PRIVATMEGLEREN
LARVIK

HOFFS GATE 45 B

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport m/Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hoffs gate 45B

Nabolaget Farrishallen/Løkka - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km	
Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.... 226 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km	
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	4 min 0.3 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Elveveien 21	4 min
Meny Øya	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Thor Heyerdahl vgs. II Linje 011, 206, 207	3 min 0.3 km	
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	23 min 1.9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	19 min	

BARNEHAGER

Torstrand barnehage (1-5 år) 36 barn	11 min 0.9 km	
Byskogen barnehage (0-5 år) 138 barn	16 min 1.1 km	
Gapatrosten barnehage (0-5 år) 61 barn	17 min 1.5 km	

DAGLIGVARE

Meny Øya Larvik	8 min
Rema 1000 Øya	8 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

AMFI Larvik	5 min
Apotek 1 Øya	8 min
Larvik Vinmonopol	5 min

SPORT

Thor Heyerdahl VGS, flerbrukshall	5 min
Fram Stadion	7 min
Family Sports Club Torstrand	12 min
EVO Larvik	4 min

«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til og det er rolig der.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

—

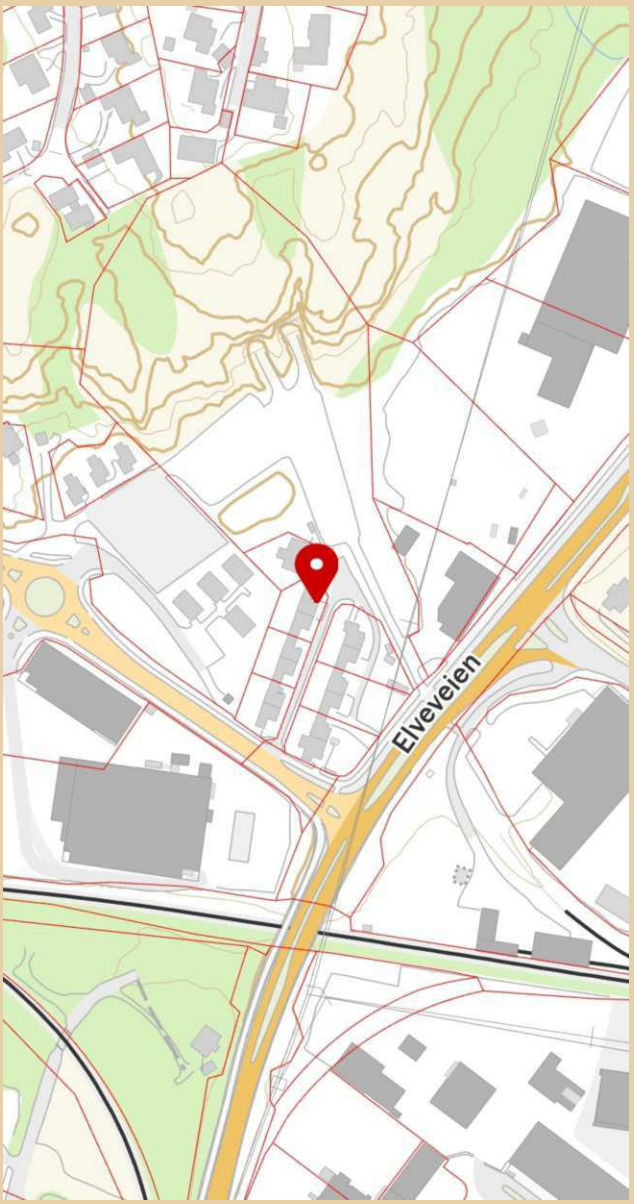
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100

—

Gateparkering
Vanskelig til tider 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- 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

Hoffs gate 45B

Nabolaget Farrishallen/Løkka - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.... 226 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	4 min 0.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Elveveien 21	4 min
Meny Øya	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Thor Heyerdahl vgs. II Linje 011, 206, 207	3 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	23 min 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

BARNEHAGER

Torstrand barnehage (1-5 år) 36 barn	11 min 0.9 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 138 barn	16 min 1.1 km
Gapatrosten barnehage (0-5 år) 61 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Meny Øya Larvik	8 min
Rema 1000 Øya	8 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

AMFI Larvik	5 min
Apotek 1 Øya	8 min
Larvik Vinmonopol	5 min

SPORT

Thor Heyerdahl VGS, flerbrukshall	5 min
Fram Stadion	7 min
Family Sports Club Torstrand	12 min
EVO Larvik	4 min

«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til og det er rolig der.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

—

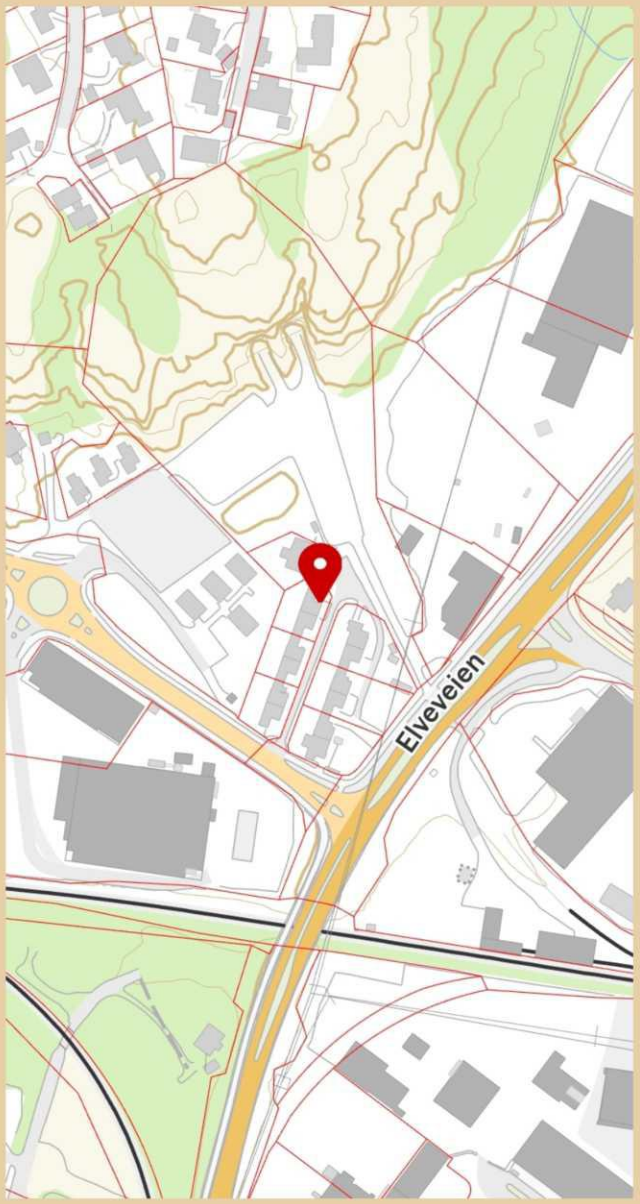
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100

—

Gateparkering
Vanskelig til tider 73/100

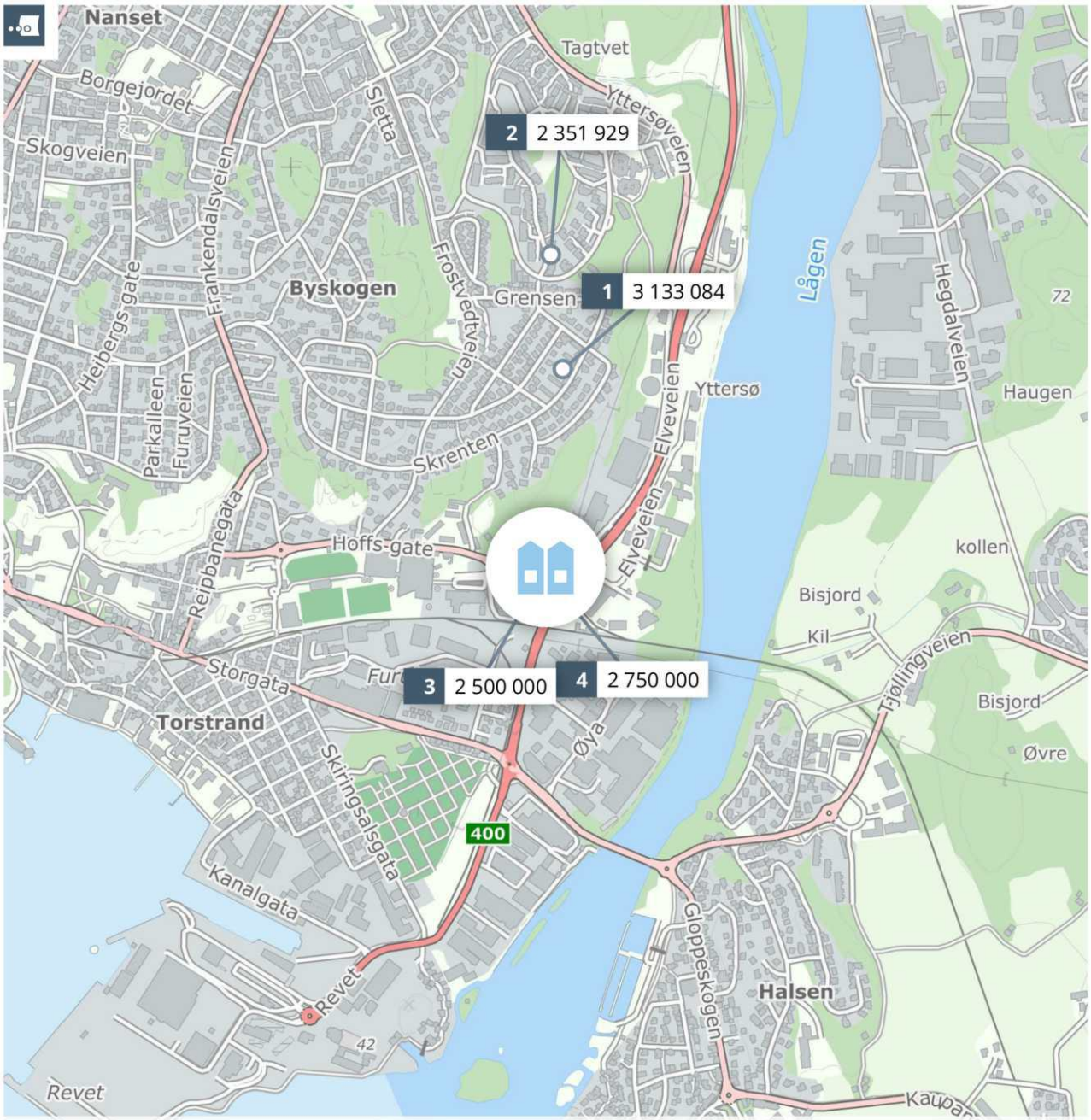
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



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



Meglers verdivurdering

HOFFS GATE 45 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 18.08.2026

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: Siri Istre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hoffs gate 45 B, 3262 LARVIK

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 3020 BNR 2601 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS LØKKA

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	25 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					555 m²	
Byggeår					1956	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skrenten 50 C				07.10.2025	2 900 000	**2 750 000**	383 084	3 133 084	**32 636**
	96 m²	1961	4 848 m²	4 sov						
2	Tagtvedtveien 28 A				27.01.2020	1 890 000	**1 950 000**	401 929	2 351 929	**23 999**
	98 m²	1984	2 767 m²	3 sov						
3	Hoffs gate 43 B				12.06.2024	2 745 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**25 000**
	100 m²	1955	486 m²	3 sov						
4	Hoffs gate 51 B				14.03.2023	2 500 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**30 556**
	90 m²	1955	980 m²	3 sov						

Fin halvpart av tomannsbolig i Hoffs Gate 45 B, med en god og familievennlig planløsning. Boligen er moden for oppussing og oppgraderinger, og gir dermed en fin mulighet til å sette sitt eget preg på hjemmet.

