBL § 25-6.

Friluftsområdene E og K.
Friluftsområdet (E) og fjellområdet (K) kan nyttes av almenheten til rekreasjonsområde.

I friluftsområde E tillates ikke graving eller fysiske inngrep i noen del av området.

I friluftsområde K kan bygningsrådet etter overenskomst med grunneieren tillate oppført nødvendige byggverk som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

Krigsminner i området E og K: Det må ikke foretas graving eller fysiske inngrep i eksisterende deler av det tyske kystforsvarsverket, merket A,B,C,D,E,F,G, som er bevaringsverdig i Lov om nyere kulturminner.

Område for lebelte, H.
I lebelte skal naturlig og beplantet vegetasjon beholdes for å skjerme bebyggelsen mot industriområdet. Der hvor vegetasjon mangler, skal området beplantes. Det må ikke gjøres fysiske inngrep som kan ødelegge vegetasjon/landskap.

Frisiktsområder:
I området mellom frisiktlinjer 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). Frisiktlinjen er vist på plankartet.

Område E og L: Bevaring/Kulturminne, R1-R2 og R3.
Innenfor spesialområde, E og L kulturminne, må det ikke foretas fysiske inngrep som kan endre eller skade dette. Områdene er fredet ved Lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 4,6 og 8.

Spesialområdet L skal behandles parkmessig og i samråd med fylkeskultursjefen i Vestfold før arbeidene settes i gang.

Larvik kommune, teknisk etat, 03.07.90.

Kåre Sandboe
kst. kommunaldirektør.

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Tom Mangelrød Telefon: 33 17 18 87	SØK	13/78111	GBR-4046/40	26.11.2013

Larvik kommune

Odin Construction AS
Holtersveg 34
3950 BREVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1599/13	Planutvalget delegerte saker	26.11.2013

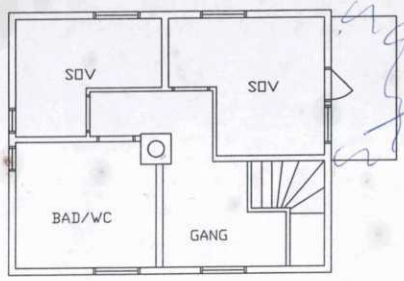
Vedtak - ferdigattest - vertikaldelt 2- manns bolig - Agnesodden 12 - Gbnr 4046/40

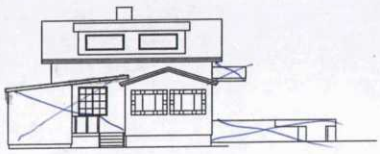
Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 09/2230			JournalpostID 11/66109
Eiendom/byggested Agnesodden 12			
Bygningsnummer 300073348			
Gnr 4046	Bnr 40	Festenr	Seksjonsnr 1-2
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato 11.5.2009		Delegert saksnr. 398/09
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Tomannsbolig			
Merknader Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

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

Med hilsen

Tom Mangelrød
bygningsinspektør

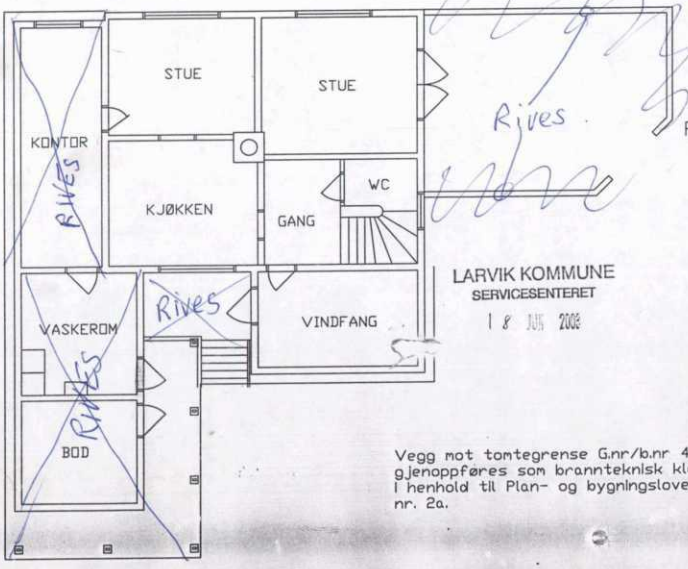


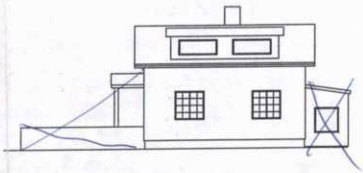


FASADE MOT NORD

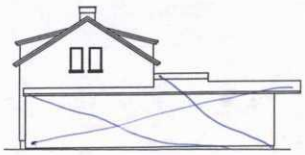


FASADE MOT VEST





FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

LARVIK KOMMUNE
SERVICESENTERET
18 JUN 2008

Vegg mot tomtegrense G.nr/b.nr 4046/39 gjenoppføres som brannteknisk klasse B30 i henhold til Plan- og bygningslovens §70 nr. 2a.

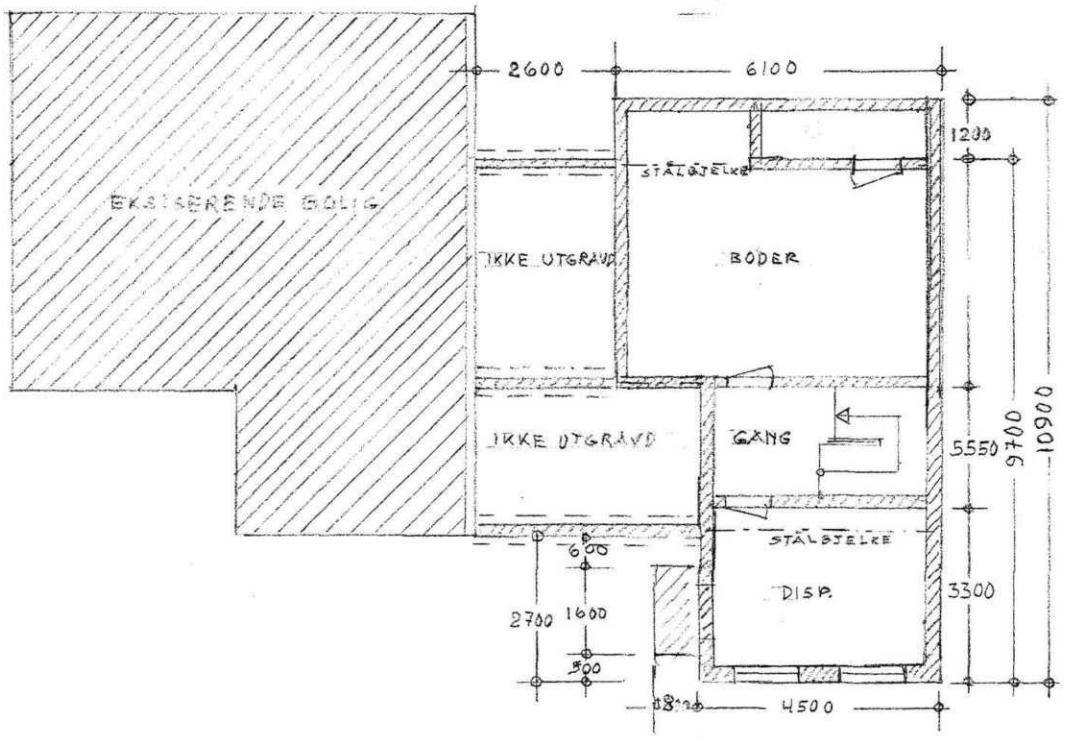
Eksisterende bolig

Vedlegg 10

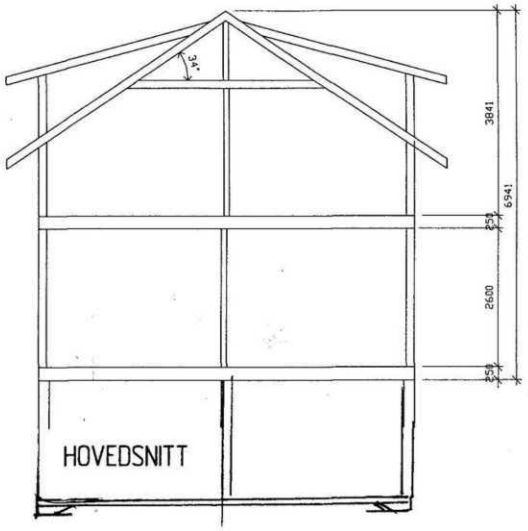
The copyright of this drawing and of all annexes which are entrusted to a person's care, always remain the property of AnimaTech. They shall not be copied or duplicated nor shown to or placed at the disposal of third persons without our written consent.

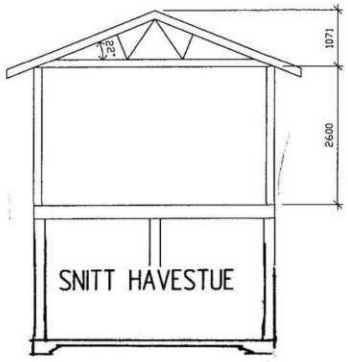
AGNESODDEN 12
PLANLAGT BYGNING

Scale: 1:250	Drawn: 16.06.09 TBJ	Checked:
Proj. meth:	Traced:	Apprd 1:
Filename:	Repl. for:	Apprd 2:
Drawing number:		Repl. by:
Ref:		Rev:
		Page:



ODIN CONSTRUCTION AS
AGNESODDEN 12 3290 STAVERN GNR. 4046 BNR. 40
DELVIS KJELLER TEGN. 7/10-09 OJ.
MÅL: 1/100



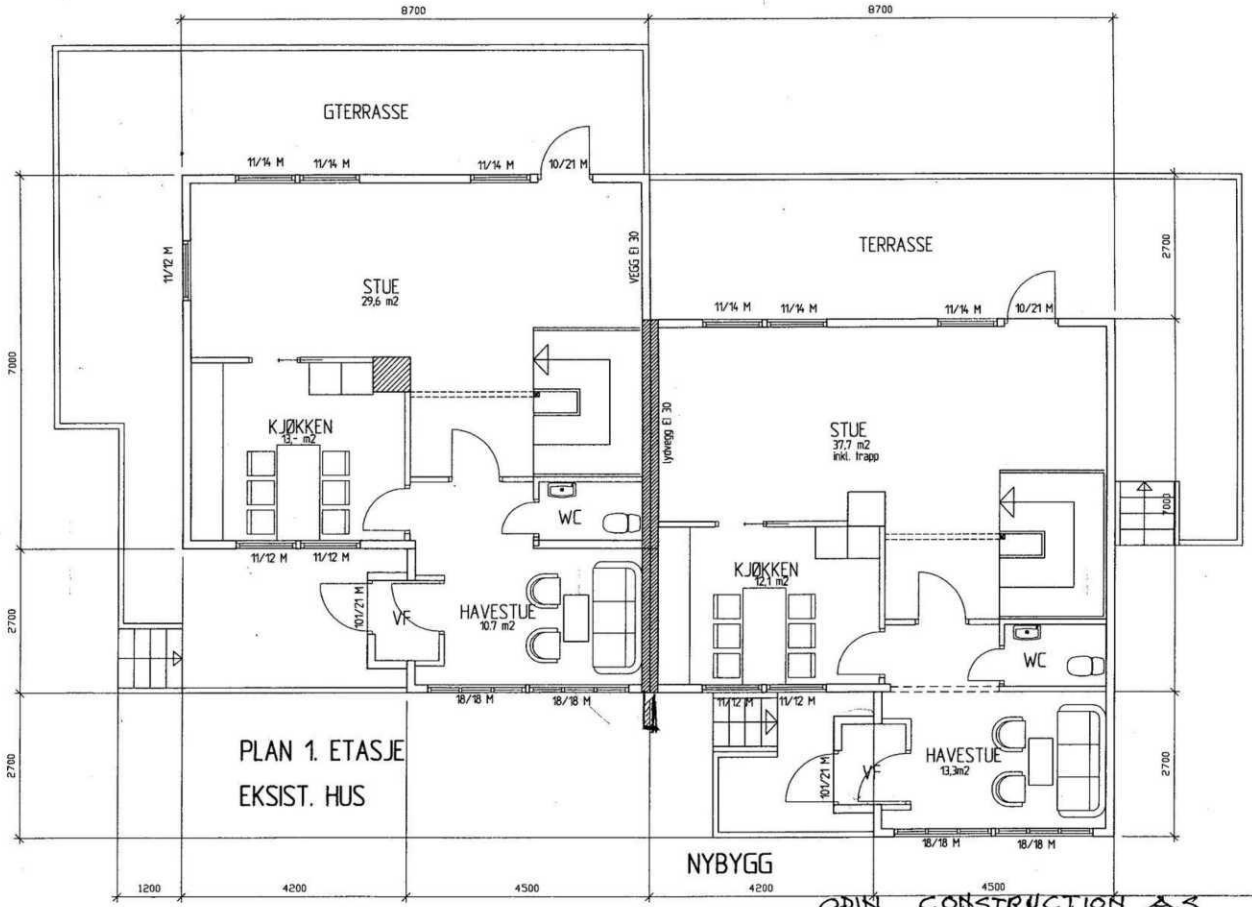


ODIN CONSTRUCTION AS

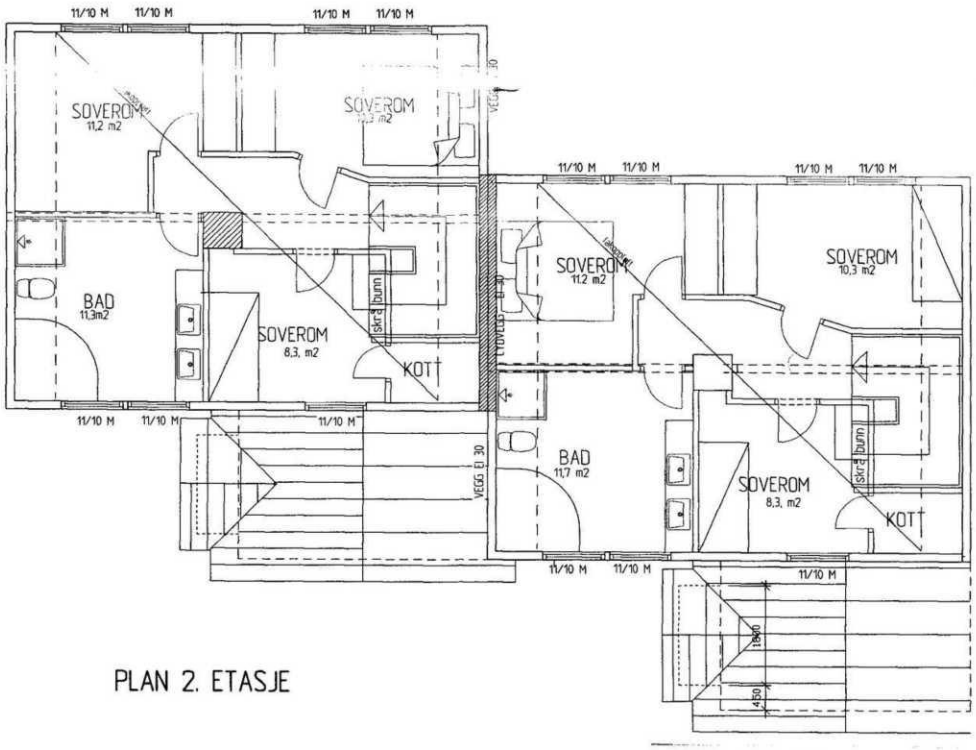
ÅGNESODDEN 12, GNR. 4046 BNR. 40

ENDRING: DELVIS KJELLER 30/10-09

MÅL 1/100



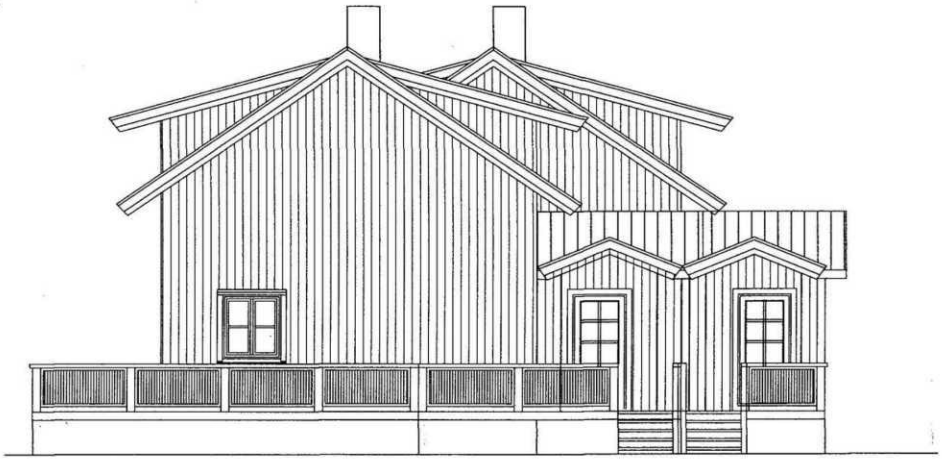
ODIN CONSTRUCTION AS
AGNESODDEN 12, GNR 4046 BNR. 40
ENDRING: DELVIS KJELLER MM1/100



PLAN 2. ETASJE

ODIN CONSTRUCTION AS
AGNESODDEN 12, GNR. 4096 BNR. 40
ENDRING: DELVIS KJELLER 30/10-09

MÅL 1/100



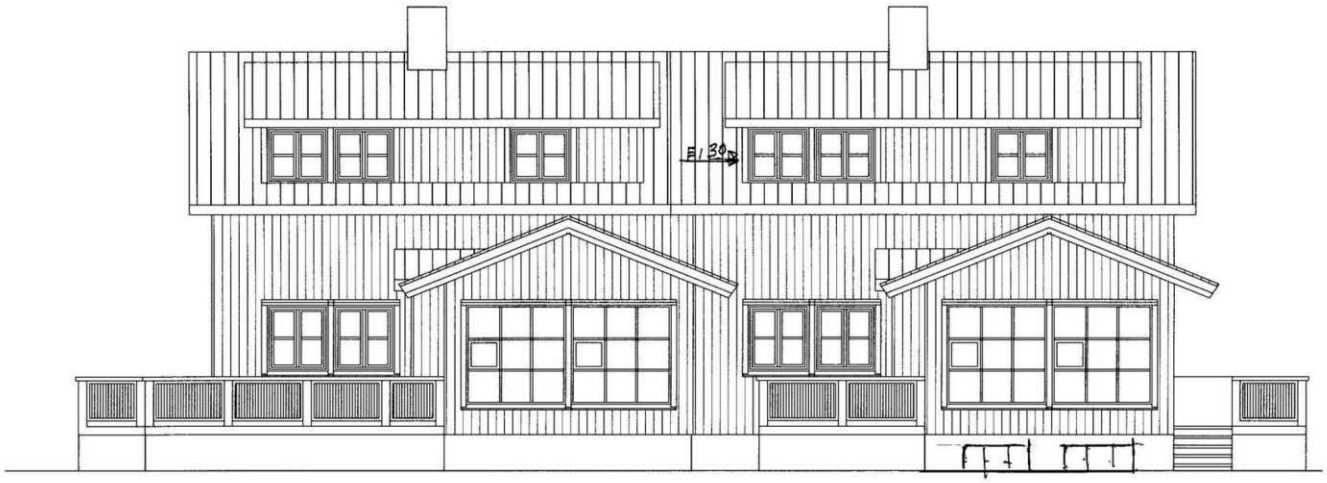
FASADE MOT ØST

ODIN CONSTRUCTION AS

ÅGNESODDEN 12, GNR. 4046 BNR. 40

ENDRING: DELVIS KJELLER 30/10-09

M&L: 1/100



FASADE MOT NORD

ODIN CONSTRUCTION AS
AGNESODDEN 12, GNR. 4046 BNR. 40
ENDRING: DELVIS KJELLER 30/10-09

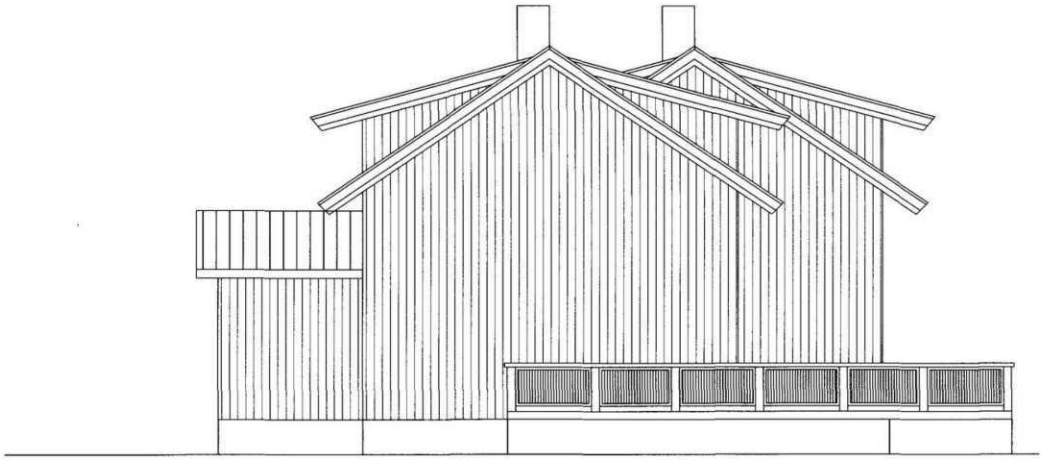
MÅL 1/100



FASADE MOT SYD

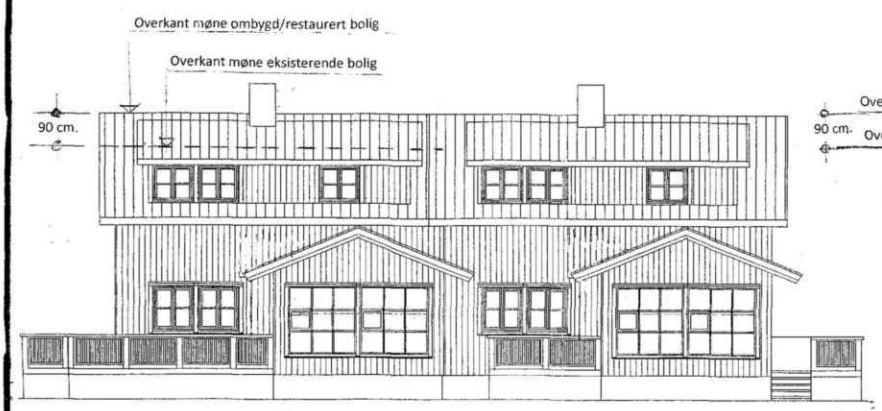
ODIN CONSTRUCTION AS
AGNESODDEN 12, GNR.4046 BNR.40
ENDRING: DELVIS KJELLER 30/10-09

MÅL 1/100

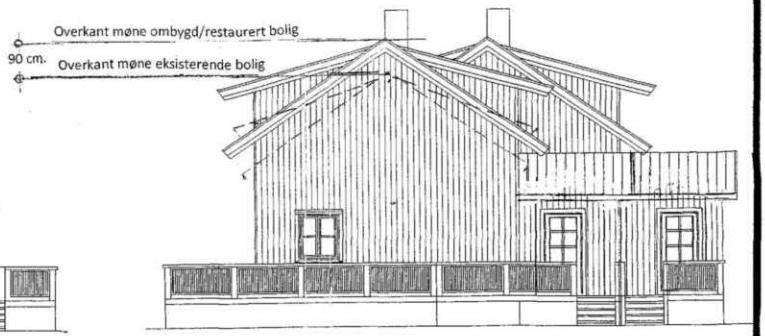


FASADE MOT VEST

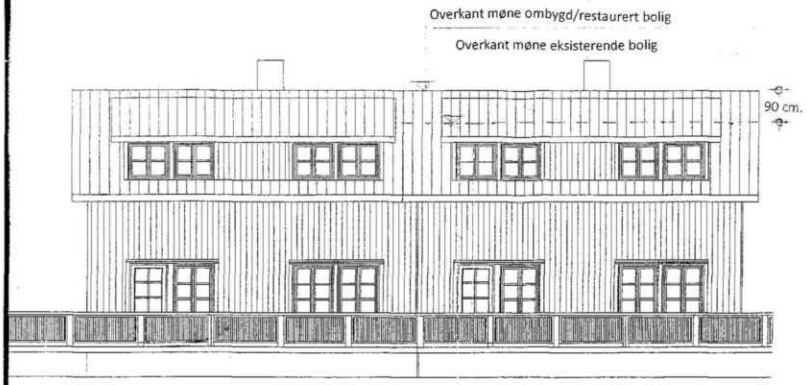
ODIN CONSTRUCTION AS
AGNESODDEN 12 GNR: 4046 BNR. 40
ENDRING: DELVIS KJELLER 30/10-09
MÅL 1/100