Tomten er pent opparbeidet med flat plen og gruset gårdsplass, og det er i tillegg parkering i garasje. Eiendommen ligger fint til i boligfeltet og byr på gode solforhold.

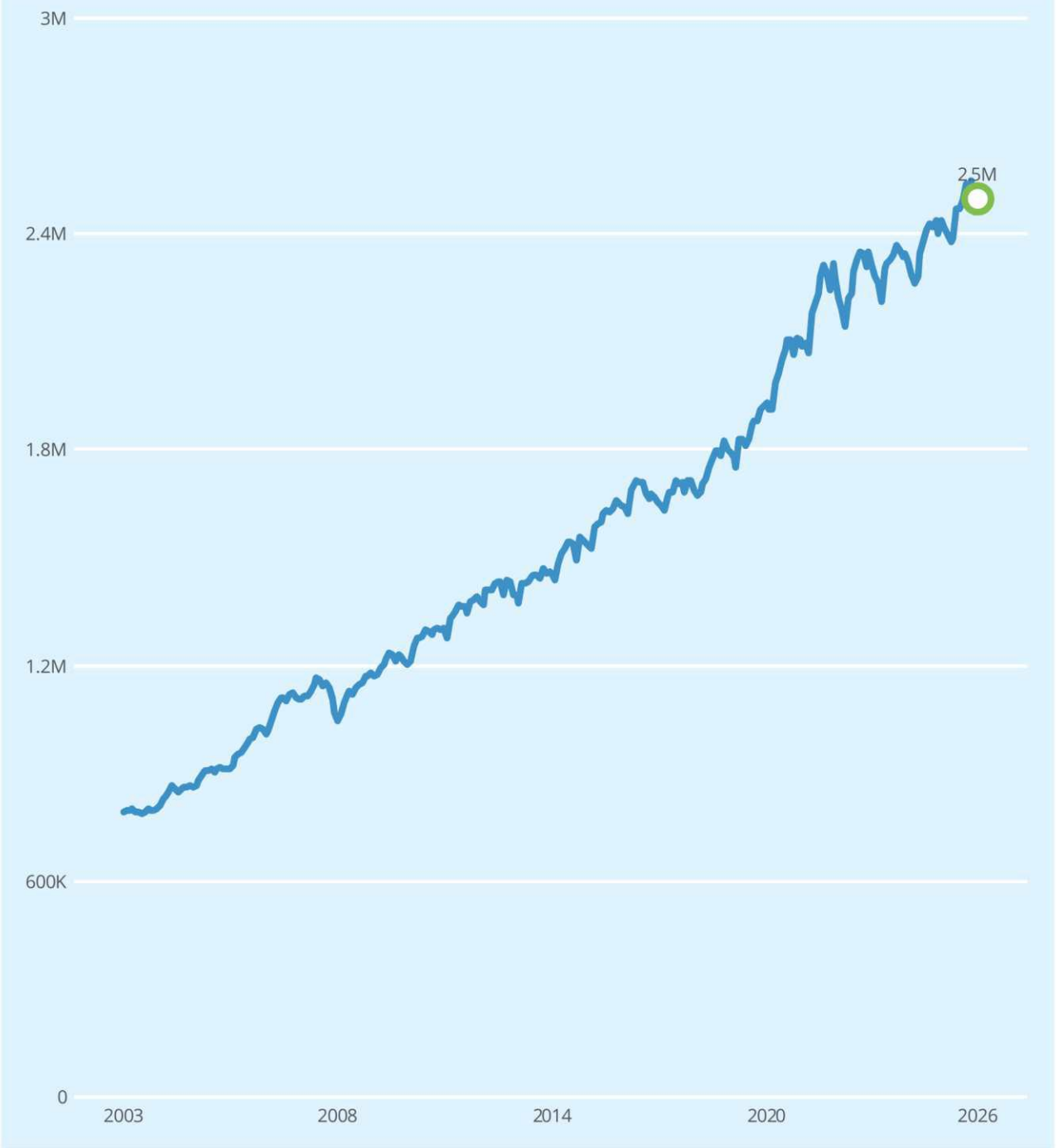
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i LARVIK kommune nå

8
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Rekkehus solgt i LARVIK kommune siste 3 mnd

16
rekkehus solgt

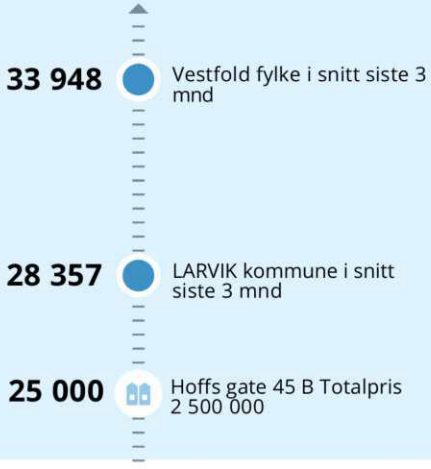


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN LARVIK Oppdragsnr.: 52260109

Adresse: HOFFS GATE 45B

Postnr.: 3262 Sted: LARVIK

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 1990 Hvor lenge har du bodd i boligen? 36 År ____ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? TRYG Polise/avtalenr.: 6245338

Selger 1 Fornavn: NINA ENGEN Etternavn: ANDERSEN

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Eldre bad. Satt opp plater i dusssone da vi fjernet råte i 92.
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Baderomsplater i dusjsone i 1992. Tilbakeslagsventil på vaskerom i 2005.

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
Beskrivelse: Bad = husker ikke firma. Vaskerom = Gustavsen VVS AS

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?** * Se tilleggskommentar
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: I kjeller. Satt da inn tilbakeslagsventil.
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: I 2021 ble det varslet om lekkasje på ledningsnett (felles) og vannledninger blant annet er ført gjennom tomta. Bane Nor tok ansvar for å lede prosjektet. Plugging av gammelt vannrør ble 25.01.2022.

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Bare Nor v/ Assemblin

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: 2013 kom det vann inn i kjeller (mattrom). Saltutslag og fuktmerker.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Rehabilitering av pipe og ny vedovn i 2019 utført av PEWI AS

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Eldre hus. Noen sprekker i kjeller. Skjevheter i gulv 1 og 2. etg

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Eldre hus. Noe råte utvendig i hus og garasje.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Garasjetak. Ved mye vind og regn kan jeg se litt fukt ved pipe på loft. (sjeldent)

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Pipebeslag i 2002. Ny takneddrør fra litt over taketen ned til eldre drenering i 2019.

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Husker ikke fima på pipa. Maskinentreprenør v/ Ole Manrik.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Nytt el-anlegg m/sikringskap

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Sommerfelt AS i 2010

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: El-kontroll i 30/9-2019. Punkter ble utbedret.

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Se punkt (4) i tilleggskommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Dette har jeg ikke info på.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Måker foran egen bolig. Noen ganger uler del i vanvidet når jeg lapper vann.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

1 * I forbindelse med ny tilbakeslagsventil, ble nye overvannsledninger fra felles septiktank til kommunalt rør v/Elveveien i 2005.
2 * Byttet vannledning + utvendig stoppekran fra fellesrør i gata, inn i kjeller, i 2019. (Maskin-entreprenør v/Ole Marink)
3 * Ny balkong, balkongdør og terrassedør i 2019 (Sørum Trevare)
4 * Byttet heverk selv på garasjedør + grøt i 2018.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 14/9-26		Sted Larvik

Signatur selger 1:

Nina Engen Andersen

Signatur selger 2:

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Hoffs gate 45 B, 3262 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 3020, bnr. 2601, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-2039 **Eiendomsverdi ref nr:** SB9773

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

E

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

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.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

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

Bebyggelsen består av en halvpart av 2-mannsbolig fra 1956 oppført over grunnmur av sementblokker og yttervegger av bindingsverkskonstruksjon kledd utvendig med tømmermannskledning. Tak er tekket med enkeltkrum betongtakstein. Det er malte vinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Tilhørende boligen er det garasje på 16 m2 og utvendig bod på 12,3 m2.

Det må regnes med oppgraderinger av boligen.

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

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:
- pipebeslag 2002
- tilbakeslagsventil og ny overvannsledning fra septiktank til kommunal ledning 2005
- belegg i ganger 2007
- blandebatteri kjøkken og bad 2007
- varmtvannsbereder 2008
- varmepumpe 2009
- sikringsskap og el-anlegg 2010
- varmeovner 2010-2014
- garasjeport og dør 2018 ny utvendig kledning
- vedovn 2019
- stoppekran og ny vannledning inn i kjeller fra felles ledning i gate 2019
- renovert pipe 2019
- balkong 2019
- balkongdører 2019
- fiber 2021

Boligen har følgende rominndeling:

Kjeller:
- gang 5,8 m2
- bod 5,3 m2
- bod 9,0 m2
- bod 11,2 m2
- vaskerom 8,7 m2

1. etasje:
- vindfang 2,4 m2
- gang 4,0 m2
- kjøkken 12,9 m2
- stue 22,7 m2

2. etasje:
- gang 7,3 m2
- soverom 8,6 m2
- soverom 7,2 m2
- soverom 12,3 m2
- bad 2,9 m2
- wc 1,4 m2
- kott 1,6 m2
- kott 1,6 m2

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med enkeltkrum betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er kaldtloft.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med tømmermannskledning.
Boligen har malte vinduer med 2-lags glass fra 1990.
Kjellervinduer med enkle glass fra byggeår
Boligen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.
Balkongdører fra 2019 TG 1.
Ytterdør fra1990.
Balkong ut fra soverom på 2,3 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med teppe, betong og belegg.
Innvendige veggoverflater bestående av tapet, panel og malt strie.
Himlinger bestående av malte plater og panel.
Etasjeskille i tre.
Det ble målt 10 mm skjevhet på gulv i gang i 2. etasje.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i stort soverom.
Det ble målt 25 mm skjevhet på gulv i soverom ved bad.
Radonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår.
Boligen har teglsteinspipe og vedovn.
Pipe renovert med stålrør i 2019.
Murvegger og betonggulv. Hulltaking er ikke foretatt.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Enkelte dører må justeres.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger) Det ble observert tegn til fukt på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet består ellers av oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalett rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger og i himling.
Rommet har toalett.
Kun naturlig ventilasjon av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Avløpsrør er av støpejernsrør.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1. etasje, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.
Det er drenerende masser ved fuktsikringen.
Grunnmur av sementblokker.
Boligen ligger på en flat tomt.
Avløpsrør av plast vannledning av jern. Felles Septiktank. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Garasje

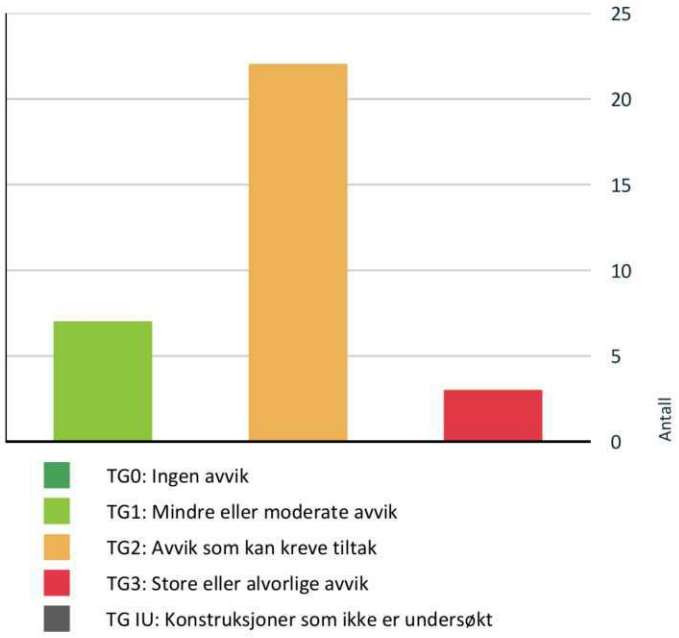
- Det foreligger ikke tegninger

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

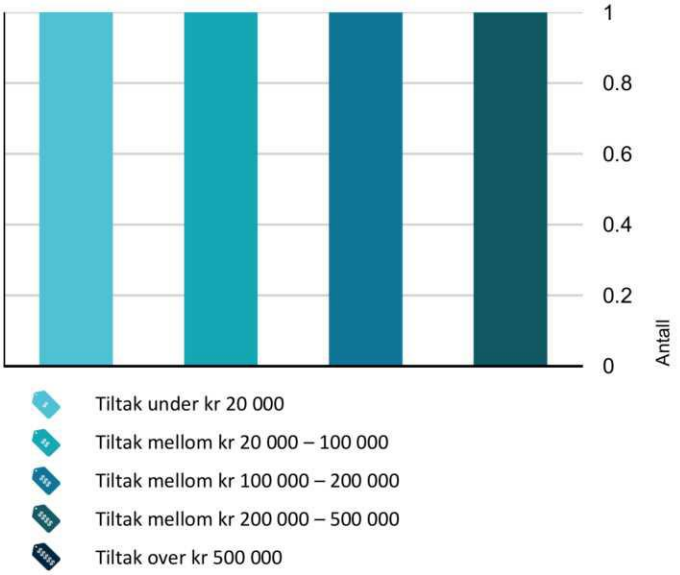
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ 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. Gå til side

Boligens energimerking



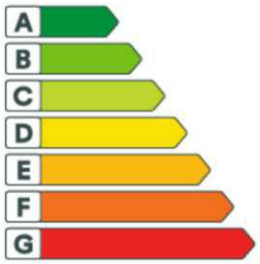
Beskrivelse

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



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Det må regnes med vedlikehold av boligen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak tekket med enkeltkrum betongtakstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Det anbefales å vurdere utskifting av det vanntette sjiktet, da dette har overskredet forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

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.
• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan redusere levetiden og medføre kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport





K



Å



TG 2 **Yttervegger/Veggkonstruksjon**

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i veggkonstruksjonen bak. Bindingsverket bak råteskadet kledning bør kontrolleres før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- 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 etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.







TG 2 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass fra 1990.
Kjellervinduer med enkle glass fra byggeår.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Manglende luftspalte kan føre til fuktskader, opprett en luftspalte ved å justere eler kappe belistning/kledning. Sørg før god tetting rundt vinduer og kontroller jevnlig for fuktskade.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Det må regnes med utskiftning av vinduer må grunnet alder og slitasje.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ytterdør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør påregnes utskiftning eller vedlikehold av ytterdøren, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for funksjonssvikt.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra soverom på 2,3 m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med teppe, betong og belegg.

Vurdering av avvik:
- Overflater fremstår med noe slitasje og elde.
- Oppgradering av overflater må påregnes i forhold til dagens standard.

Konsekvens/tiltak
- Oppgradering av overflater må påregnes i forhold til dagens standard.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

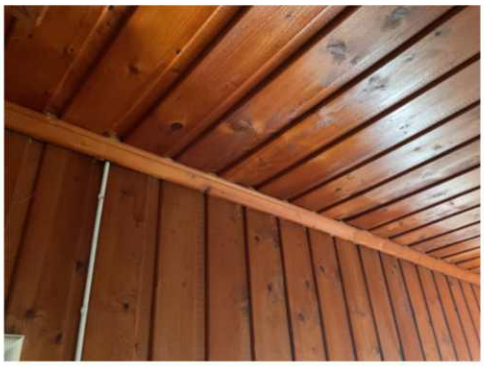
Innvendige veggoverflater bestående av tapet, panel og malt strie.
Himlinger bestående av malte plater og panel.

Vurdering av avvik:
- Overflater fremstår med noe slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak
- Overflater bør vedlikeholdes eller oppgraderes etter behov for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse, slik at estetikk og funksjon opprettholdes. Manglende vedlikehold kan føre til økt behov for utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.
Det ble målt 10 mm skjevhet på gulv i gang i 2. etasje.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i stort soverom.
Det ble målt 25 mm skjevhet på gulv i soverom ved bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Skjevheter i gulv kan medføre ujevn belastning på konstruksjonen, redusert bokomfort og økt risiko for snublefare.
Det anbefales å vurdere utbedring dersom skjevhetene oppleves som sjenerende, eller i forbindelse med fremtidig oppussing.

Det ble målt 10 mm skjevhet på gulv i gang i 2. etasje.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i stort soverom.
Det ble målt 25 mm skjevhet på gulv i soverom ved bad.

Radon

Beskrivelse

Radonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe og vedovn.
Pipe renovert med stålrør i 2019.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Murvegger og betonggulv. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget og årsaken til fuktgjennomtrengingen i kjellergulvet.
Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør vurderes for å unngå risiko for skader på konstruksjonen, redusert inneklima og fremtidige kostnader til utbedring.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.
Et løst veggfeste for håndløper i trapp fra 1. til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• 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.

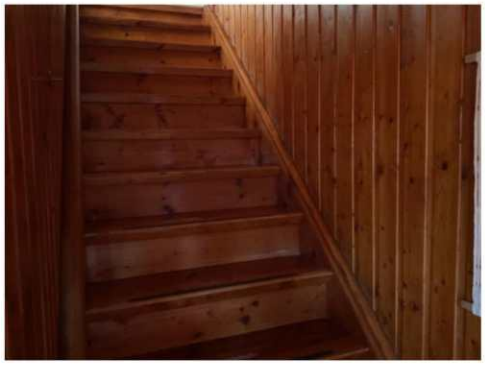
Konsekvens/tiltak

• 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.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Enkelte dører må justeres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Enkelte dører bør justeres for å utbedre monteringsavvik og skjevheter, slik at funksjon og brukervennlighet opprettholdes. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til at dørene blir vanskelige å åpne og lukke, samt økt slitasje på hengsler og karm.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, og det er økt risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger) Det ble observert tegn til fukt på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.





ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er i henhold til gjeldende krav, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.
Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for vannskader og sikre forsvarlig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet består ellers av oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kjøkkeninnredning gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og opplevd stand.

Konsekvens/tiltak
• Det må regnes med oppgradering av kjøkken.





ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren vurderes til tilstandsgrad 2 på grunn av alder og slitasje.



TOALETTROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:
• Det må regnes med oppgraderinger av toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger av toalettrommet for å sikre tilfredsstillende funksjon og standard. Manglende oppgradering kan medføre økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse
Rommet har toalett.



ETASJE 2 > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Kun naturlig ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å unngå opphopning av fukt og lukt, samt redusere risikoen for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre kobberrørene, da skjøter eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer eller vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Avløpsrørene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og behov for utskiftning, da eldre støpejernsrør har økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige rørbrudd med påfølgende vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



Å



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



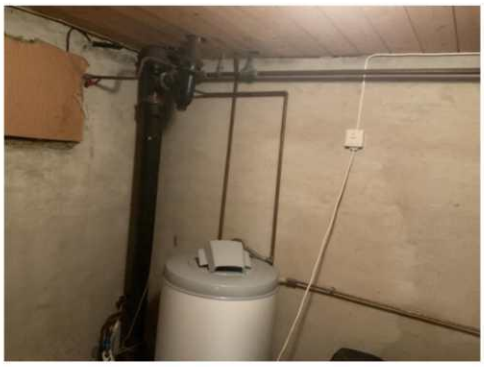
Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

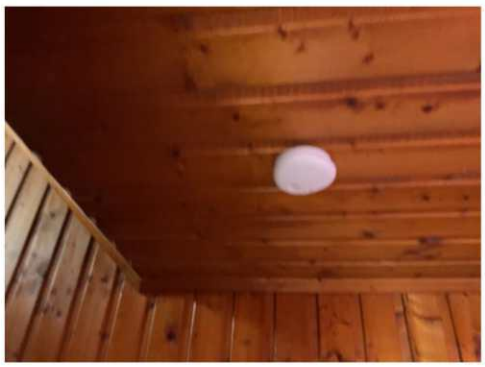
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1. etasje, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser ved fuktsikringen.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Fuktsikringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdelen.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.
Konsekvensen av forhøyet fuktnivå er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av sementblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.



Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern, vannledning av jern. Felles Septiktank. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er i betong.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand, og det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering på grunn av alder.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt og forurensningsfare.

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 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.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår **Kommentar**

Standard
Garasje med enkel standard.

Vedlikehold
Det må regnes med vedlikehold av garasje.

Beskrivelse
Garasje oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner over støpt plate. Saltak tekket med papp. Det er montert vippeport.
Det må regnes med oppgraderinger av garasje.

Garasje omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som boligen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

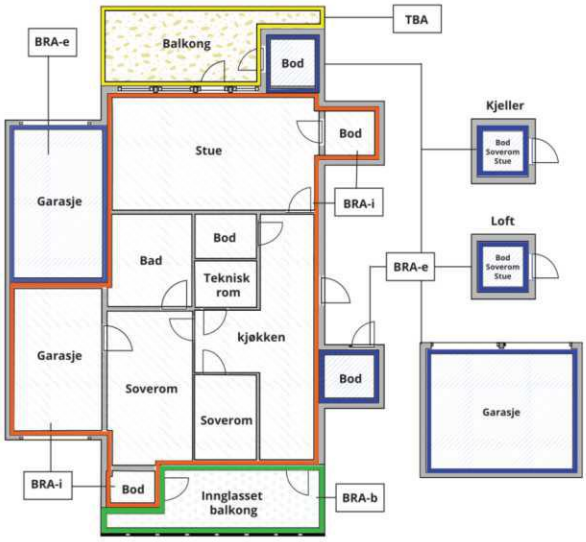
Hva er måleverdig areal?

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 1	46	12		58	
Kjeller	42			42	
Etasje 2	46			46	2
SUM	**134**	**12**			**2**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, gang, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, vaskerom		
Etasje 2	Soverom, soverom 2, soverom 3, kott, toalettrom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

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
03.9.2026	Erland Svae	Takstingeniør
	Nina Engen Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2601		2		MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hoffs gate 45 B

Hjemmelshaver
Andersen Nina Engen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i veletablert boligområde i Hoffs gate med gangavstand skoler, barnehage, idrettsanlegg, svømmehall, dagligvarebutikker og andre servicetilbud på Torstrand og Øya.
Det er kort vei til sjøen og badestrand samt fine turområder.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Hoffs gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	16.09.2026	
3	16.09.2026	
4	16.09.2026	
5	16.09.2026	
6	21.09.2026	
7	21.09.2026	

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 I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ELVEVEIEN DEL I, FRA TJØLLINGVEIEN TIL HOFFSGATE, SIST REVIDERT 13.3.84.
Vedtatt i Larvik bystyre den 13.6.84 som sak 107/84.

Nr. 107/85

§ 1.

Det regulerte området er begrenset på planen med reguleringsgrense. Innefor denne begrensningslinje skal arealet reguleres til:

1. Byggeområde for boliger
2. Byggeområde for forretningsbebyggelse, lager
3. Byggeområde for industri
4. Trafikkområder
5. Friområder
6. Fareområder

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 2.

Område for boliger. Eksisterende boligbebyggelse i feltene E og M beholdes med sin nåværende form og utnyttelsesgrad. Boligene er tatt med i den grad de er vist på planen. Endringer kan tillates av bygningsrådet innenfor gjeldende lov og forskrifter. For bolig i felt G, kfr. § 8.
Felt N reguleres til boligformål med U = 0,4, angitt som forholdstall mellom netto tomt og samlet golvareal.

§ 3.

Område for industri. Planen omfatter følgende industriområder F, J og O. Utnyttelsesgrad og størrelse er vist på planen. Felles for alle områdene gjelder:

a. Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bedrifter som forårsaker sjenerende røyk, støv, lukt og støy vil ikke bli tillatt. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper ikke tillates. Forprosjekt som også angår anvendelsen, må derfor være innsendt til og godkjent av bygningsrådet før byggeanmeldelse sendes inn.

b. Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer.
Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,8 for den enkelte tomt, og skal ved byggemelding angis som forholdstall mellom netto tomt og samlet gulvareal.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m og største takhøyde ikke overstige 13 m over terreng. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

c. Minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og fri for skur og utelagring.

d. Ingen bygning må oppføres nærmere nabogrense enn 10 m. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle gjøre unntak herfra innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Larvik kommune.

e. Det skal skaffes tilstrekkelig av- og pålessingsplass på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

Det skal være 1 biloppstillingsplass pr. 100 gulvm. for industri og 1 plass pr. 200 gulvm. lager, eller 1 biloppstillingsplass pr. 3 ansatt. For kontorlokaler skal være 1 biloppstillingsplass pr. 50 gulvm.

f. Det er i industriområdet bare tillatt å oppføre kontorlokale og utsalg som hører til industribedriften. Det er ikke tillatt å oppføre matvare- og andre dagsbehovs butikker, fryseboksanlegg o.l.

g. Eventuelt gjerde i kant mot Tjøllingveien, Elveveien og nedkjøring til flyplass skal ikke være høyere enn 80 cm.
Eventuelt høyere gjerde skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne deres plassering, høyde og konstruksjon.

§ 4.

Område for forretning/lager. Område A og D for eksisterende forretning. Bygningen er tatt med i planen. Maksimal utnyttelsesgrad = 0,7 pr. netto tomt. Ved byggemelding skal U angis som beskrevet i § 3 b. Parkeringsplassen må være tilstrekkelig for virksomheten i området.

§ 5.

Trafikkområder.

Trafikkarealene skal utformes med den kurvatur og linjeføring som er vist på planen. Justeringer innen trafikkområdet ved detaljplanlegging tillates.
Planovergang i felt H skal skje på det sted som er vist.
Området skal gjerdes inn.

I frisiktsoner skal det ikke være beplantning eller annet som hindrer sikten, høyere enn 0,5 m.

§ 6.

Område for småbåtopplag og parkering.

Område Q er beregnet til båtopplag i vinterhalvåret og parkering m.v. for nærliggende småbåthavn, i sammerhalvåret. Varige konstruksjoner for de nevnte formål kan bygges, dersom bygningsrådet finner dette ubetenkelig.

§ 7.

Fareområder. - Høyspent kraftledning.

Det skal ikke oppføres bygninger eller andre varige konstruksjoner innen området. Parkerings- og lagerplasser kan utformes etter tillatelse fra bygningsrådet. Forøvrig skal "Forskrifter for elektriske anlegg" følges.

§ 8.

Spesialområde. - Fredet bolig.

Fredet bolig i Ryesgate 28 flyttes, og gis ny tomt i område G.

§ 9.

Fellesbestemmelser.

a. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates når bygningsrådet finner det ubetenkelig.
Unntaket må være innen rammen av gjeldende bygningslov og vedtekter til denne.

b. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelser.

LARVIK KOMMUNE

Larvik 28.februar 1985

Gunnar Jensen
ordfører

Utskriftsdato: 11.09.2026

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.	3020	Bruksnr.	2601	Festenr.		Seksjonsnr.	2

BruksenhetId	202714803	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	163056488	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Hoffs gate 45B, 3262 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	6	1	1	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Kombinert ved/parafin		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.10.2015	Tilsyn	07.09.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202714803

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.

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 14.08.2019
Planutvalget saksnr: 1034/19

Vår ref.: 19/109059

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Pewi AS Postboks 266 3051 MJØNDALEN	Nina Engen Andersen Hoffs Gate 45 B 3262 LARVIK

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Hoffs gate 45B	3020	2601	0	2

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art.**
163056488	Rehabilitering av teglskorstein/Tomannsbolig, vertikaldelt

Dato for søknad om ferdigattest:	13.08.2019

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer.**
03.07.2019	895/19

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

Informasjon om klageadgang

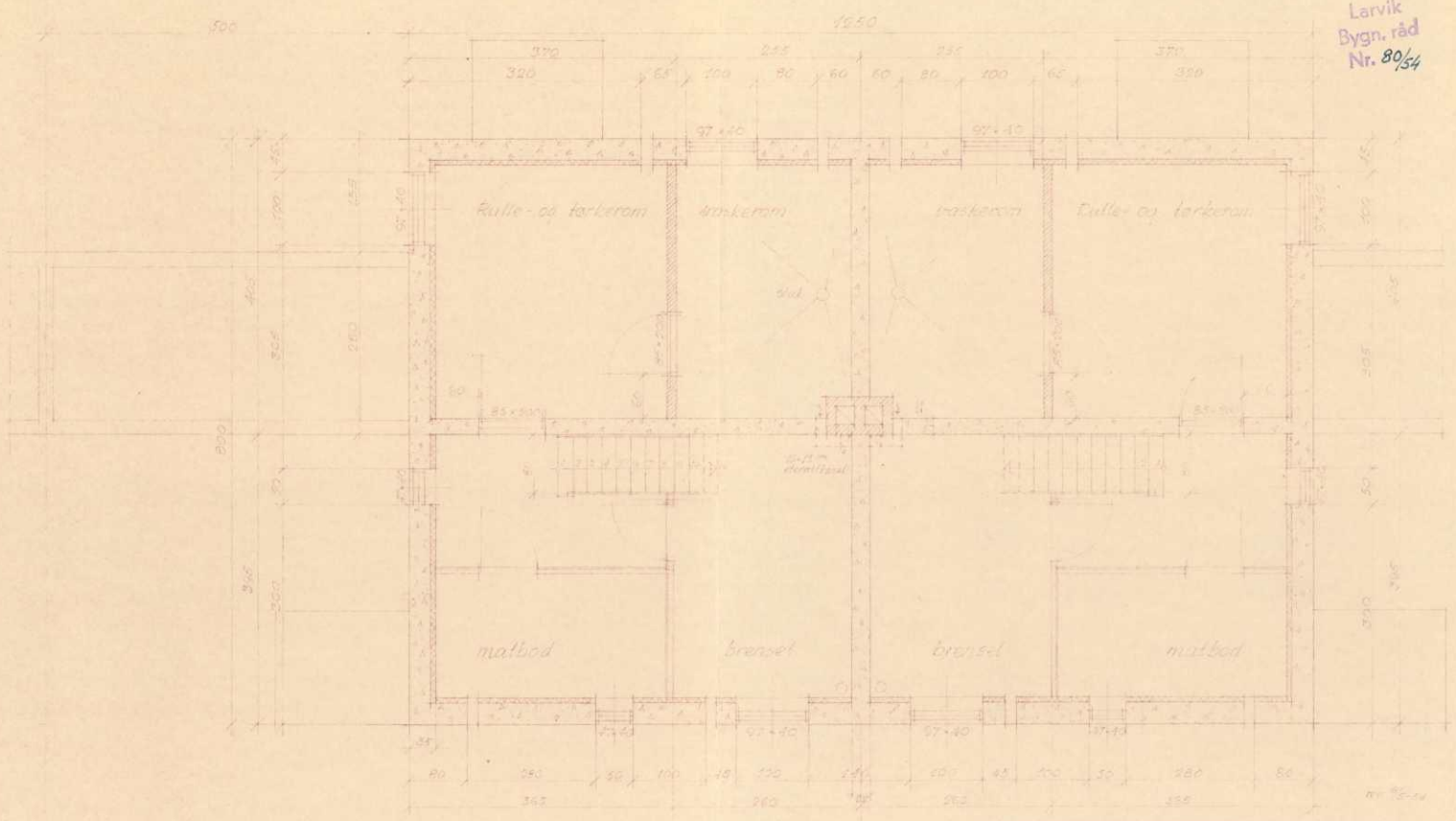
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Larvik	14.08.2019	Guro J. Berby