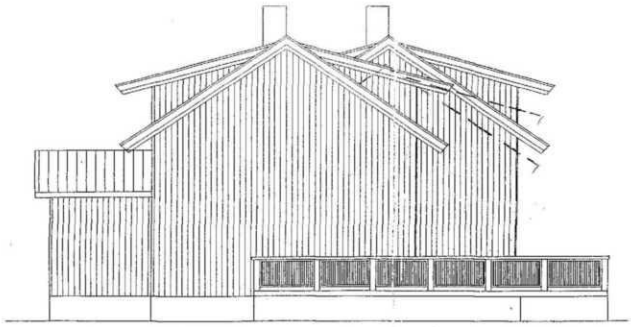
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

B	TEGNET OM INNGANGSPARTI. VISER HØYDEFORSKJELL MELLOM EKSIST. OG NY TT.	C.N	25.03.10
A	TEGNET OM INNG. PARTI KJELLER I ØN LEILIGHET	EJ	27.04.09
REV.	REVIDERINGEN GJELDER :	SIGN	DATO

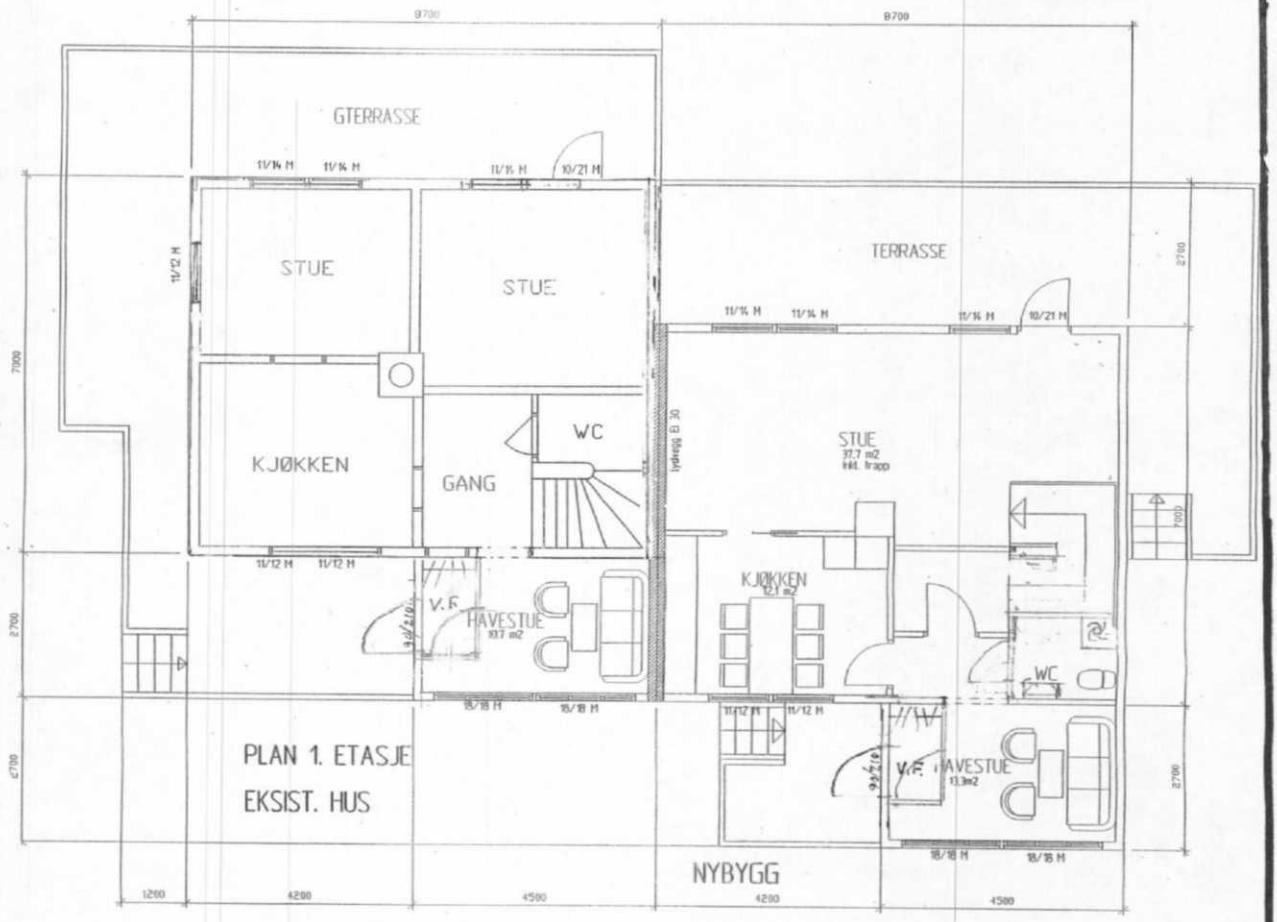
BYGGEMELDINGSTEGNING

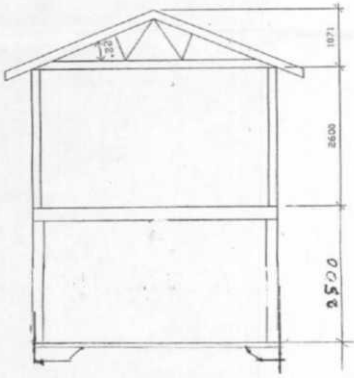
EINAR P. JUVE
ARKITEKTKONTOR AS
BATALJONVEIEN 11 - 3734 SKIEN
TLF. 35 59 27 22

AGNESODDEN 12, 3290 STAVERN
RIVEA AS
NORSTRANDVEGEN 125, 1164 OSLO

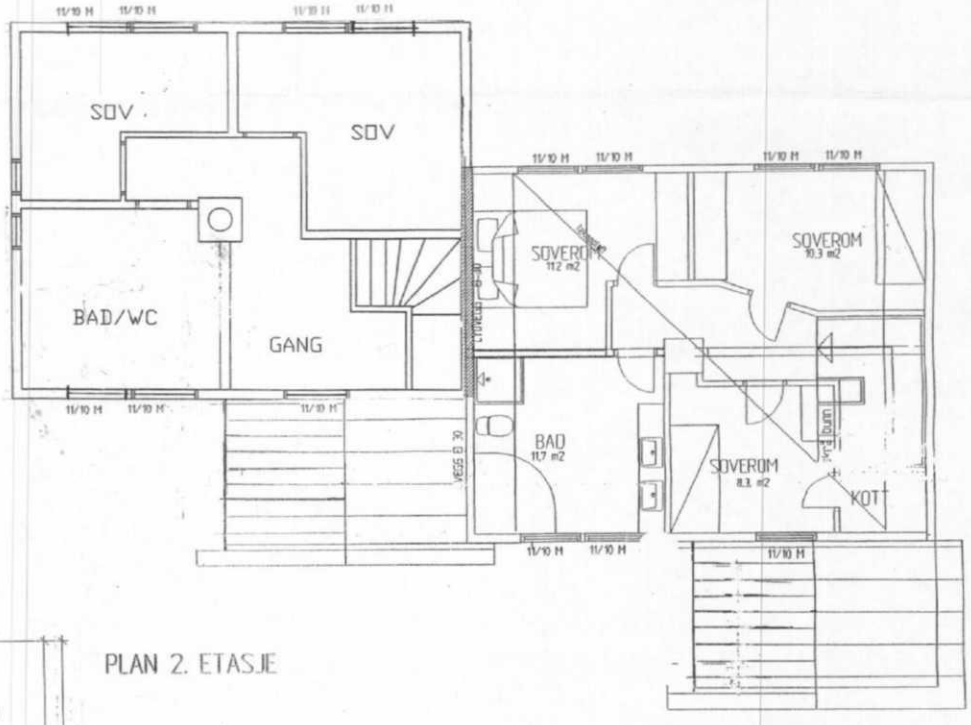
MÅL	DATO	SIGN.	SAK NR.	TEGNING NR.	REVISJON
1/100	03.03.09	EJ	30014	A100	A

Vedlegg 3

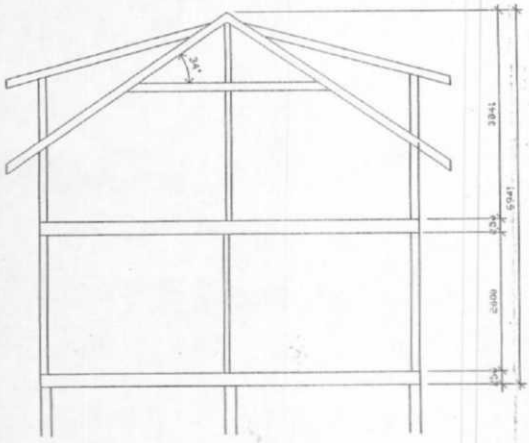




SNITT HAVESTUE



PLAN 2. ETASJE



HOVEDSNITT

Vedlegg 2

B	TEGNET OM INNGANGSPARTI. VISER HØYDEFORSKJELL MELLOM EKSIST. OG NY TT.	O.N.	25.03.10
A	TEGNET OM INNG. PARTI KJELLER I EN LEILIGHET	EJ	27.04.09
REV.	REVIDERINGEN GJELDER :	SIGN.	DATO

BYGGEMELDINGSTEGNING

EINAR P. JUVE
ARKITEKTKONTOR AS
BATALJONVEIEN 11 - 3734 SKIEN
TLF. 35 59 27 22

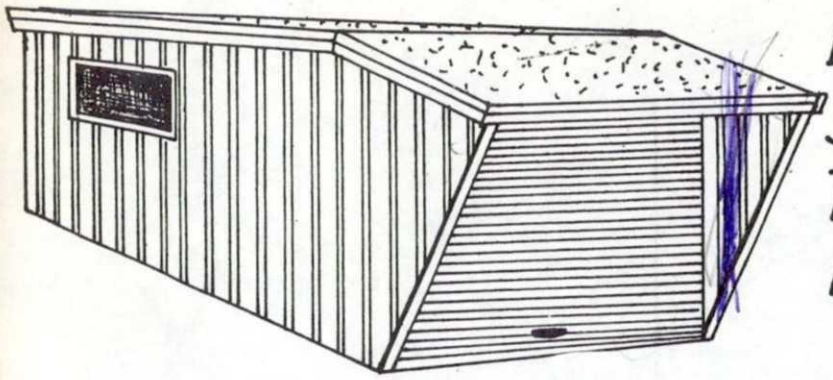
AGNESODDEN 12, 3290 STAVERN
RIVEA AS
NORSTRANDVEGEN 125, 1164 OSLO

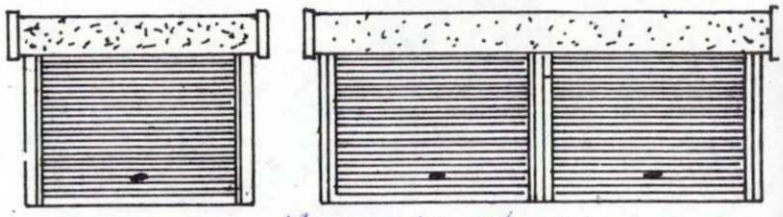
MÅL:	DATO:	SIGN.	SAK NR.:	TEGNING NR.	REVISJON
1/100	03.03.09	EJ	30014	A100	A

VESTFOLD GARASJE

Produsent:

BRÖDR. JOHANNESSEN
3200 Sandefjord
Telefon: 75135
Postgiro: 325392





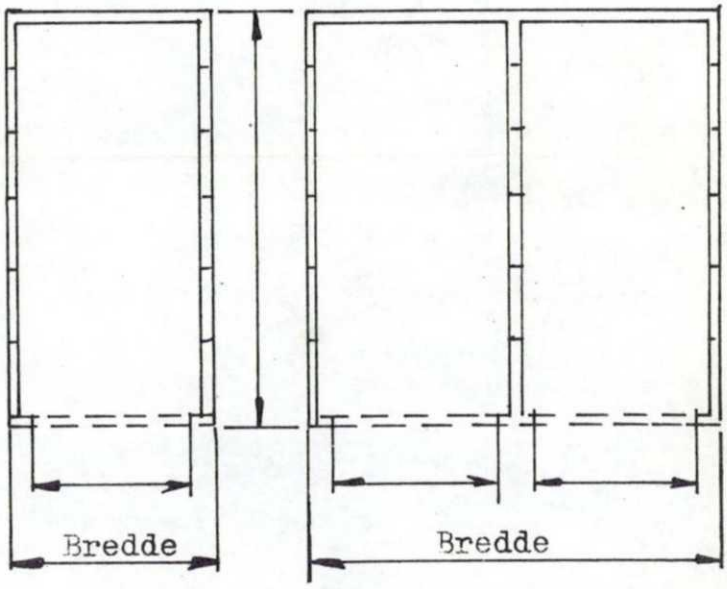
TREGARASJE „MÖNESTIL"

MATERIALBESKRIVELSE
FOR TREGARASJE

REISVERK	: 1,5"x 3"
PANEL	: 3/4" liggende eller stående.
SVILLER	: Trykkimpregnerte.
TAKSPERRER	: 2"x 4"
VIPPEPORT	: 3"x 2" rammetre.
TAK	: Rupanel, 2 lag papp, det siste lag Icopal A, helklebet i varm asfalt.

Kun justerte materialer.

Henry Hälvörsen



GARASJEN UTFØRES OGSÅ MED:

- Galvaniserte profilplater
- Bølgealuminiumsplater
- Brennlakkert Høyangpanel
- Enkel- Dobbel- Rekkegarasjer
- Standard- og spesialgarasjer
- Garasjene kan også leveres i trykkimpregnerte materialer
- Vi leverer gjerne etter Deres egne ideer og mål.

Kontakt oss. Vi hjelper Dem så gjerne med bilens "husproblem".

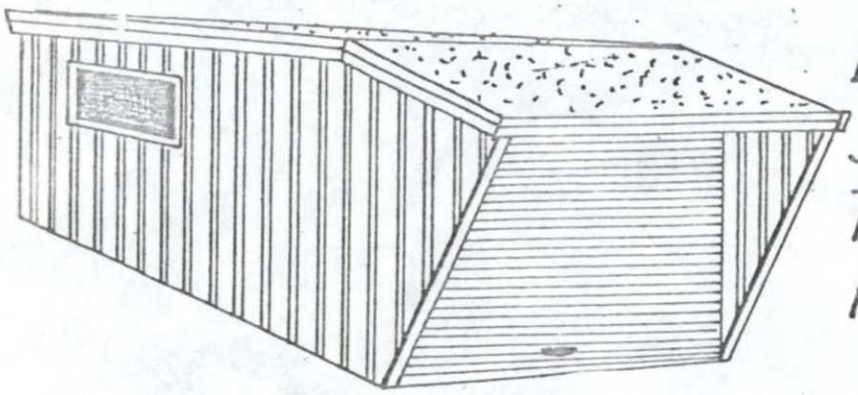
Vi produserer også:
Campinghytter - Arbeidsbrakker - Vippeporter - Heise- og skyveporter.

Vi er spesialister på området.....

Mottatt 21 JAN. 1980

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 30/80
Larvik 6/2-80 O. Fellen

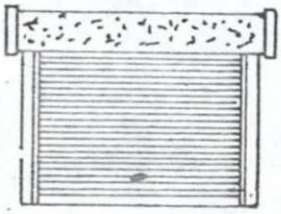
VESTFOLD GARASJE

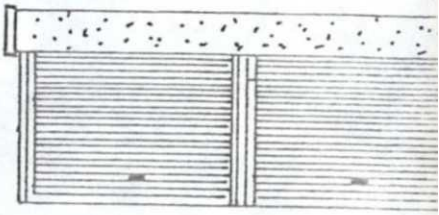


Produsent:

BRÖDR. JOHANNESSE
3200 Sandefjord
Telefon: 75135
Postgiro: 325392

TREGARASJE „MÖNESTIL"

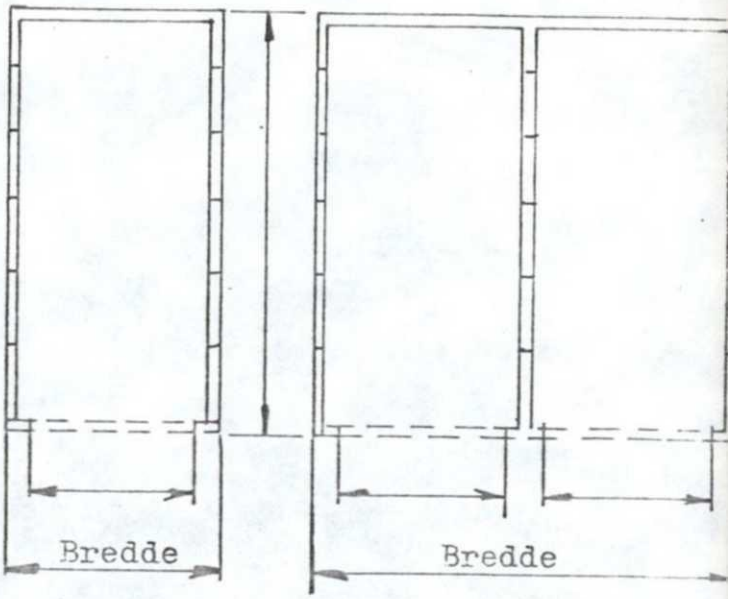




MATERIALBESKRIVELSE
FOR TREGARASJE

REISVERK	: 1,5"x 3"
PANEL	: 3/4" liggende eller stående.
SVILLER	: Trykkimpregnerte.
TAKSPERRER	: 2"x 4"
VIPPEPORT	: 3"x 2" rammetre.
TAK	: Rupanel, 2 lag papp, det siste lag Icopal A, helklebet i varm asfalt.

Kun justerte materialer.



GARASJEN UTFØRES OGSÅ MED:

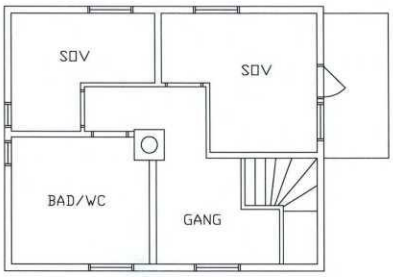
- Galvaniserte profilplater
- Bølgealuminiumsplater
- Brennlakkert Høyangpanel
- Enkel- Dobbel- Rekkegarasjer
- Standard- og spesialgarasjer
- Garasjene kan også leveres i trykkimpregnerte materialer
- Vi leverer gjerne etter Deres egne ideer og mål.

Kontakt oss. Vi hjelper Dem så gjerne med bilens "husproblem".

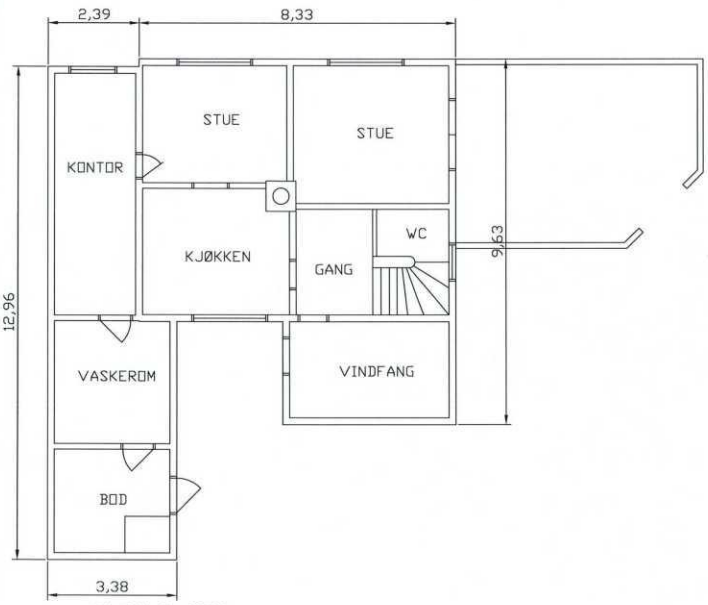
Vi produserer også:

Campinghytter - Arbeidsbrakker - Vippeporter - Heise- og skyveporter.

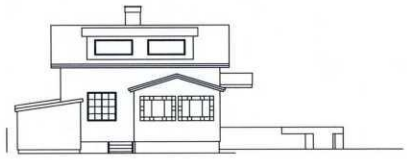
Vi er spesialister på området.....



PLAN 2. ETG.



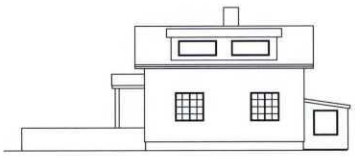
PLAN 1. ETG.



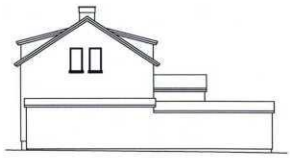
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

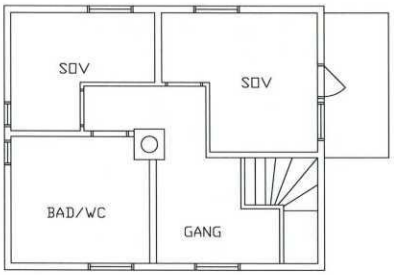


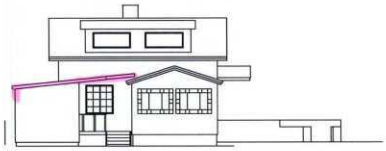
FASADE MOT ØST

LARVIK KOMMUNE
SERVICESENTERET
18 JUN 2003

The copyright of this drawing and of all annexes which are entrusted to a person's care, always remain the property of AnimaTech. They shall not be copied or duplicated nor shown to or placed at the disposal of third persons without our written consent.

	Scale: 1 : 250	Drawn: 16.06.03 TBJ	Checked
		Traced	Apprd 1
	Proj. meth:		Apprd 2
AGNESODDEN 12 NÅVÆRENDE BYGNING	Filename:	Repl. for:	Repl. by
	Drawing number:		Rev
	Ref:		Page

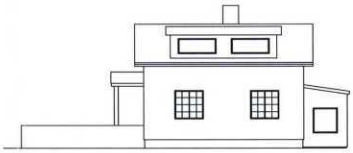




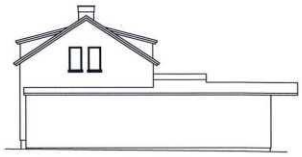
FASADE MOT NORD



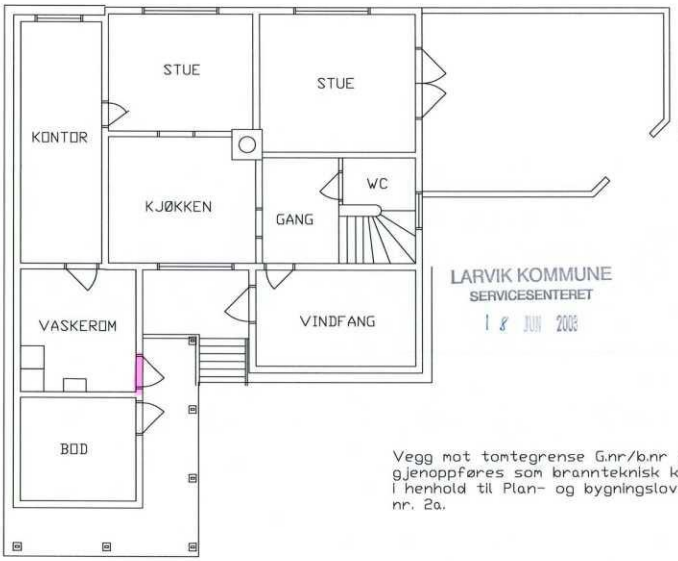
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