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

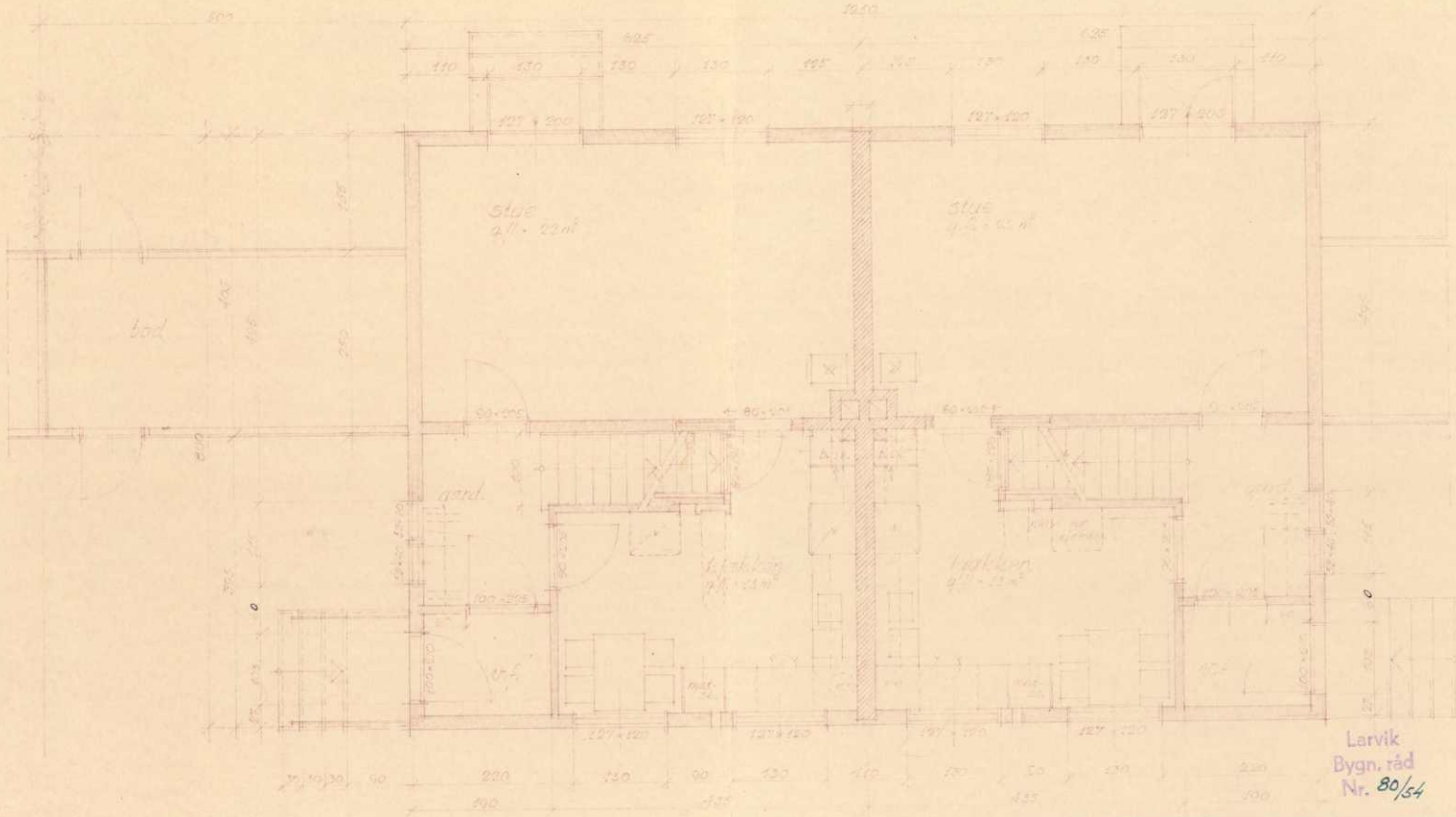
Kopi til
Nina Engen Andersen Hoffs Gate 45 B 3262 LARVIK

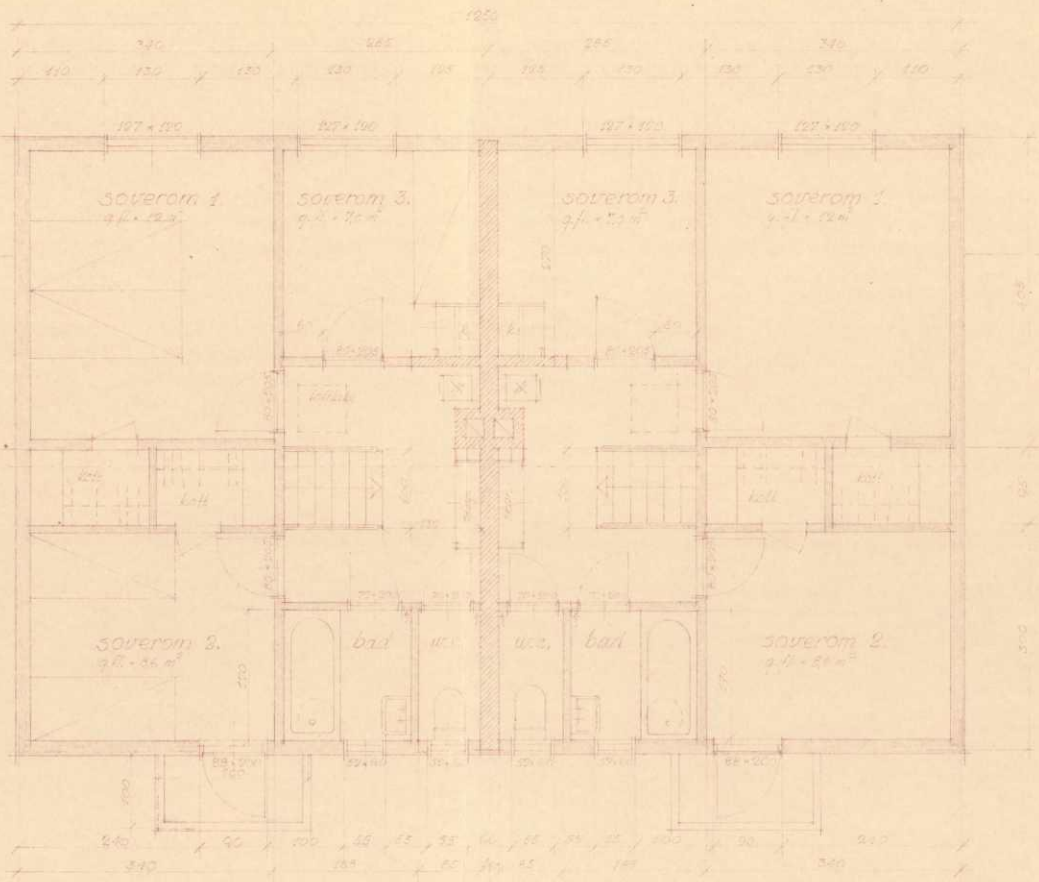
Larvik
Bygn. råd
Nr. 80/54



Betong
7 cm treullplate

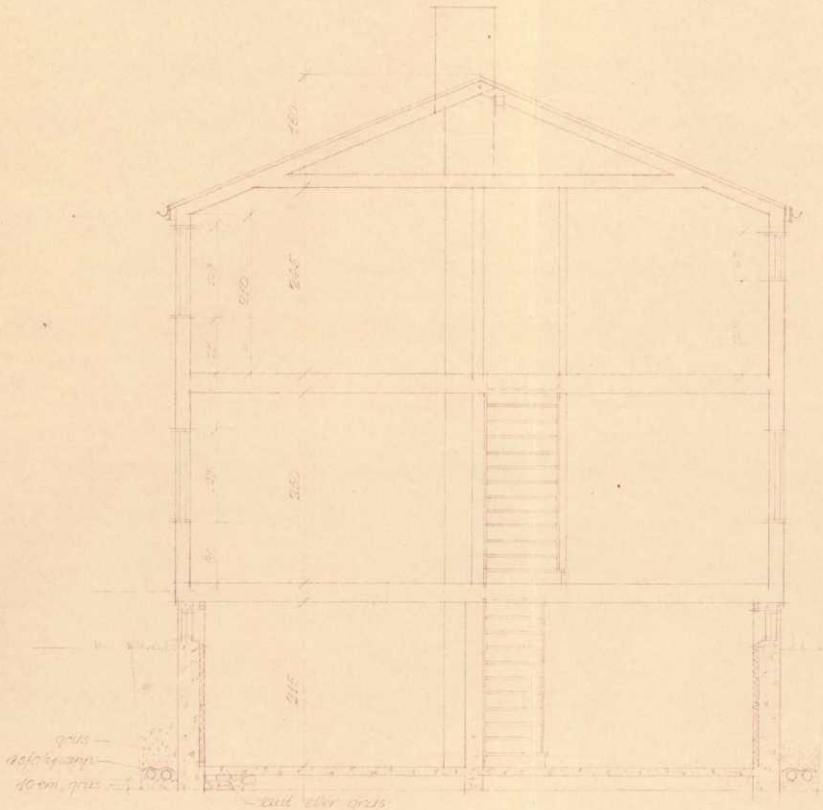
Dobbelt funksjonærbolig Kjellerplan. T. 24	Målestokk 1:50	Tegn.	
		Trac.	
		Kontr.	
Norges Statsbaner Hovedstyret Oslo 19/2 1954		AK 10731	