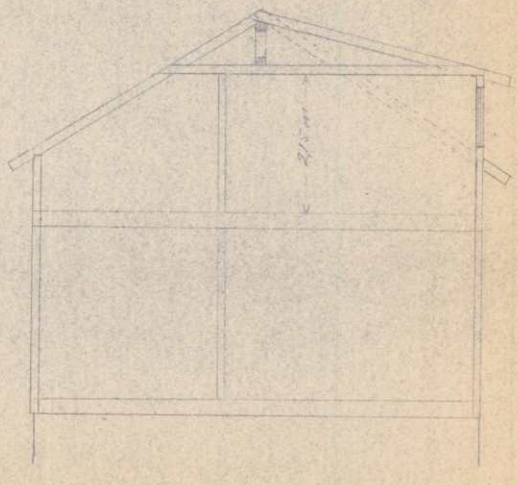


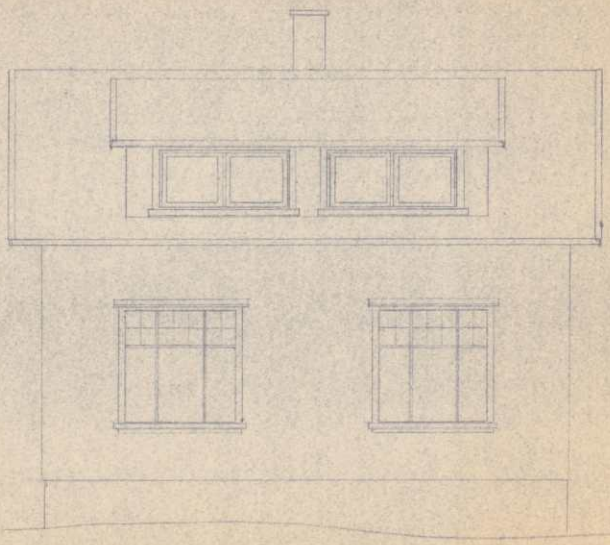
LARVIK KOMMUNE
SERVICESENTERET
18 JUN 2003

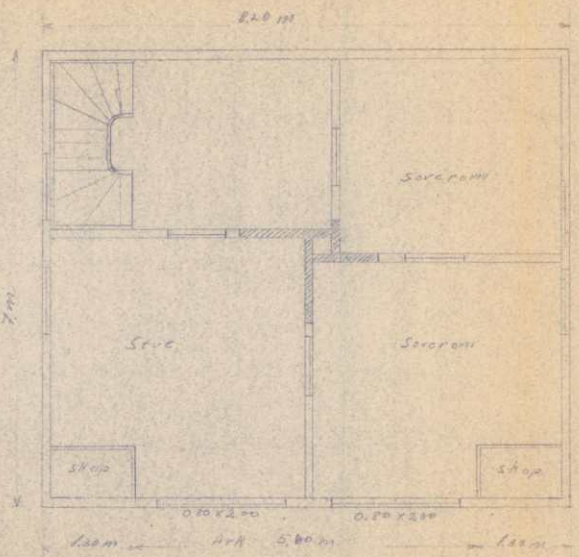
Vegg mot tomtegrense G.nr/b.nr 4046/39 gjenoppføres som brannteknisk klasse B30 i henhold til Plan- og bygningslovens §70 nr. 2a.

The copyright of this drawing and of all annexes which are entrusted to a person's care, always remain the property of AnimaTech. They shall not be copied or duplicated nor shown to or placed at the disposal of third persons without our written consent.

	Scale: 1 : 250	Drawn: 16.06.03 TBJ	Checked:
		Traced:	Apprd 1:
	Proj. meth:		Apprd 2:
AGNESODDEN 12 PLANLAGT BYGNING	Filename:	Repl. for:	Repl. by:
	Drawing number:		Rev:
	Ref:		Page:







Plan av 2. etg.

Tegning av ark
for
hr. Kr. Thoresen, Agnes

Toppen, den 2/IV 1956

Per Rygard

Mål 1:50.

BRUNLANES BYGNINGSRÅD
38/56

Utskriftsdato: 22.07.2026

Larvik kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

BruksenhetId	202613925	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162896938	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Agnesodden 12A, 3290 STAVERN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1. etg.	Vedovn	Contura	Contura 810

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
12.11.2025	Tilsyn	15.09.2011	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Det mangler godkjent slukkeutstyr i boenheten, eksisterende utstyr er utgått på dato.

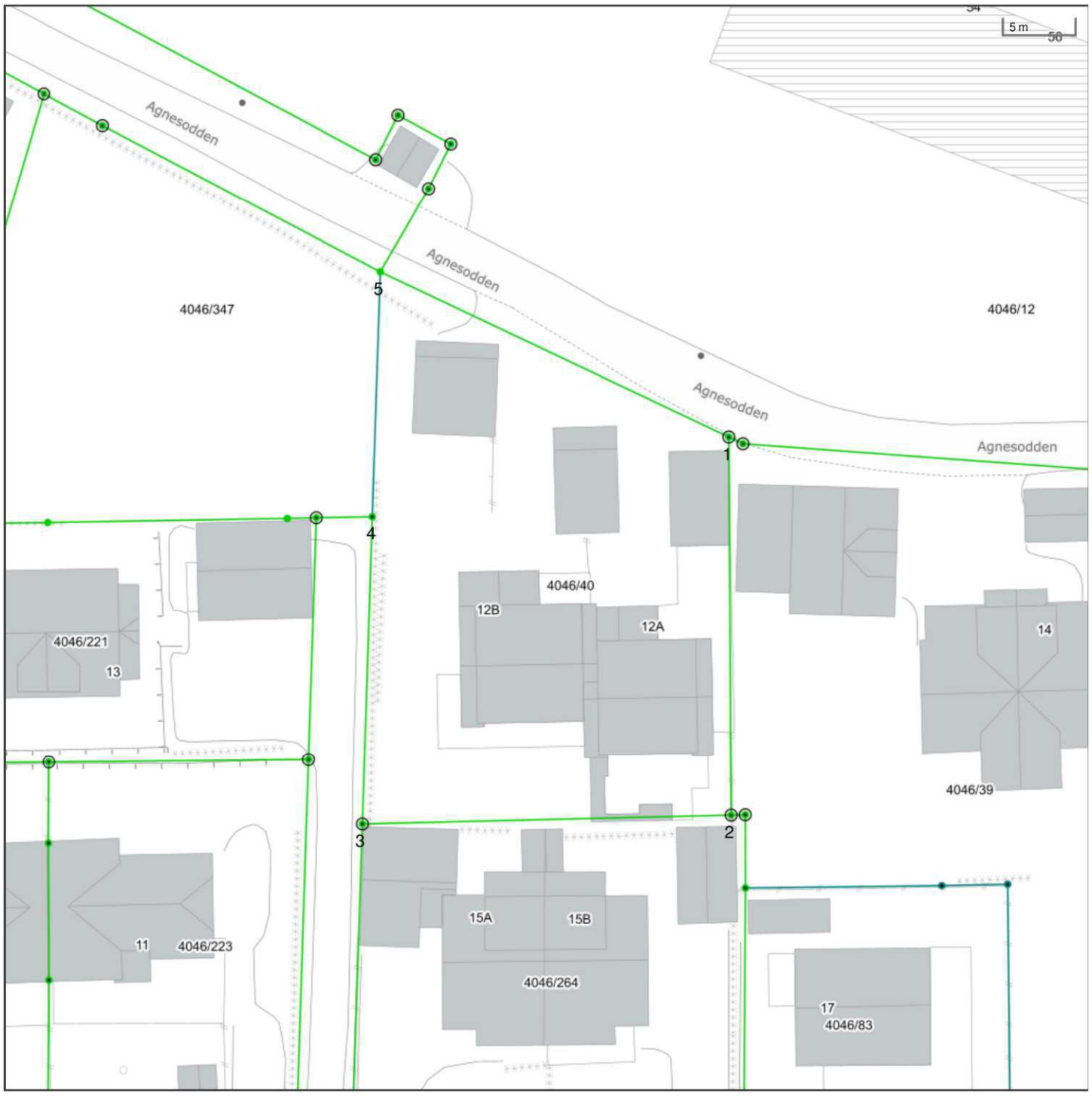
Informasjon for bruksenhetId 202613925

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4046/40//1



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	841,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6541601,86	**Øst**	559413,97	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6541607,32	559432,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,32	
2	6541580,51	559433,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,82	
3	6541579,48	559407,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,14	
4	6541601,25	559407,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,77	
5	6541618,6	559408,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	17,35	

Utskriftsdato: 22.07.2026

Larvik kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Agnesodden 12A, 3290 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**18 155,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	1 508,82 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	1 390,90 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	1 738,25 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	2 620,27 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	2 021,25 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	199,98 kr
					Sum	**18 958,95 kr**	**9 479,47 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

Larvik kommune

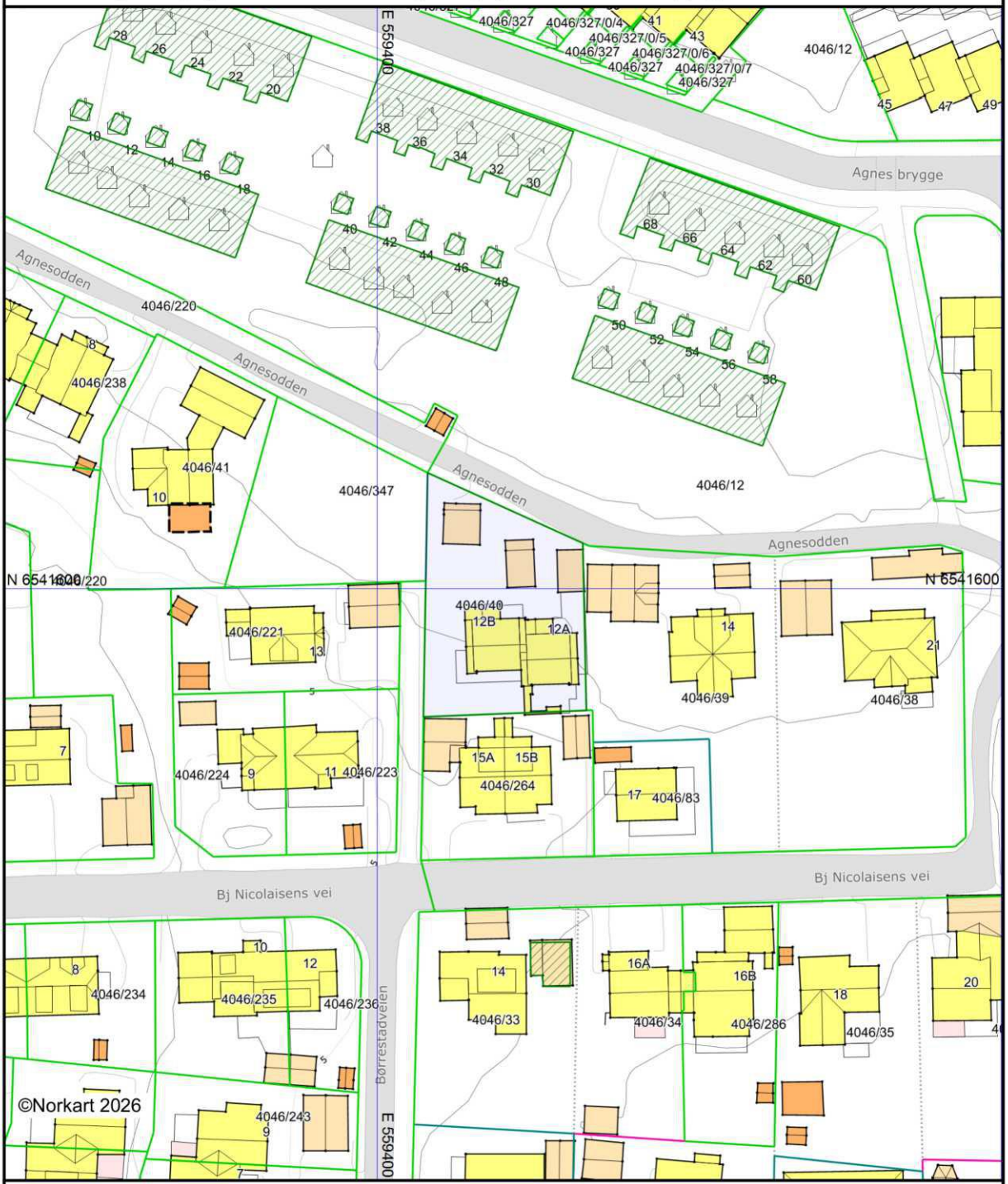
Grunnkart

Eiendom: 4046/40/0/1
Adresse: Agnesodden 12A
Dato: 22.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