Stue
Stue
bod
gang
Larvik
Bygn. råd
Nr. 80/54
Dobbelt Firefamiliershus
Plan av 1. etasje.
Norges Statsbaner Hovedstyret
Oslo
AK 10731



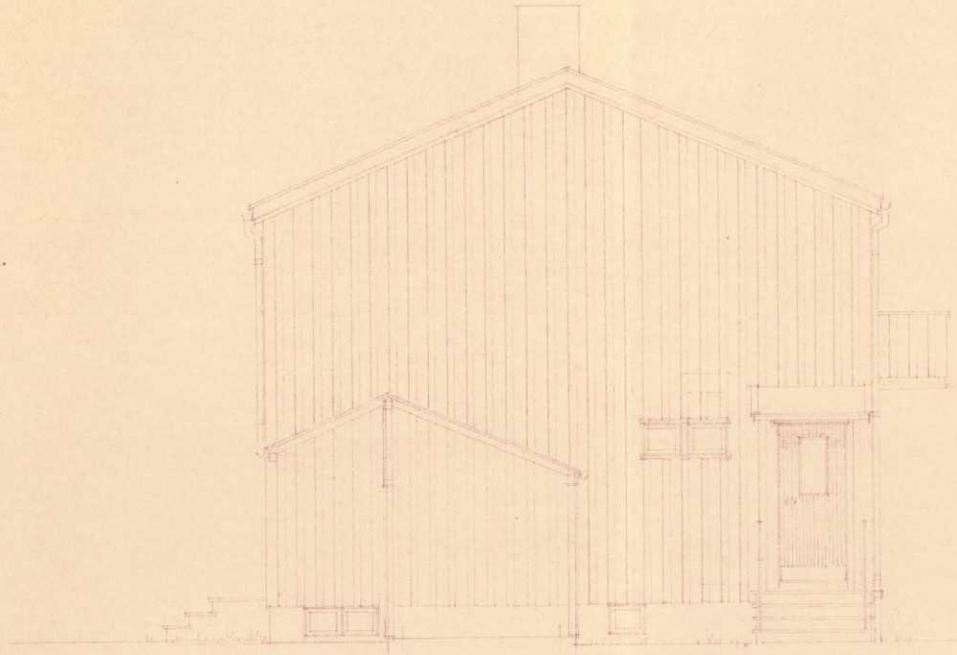
Larvik
Bygn. råd
Nr. 80/54

Dobbelt Embetsmannsbolig	Målestokk 1:50	1:10	1:20	1:5
Plan av 2. etasje T. 2.		1:2		
		1:1	R=A	
Norges Statsbaner Hovedstyret	arkivskuffnummer AK 10731/3			
Oslo 6/6 1954		Erstatter nr.		



Larvik
Bygn. råd
Nr. 80/54

Dobbelt Findekjørebru	Målestokk 1:50	Tegn.	
Stål I 24		Trac.	
		Kr.	Rad.
Norges Statsbaner Hovedstyret Oslo 29/4 1954		Tegningsnr. AK 10731/4	



Larvik
Bygn. råd
Nr. 80/54

Dobbelt funksjonærbolig
Grefsenåsen V. 04

Målestokk 1:50

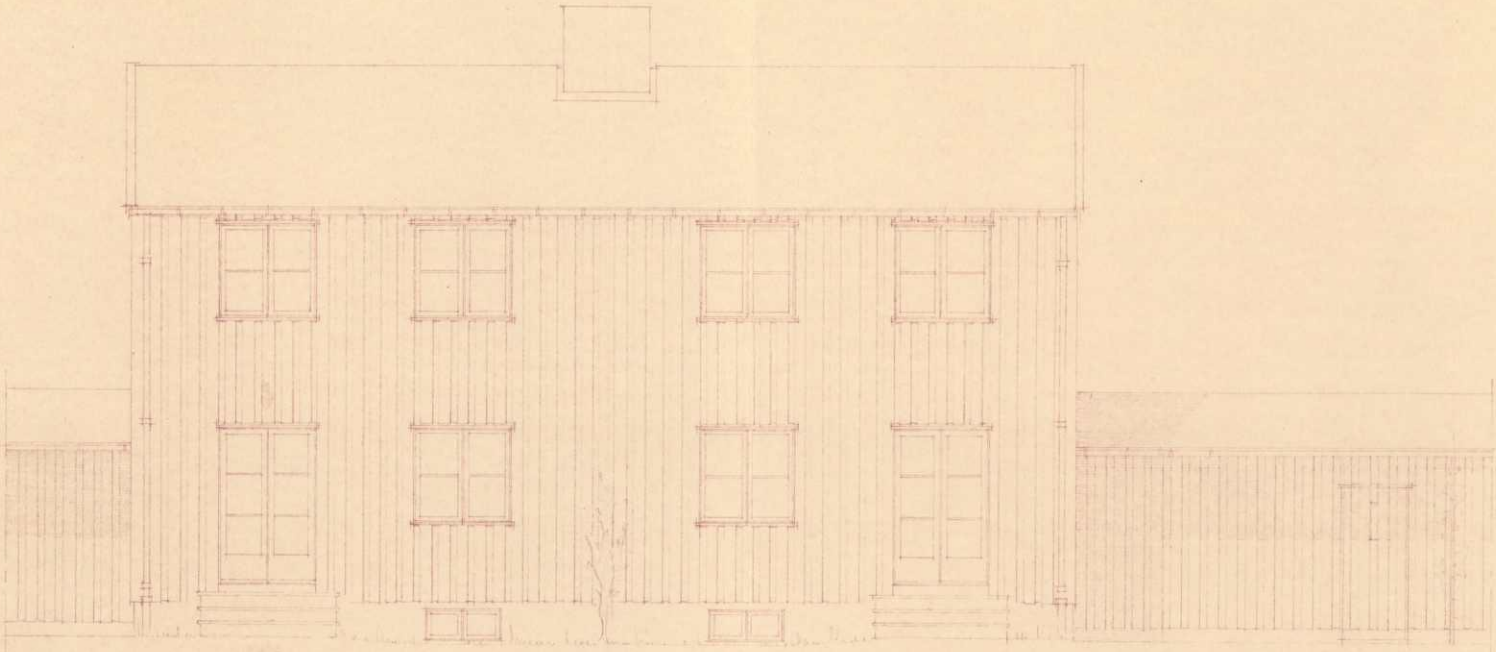
Tegn. [illegible] [illegible]
Trac. [illegible]
Kfr. 2.54

Godkjent for utførelse

Norges Statsbaner Hovedstyret
Oslo 8/6 1954

AK 10731/16

Tegnekontor

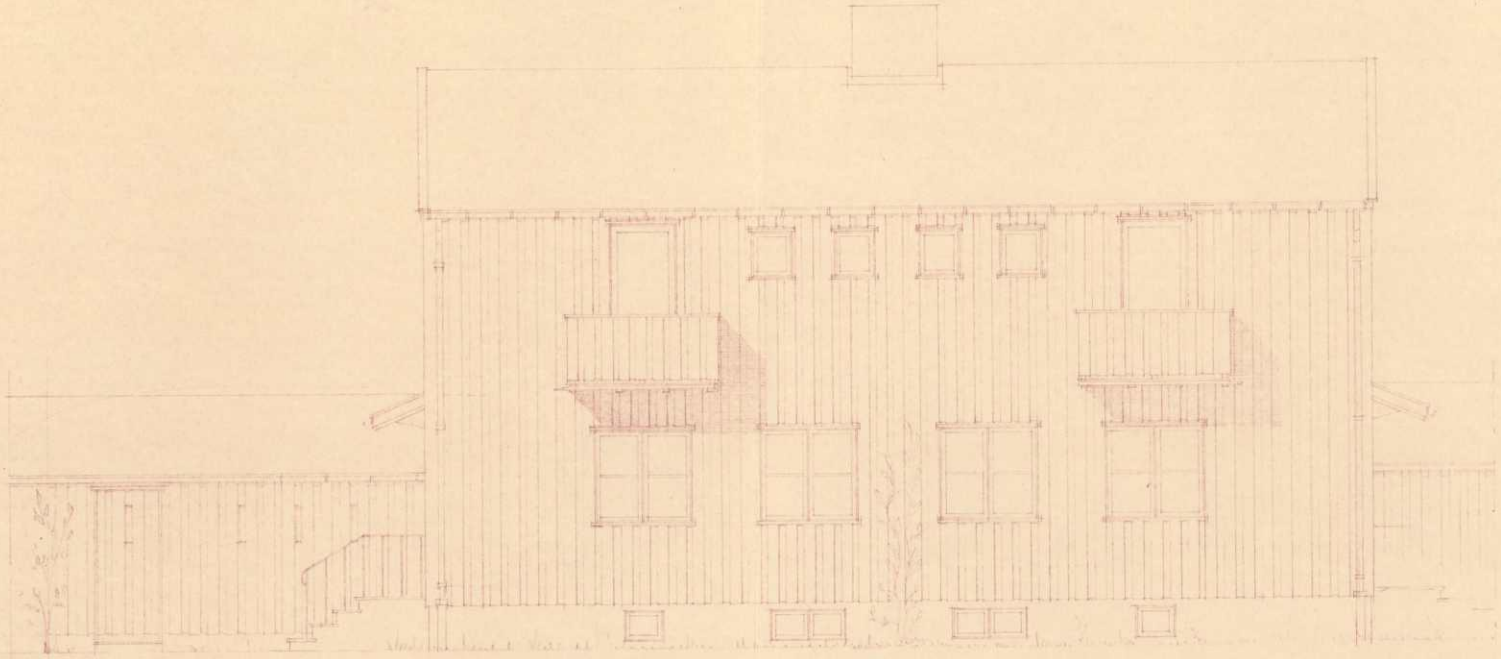


Larvik
Bygn. råd
Nr. 80/54

Dobbelt funksjonærbolig
Fasade mot vest

Norges Statsbaner Hovedstyret
Oslo 1954

AK 10731/5



Larvik
Bygn. råd
Nr. 80/54

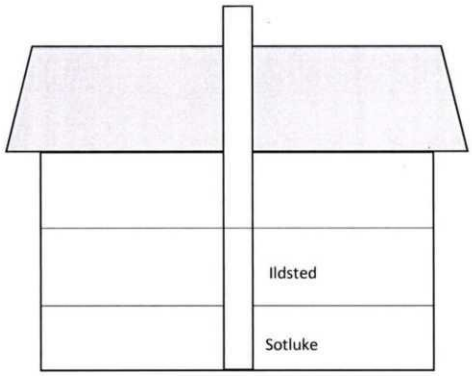
Dobbelt Firelagsverbolig
Fasade mot øst V.24

Norges Statsbaner Hovedstyret
Oslo [illegible] 1954

AK 10731/7

Hoffs gate 45B
G.Nr: 3020
Br.nr: 2601

Skorsteinen skal betjene 1 stk ildsted.



Det blir senket nye røykrør innvendig i hele skorsteinens lengde.

Utskriftsdato: 11.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2601//2



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	554,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546085,7	**Øst**	560812,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546106,82	560826,34	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,52	
2	6546095,59	560833,2	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,16	
3	6546073,8	560827,31	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,57	
4	6546079,38	560806,53	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,52	
5	6546096,39	560811,04	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	17,60	

Utskriftsdato: 11.09.2026

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.**	3020	**Bruksnr.**	2601	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Hoffs gate 45B, 3262 LARVIK								

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	2 011,76 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	1 854,54 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	2 317,66 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	3 493,70 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	2 695,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	266,64 kr
					Sum	**18 958,95 kr**	**12 639,30 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

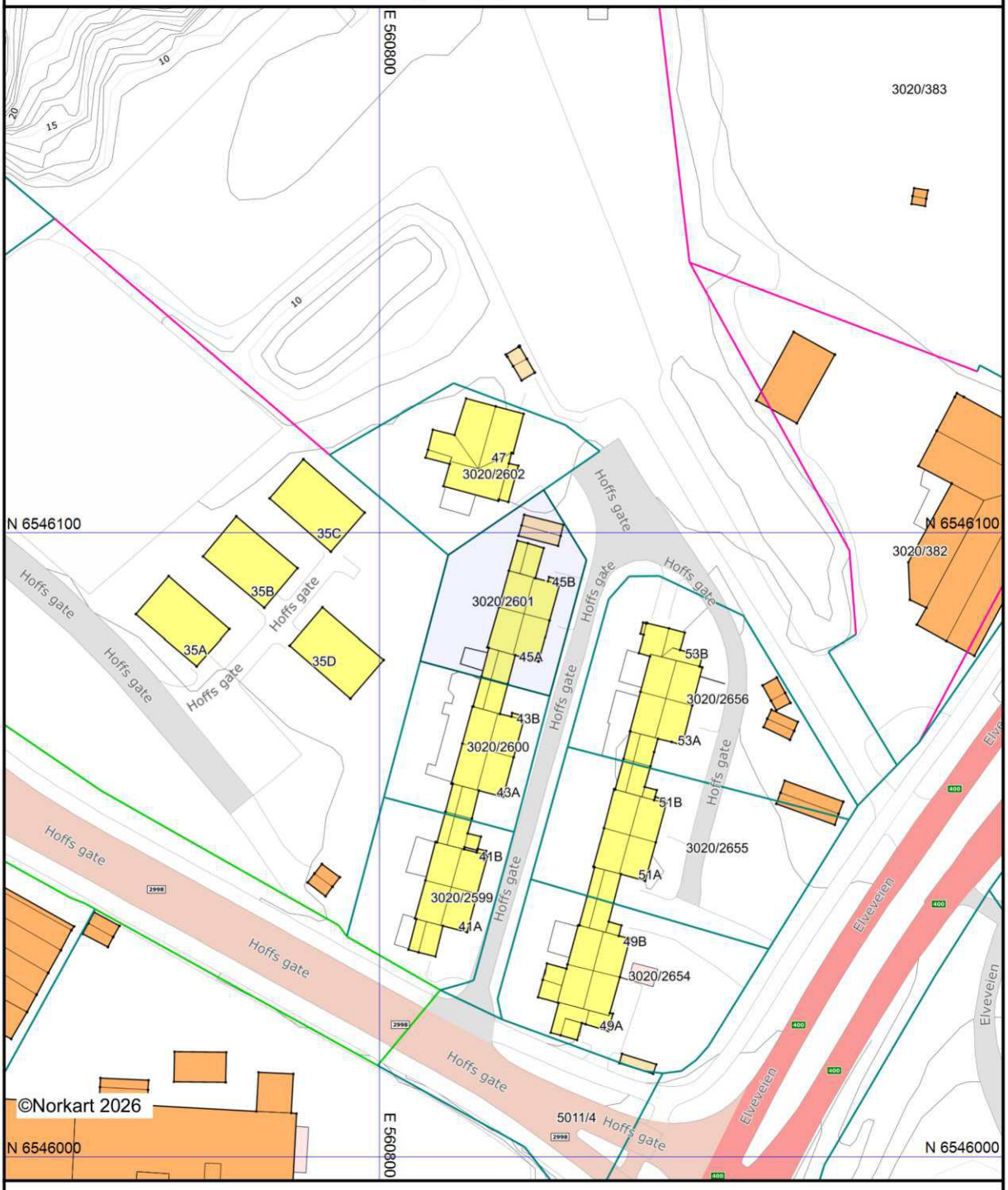
Grunnkart

Eiendom: 3020/2601/0/2
Adresse: Hoffs gate 45B
Dato: 11.09.2026
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.

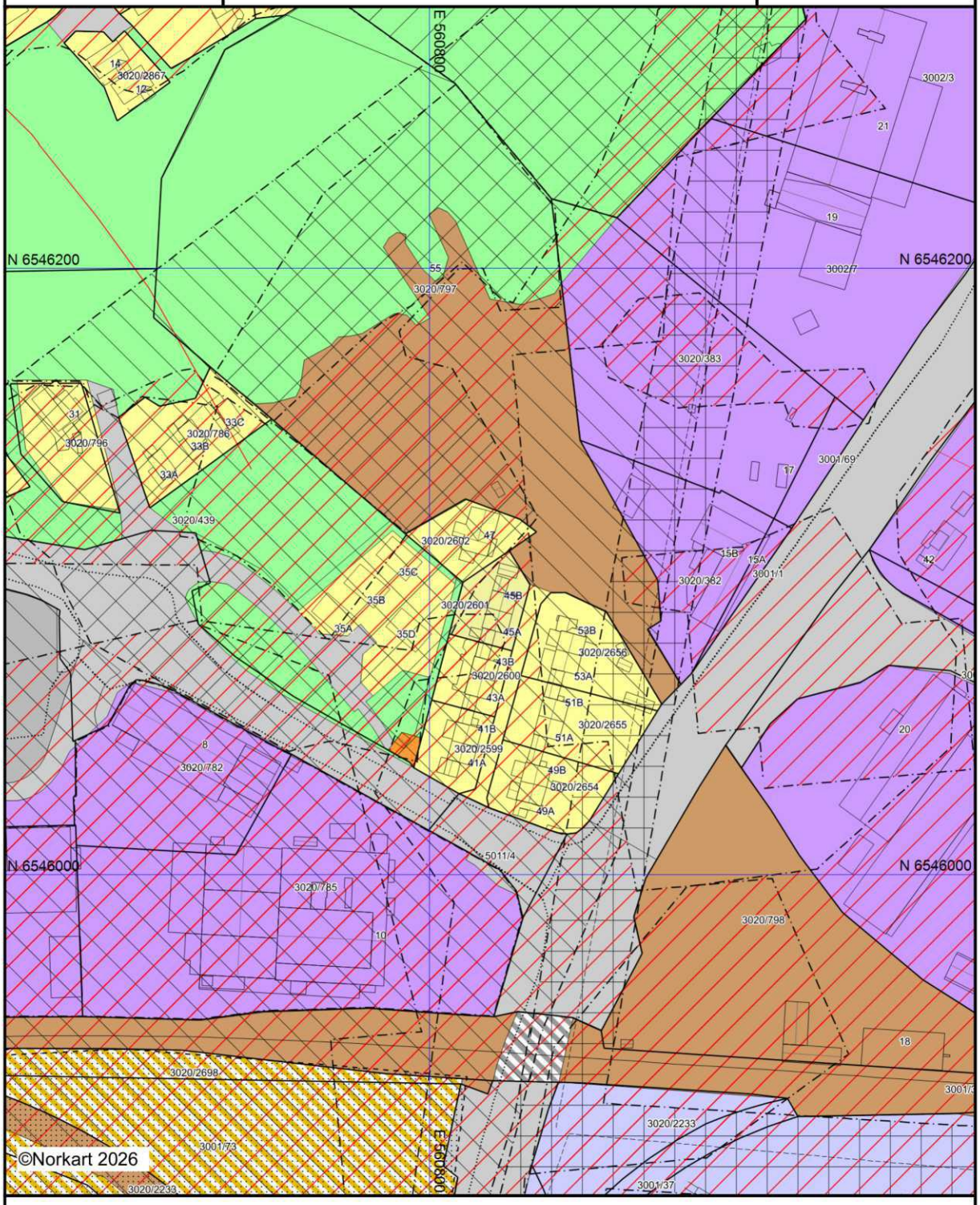
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2601/0/2
Adresse: Hoffs gate 45B
Dato: 11.09.2026
Målestokk: 1:2000