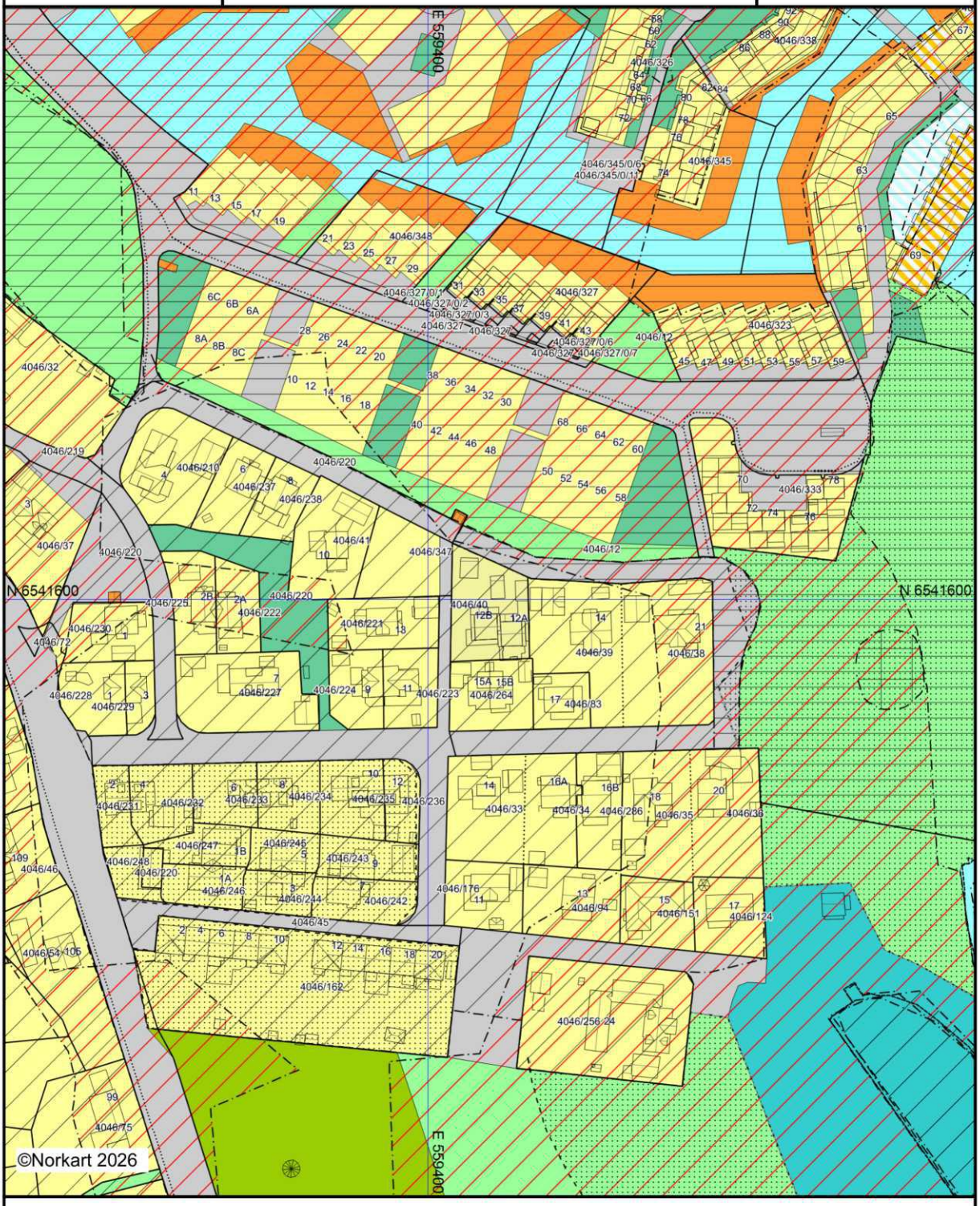
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4046/40/0/1
Adresse: Agnesodden 12A
Dato: 22.07.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 23.07.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Agnesodden 12A, 3290 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Tomannsbolig - vertikaldelt	Ikke oppgitt	115 m^2	1	☐
Påbygg	Godkjent 1956			☒
Ombygging, endret fra enebolig to tomannsbolig, ferdigattest 2013.	2013			☒
Garasje/uthus/anneks	Godkjent 1980	34 m^2		☒
Kommentarer	Foreligger ingen dokumentasjon i våre arkiver på de 2 andre frittliggende bygningene (garasje/uthus/anneks) i våre arkiver.			

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.07.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Agnesodden 12A, 3290 STAVERN								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☐	☒
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	3159,82-	
For termin:	06+07-2026	
Kommentarer: Utestående fakturaer for juni og juli 2026.		

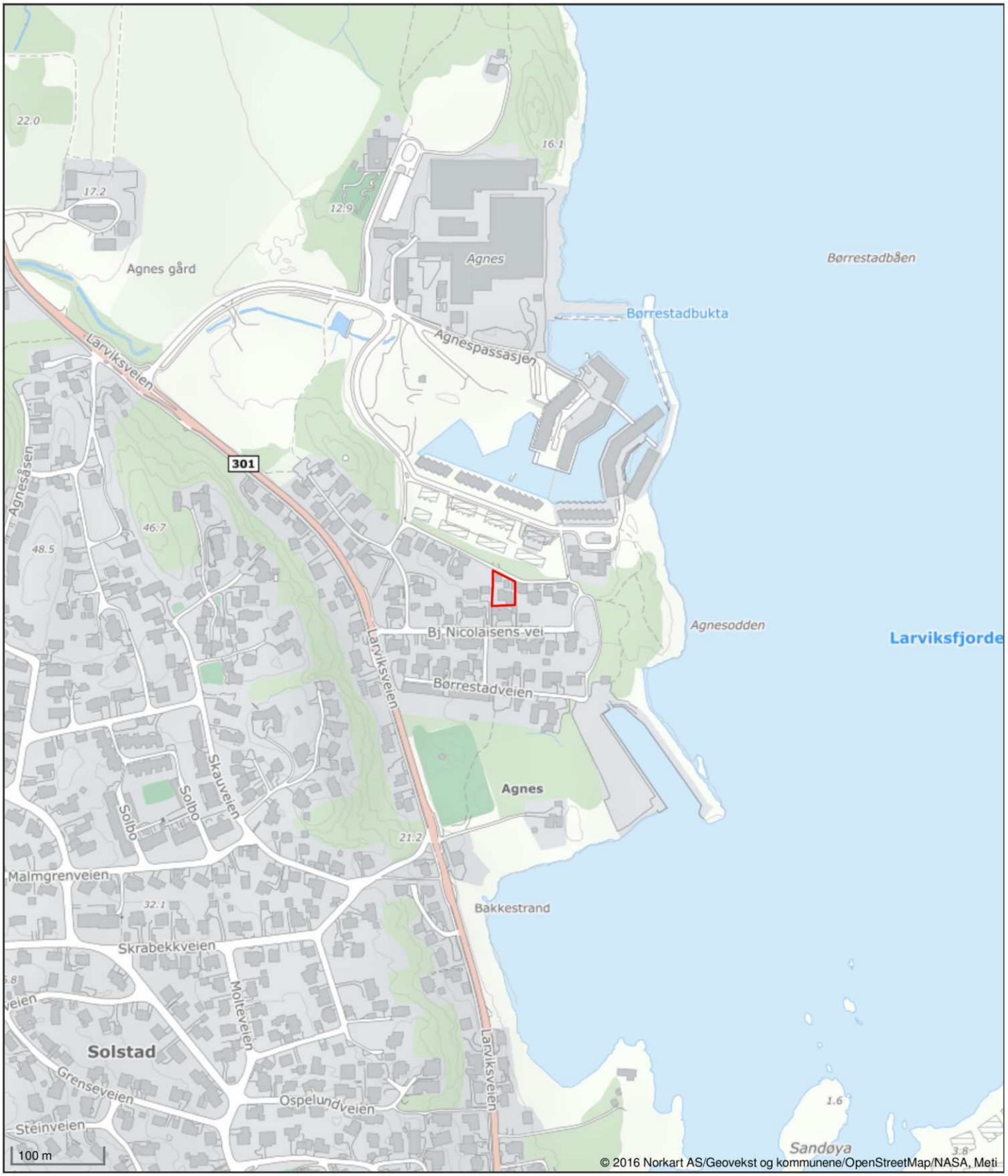
Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.07.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4046/40//



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.

Utskriftsdato: 22.07.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Agnesodden 12A, 3290 STAVERN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10119/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Stavern%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 841 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540_1
	Delareal 841 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10119/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Stavern%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 841 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540_1
	Delareal 841 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	225.01
Navn	Agnes Fabrikker
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.05.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/971/225.01_Bestemmelser_1446.pdf
Delarealer	**Delareal** 807 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B4
	Delareal 34 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	225.04
Navn	Agnes Fabrikker
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/955/225.04_Bestemmelser_1449.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Felles gangareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

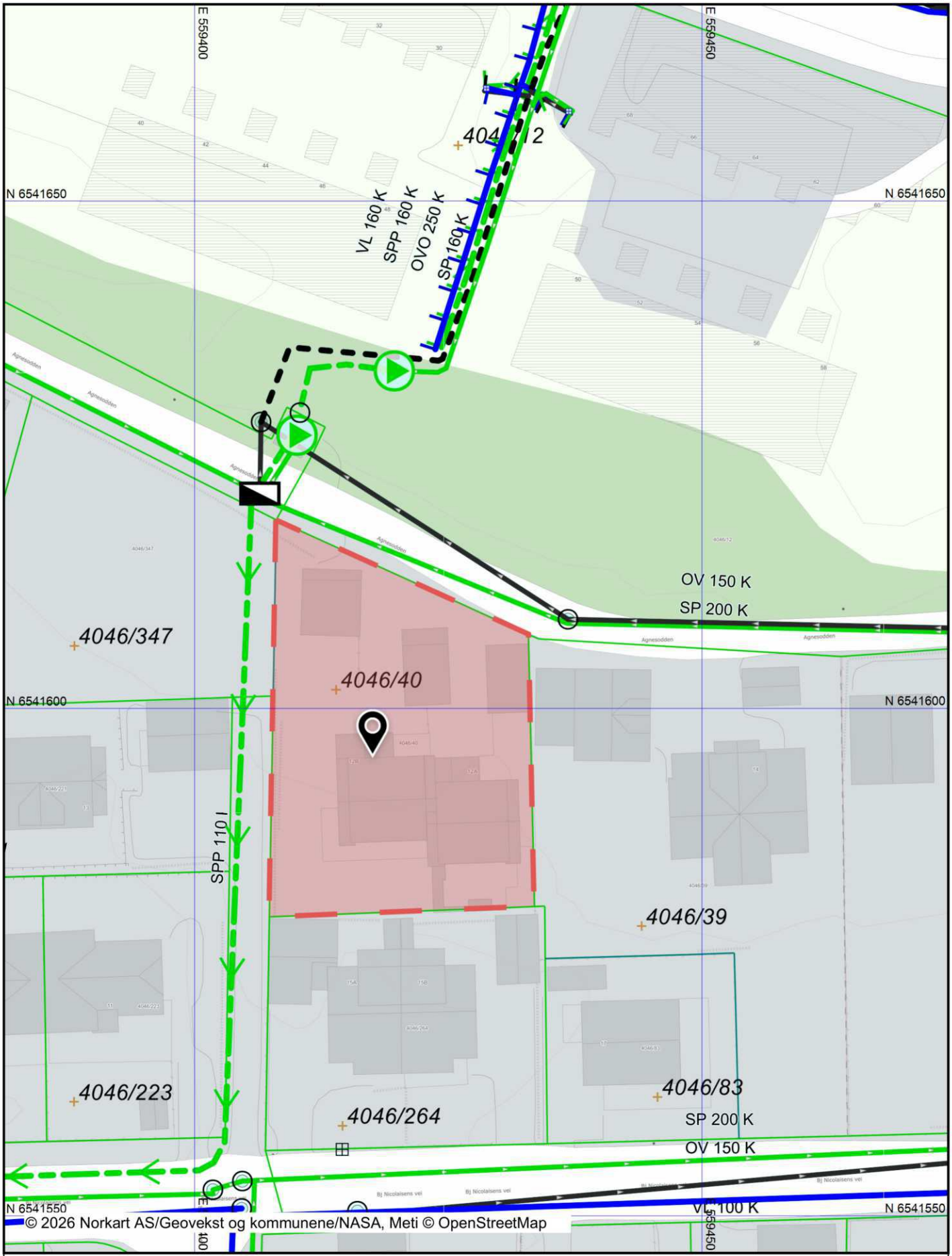
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202503
Navn	Sjøparken Agnes

Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

4046/40-Agnesodden 12A

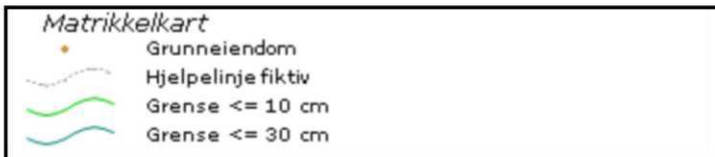
Dato: 23.07.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring



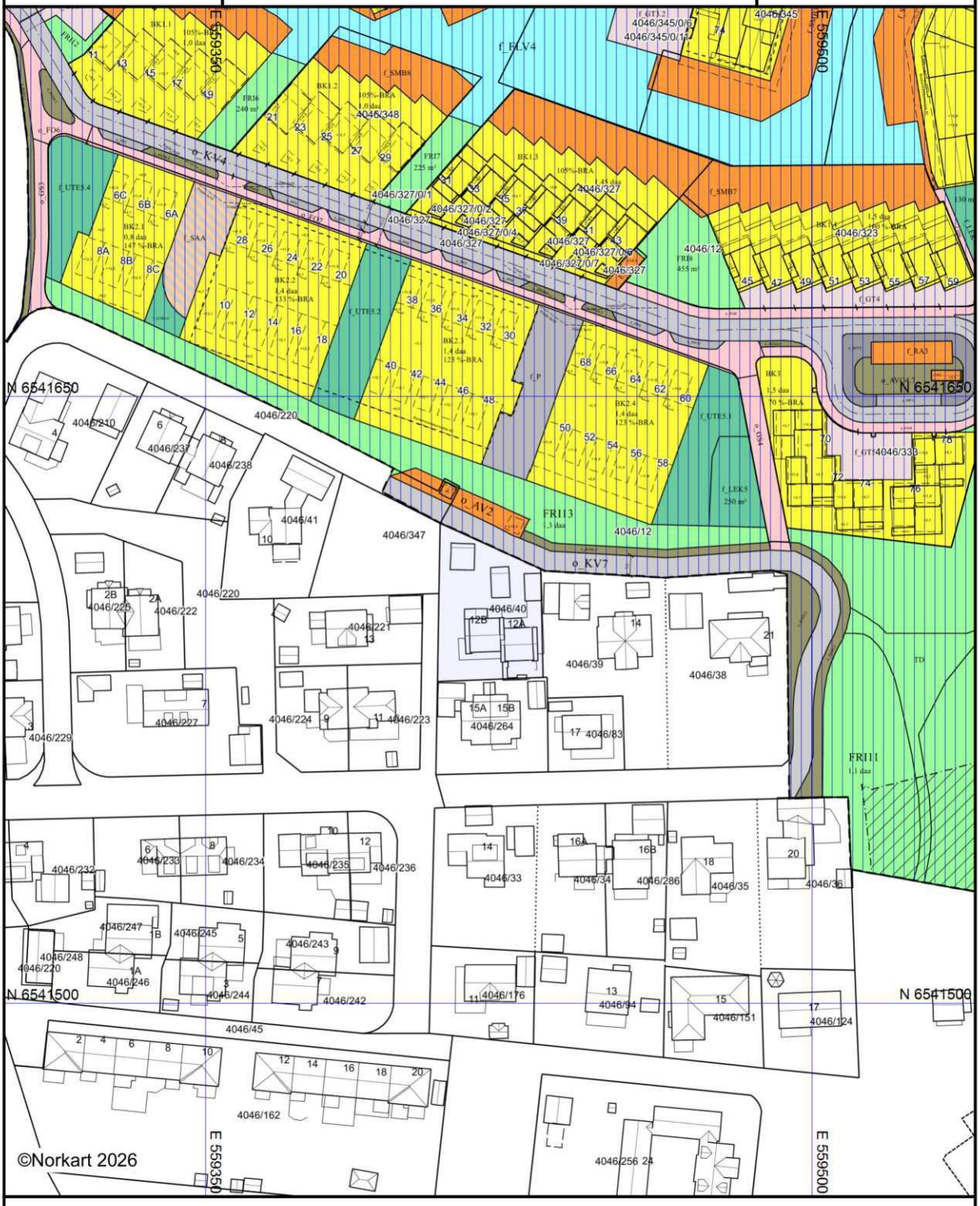
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4046/40/0/1
Adresse: Agnesodden 12A
Dato: 22.07.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Fritids- og turistformål
- Energianlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Molo
- Parkering
- Parkeringsplasser
- Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktu

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Turdrag
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med eller ute

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Abc — Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- U — Eksisterende tre som skal bevares
- Abc — Påskrift feltnavn
- Abc — Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc — Påskrift areal
- Abc — Påskrift utnytting
- Abc — Påskrift bredde
- Abc — Påskrift kotehøyde
- Abc — Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

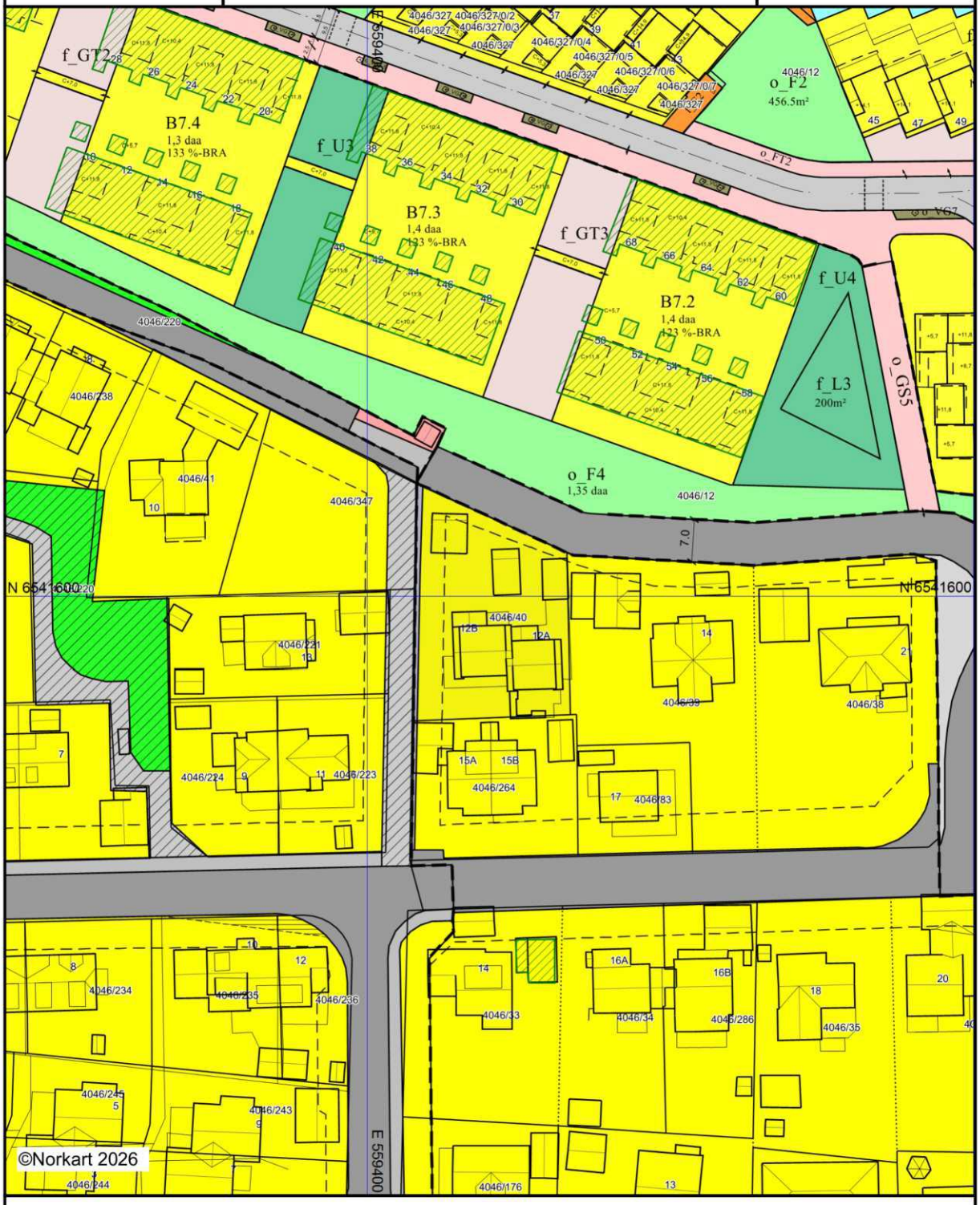
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4046/40/0/1
Adresse: Agnesodden 12A
Dato: 22.07.2026
Målestokk: 1:1000

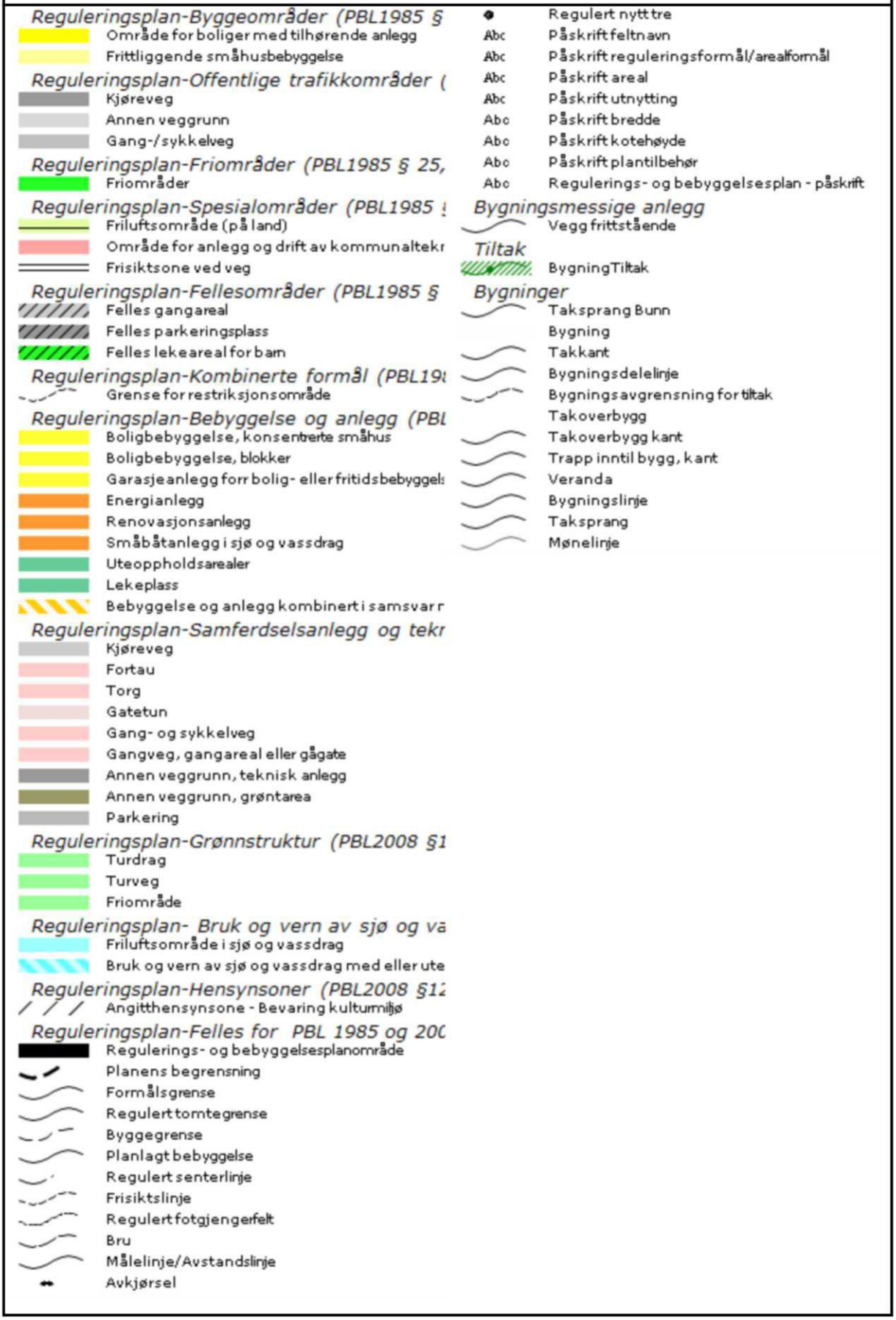
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 22.07.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4046	**Bruksnr.**	40	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Agnesodden 12A, 3290 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

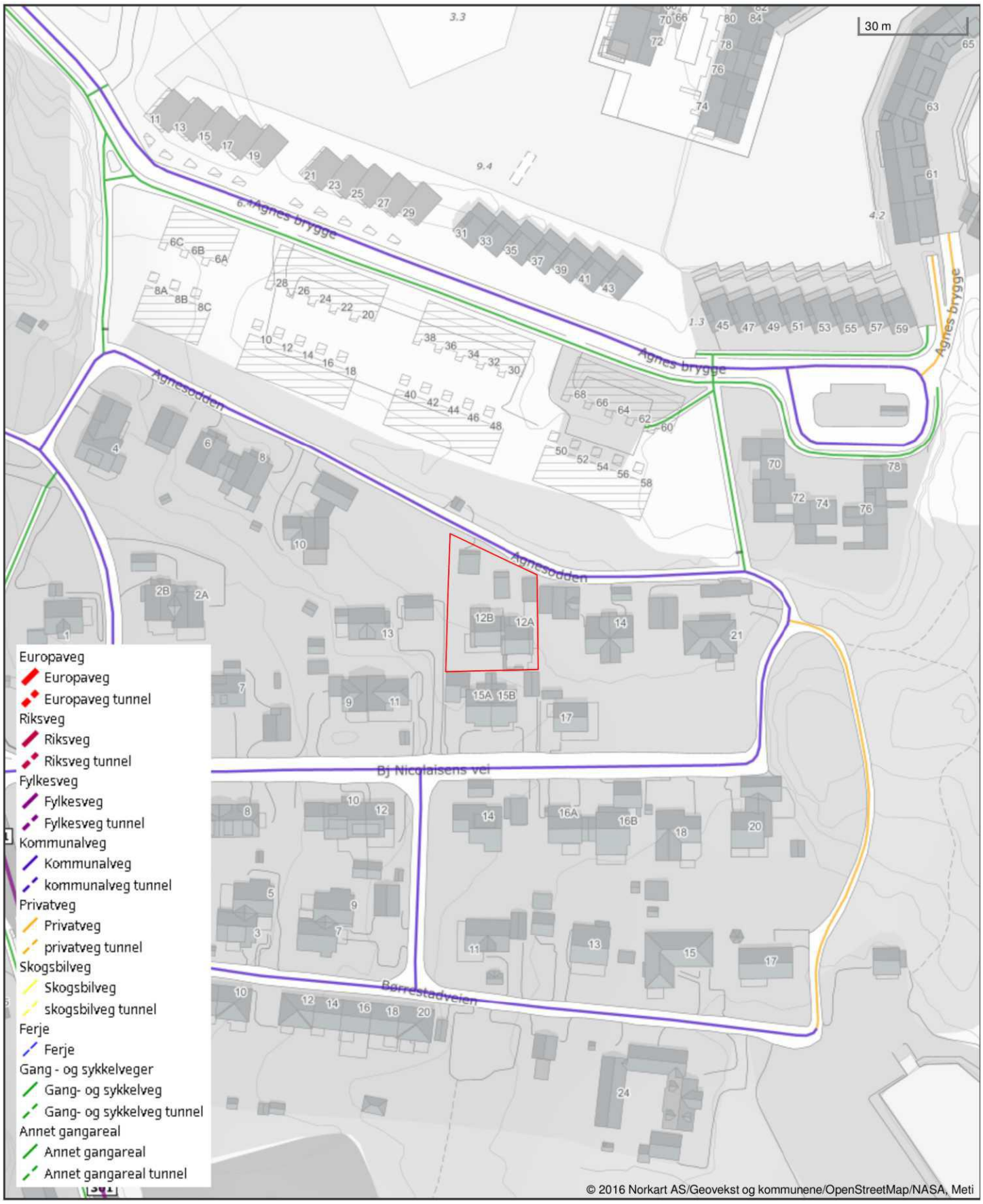
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4046/40//



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.

AVTALE OM EKSKLUSIV BRUKSRETT

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Rakke, Jørgen Glomvik (12.04.1982), signert 05.08.2026 med Signicat Sign BANKID
- Rakke, Ann-Mari Pettersen (24.08.1986), signert 05.08.2026 med Signicat Sign BANKID
- Kern, Ronald (16.01.1969), signert 05.08.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

AVTALE OM EKSKLUSIV BRUKSRETT

til deler av fellesareal i sameiet

Denne avtalen er inngått mellom seksjonseierne i Sameiet Agnesodden 12, eiendommen gnr. 4046 bnr. 40 i Larvik kommune, Agnesodden 12 A/B (heretter «sameiet»). Sameiet består av to seksjoner.

1. Partene

Seksjon 1 (boenhet 12A): Ronald Kern, med en sameiebrøk på 2/5.

Seksjon 2 (boenhet 12B): Ann-Mari Pettersen Rakke og Jørgen Glomvik Rakke, med en sameiebrøk på 3/5.

2. Bakgrunn og formål

Eiendommen har et samlet tomteareal på ca. 845,9 m². Partene ønsker med denne avtalen å fordele bruken av tomten slik at hver seksjon får en eksklusiv bruksrett til nærmere angitte deler av fellesarealet, mens øvrige arealer fortsatt er fellesareal til felles bruk. Avtalen regulerer kun bruksrett og endrer ikke eierforholdet til eiendommen eller sameiebrøkene.

3. Eksklusiv bruksrett

1. Seksjon 1 gis eksklusiv bruksrett til det området på ca. 331,7 m² som er markert på kartet i vedlegg 1.
2. Seksjon 2 gis eksklusiv bruksrett til det området på ca. 510,4 m² som er markert på kartet i vedlegg 1.
3. Resterende areal av eiendommen er fellesareal som begge seksjoner har lik rett til å bruke, med mindre annet følger av sameiets vedtekter.

Bruksretten omfatter flere typer areal, herunder hage/uteareal, parkeringsplass, bod, terrasse og garasje. Den nærmere avgrensningen av områdene fremgår av kartillustrasjonen i vedlegg 1, som utgjør en integrert del av avtalen.

4. Rettigheter og plikter

- Den seksjonen som har eksklusiv bruksrett, kan benytte arealet som om det var en del av egen seksjon, innenfor rammene av lov, vedtekter og denne avtalen.
- Den enkelte seksjon plikter selv å vedlikeholde og holde i ordentlig stand det arealet den har eksklusiv bruksrett til, og dekker kostnadene ved dette.
- Den seksjonen som har eksklusiv bruksrett, kan selv velge å utføre vedlikehold og ombygging på sitt bruksrettsområde, forutsatt at dette skjer i tråd med gjeldende offentlige regler og lover og med nødvendige offentlige tillatelser. Slike tiltak må ikke medføre vesentlig eller urimelig ulempe for den andre seksjonen, og utføres for egen regning.
- Bruken må ikke være til urimelig eller unødvendig ulempe for den andre seksjonen eller for eiendommen som helhet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Rakke, Jørgen Glomvik (12.04.1982), 05.08.2026
- Rakke, Ann-Mari Pettersen (24.08.1986), 05.08.2026
- Kern, Ronald (16.01.1969), 05.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

- Tiltak som påvirker den andre seksjonen, byggets konstruksjon eller fellesarealet utover eget bruksrettsområde, krever i tillegg samtykke fra den andre seksjonseieren.
- Ved ombygging eller renovering boden skal mønehøyden ikke økes uten skriftlig samtykke fra den andre seksjonseieren.
- Hver part skal sørge for nødvendig atkomst for den andre parten til tekniske anlegg, ledninger eller lignende som måtte ligge innenfor bruksrettsområdet.

5. Varighet og overdragelse

Bruksretten gjelder fra avtaledato og i 30 – tretti – år, med mindre partene skriftlig avtaler noe annet. Bruksretten følger seksjonen og går over til ny eier ved overdragelse av seksjonen.

6. Endringer

Endringer i denne avtalen må gjøres skriftlig og være signert av begge seksjonseierne.

7. Tvister

Partene skal søke å løse eventuelle tvister i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, avgjøres tvisten etter norsk rett med Vestfold tingrett som verneting.

8. Signaturer

Sted/dato: **Stavern, 05.08.2026**

Eier seksjon 1 (12A) – Ronald Kern	Eier seksjon 2 (12B) – Ann-Mari Pettersen Rakke
	Eier seksjon 2 (12B) – Jørgen Glomvik Rakke

Dokumentet er signert digitalt av:

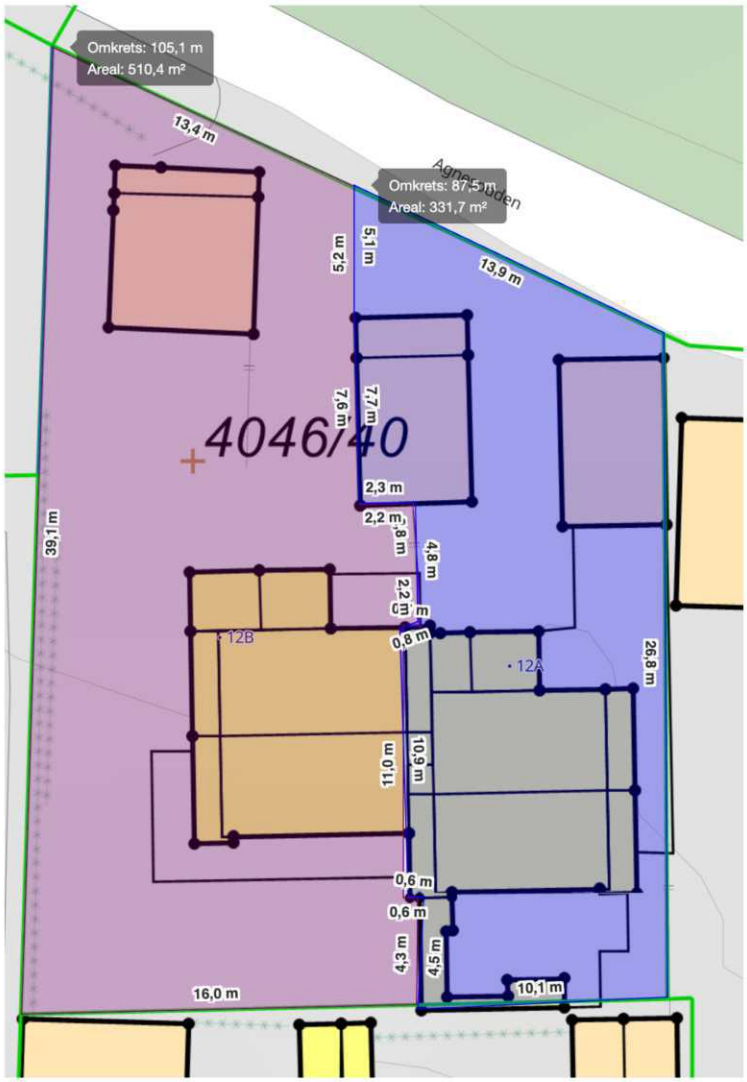
- Rakke, Jørgen Glomvik (12.04.1982), 05.08.2026
- Rakke, Ann-Mari Pettersen (24.08.1986), 05.08.2026
- Kern, Ronald (16.01.1969), 05.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

Vedlegg 1 – Kartillustrasjon

Kartet under viser eiendommen gnr. 4046 bnr. 40 (totalt areal ca. 845,9 m²) med markering av de to bruksrettsområdene: området for seksjon 1 (ca. 331,7 m²) og området for seksjon 2 (ca. 510,4 m²).



Kart: Eiendom 4046/40 med bruksrettsområder for seksjon 1 og seksjon 2.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Rakke, Jørgen Glomvik (12.04.1982), 05.08.2026
- Rakke, Ann-Mari Pettersen (24.08.1986), 05.08.2026
- Kern, Ronald (16.01.1969), 05.08.2026

Forseglet av

Posten Bring

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Agnesodden 12 A, 3290 Stavern
Gnr. 4046, Bnr. 40, Snr. 1, Larvik kommune

Oppdragsnummer:
52260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik
Saksbehandler: Henning Tallakstad
Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 912 42 500
E-post: henning.tallakstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