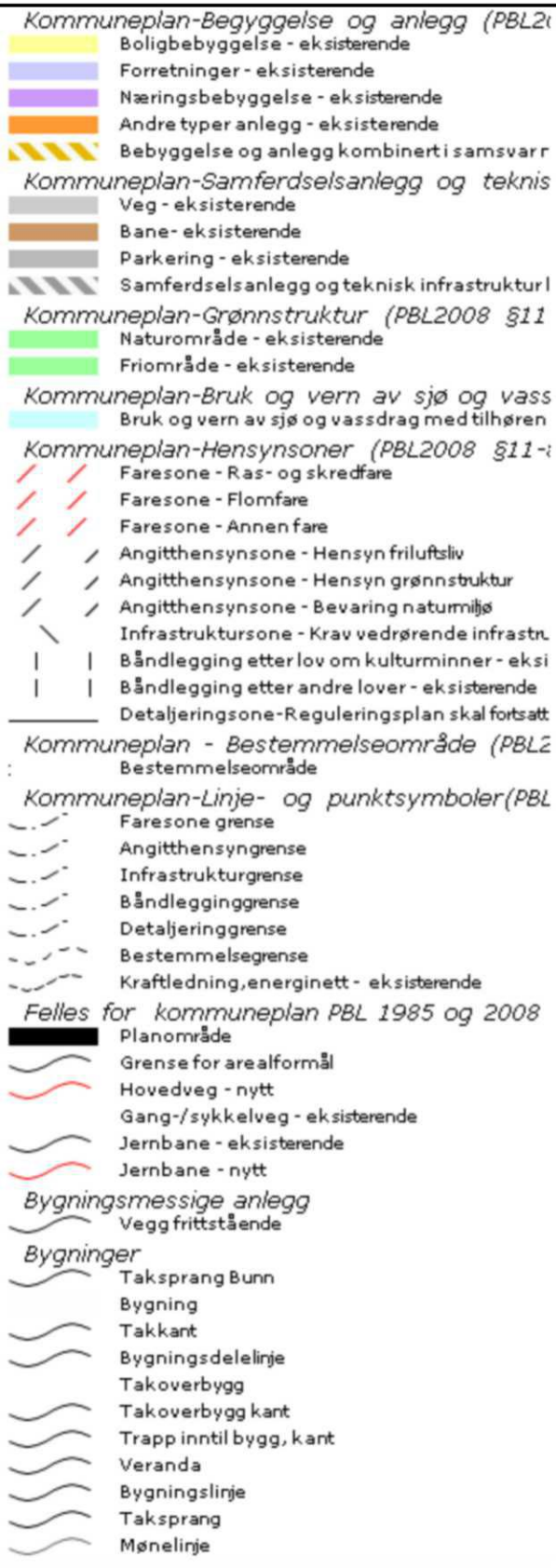
N

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: 14.09.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	2601	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Hoffs gate 45B, 3262 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Tomannsbolig vertikaldelt	godkjent 1954	146 m^2	1	☒
Garasje/uthus/anneks Foreligger ikke tegninger i vårt arkiv	godkjent 1987	14 m^2		☒
Rehabilitering skorstein Ferdigattest 2019	2019	m^2		☒
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.09.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	2601	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Hoffs gate 45B, 3262 LARVIK								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.		0,-
For termin:		
Kommentarer:		

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.

Larvik kommune

Ledningskart

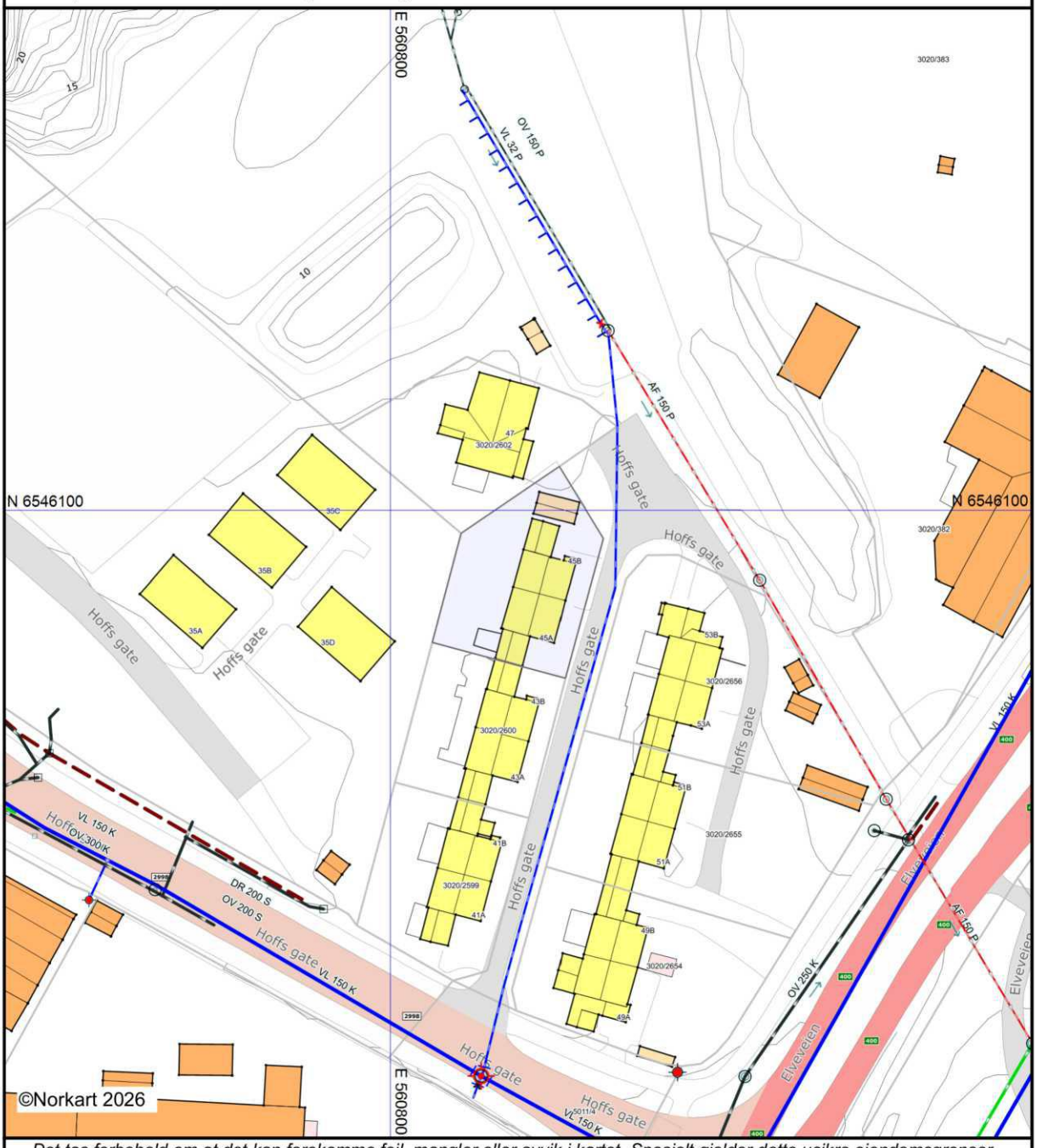
Eiendom: 3020/2601/0/2
Adresse: Hoffs gate 45B
Dato: 11.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

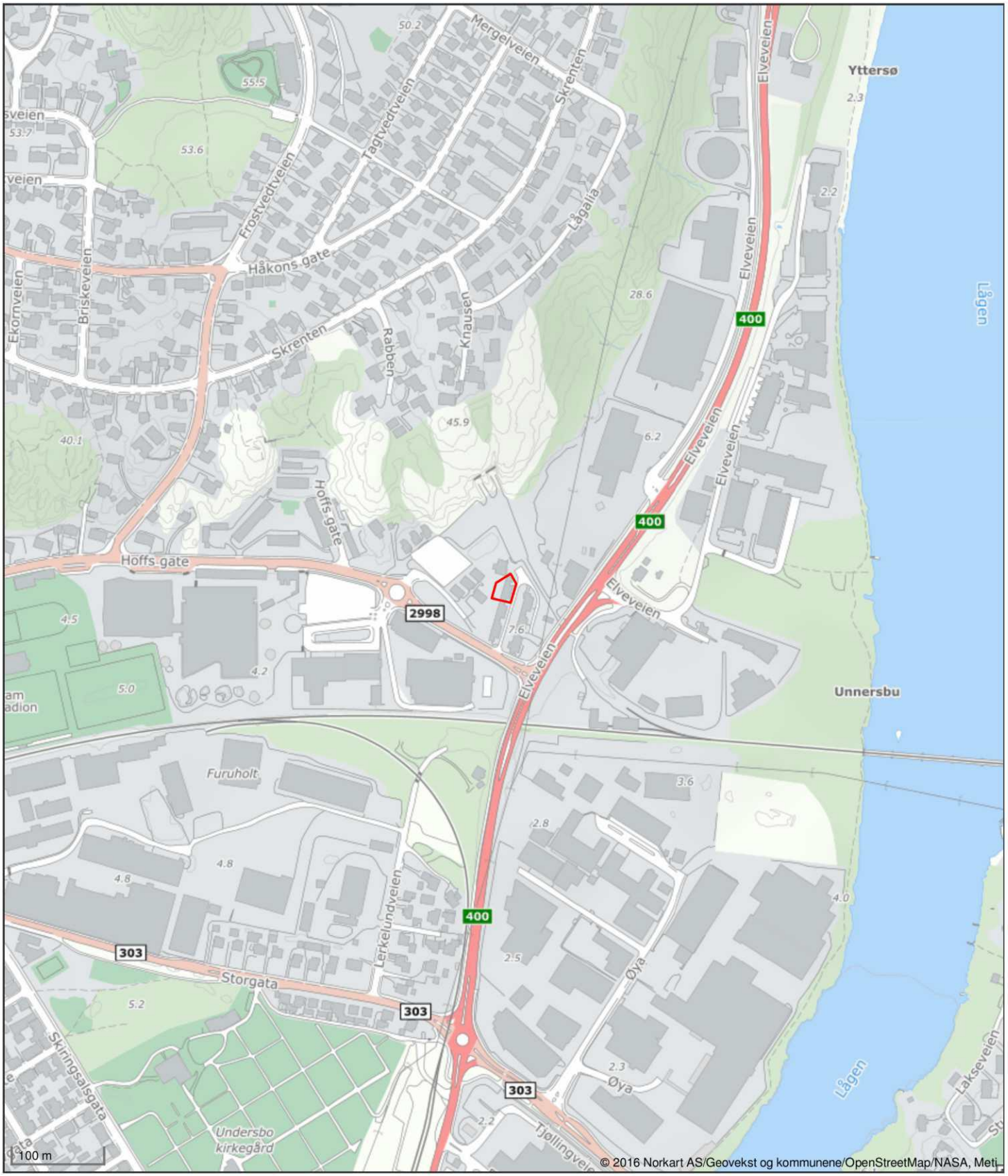
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 11.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 3020/2601//



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

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

Utskriftsdato: 11.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	2601	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Hoffs gate 45B, 3262 LARVIK								

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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402	
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.12.2025	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf	
Delarealer	**Delareal**	555 m^2
	KPHensynsonenavn	Fjernvarme
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal	555 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	77 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn grønnstruktur
	KPHensynsonenavn	H540_1

Delareal	143 m^2
KPHensynsonenavn	H320_1
KPFare	Flomfare

Delareal	555 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 555 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 143 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 555 m^2 **KPHensynsonenavn** Fjernvarme **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 77 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540_1
	Delareal 555 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	61.01
Navn	Elveveien, del 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1282/61.01_Bestemmelser_1663.pdf
Delarealer	**Delareal** 555 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** N

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

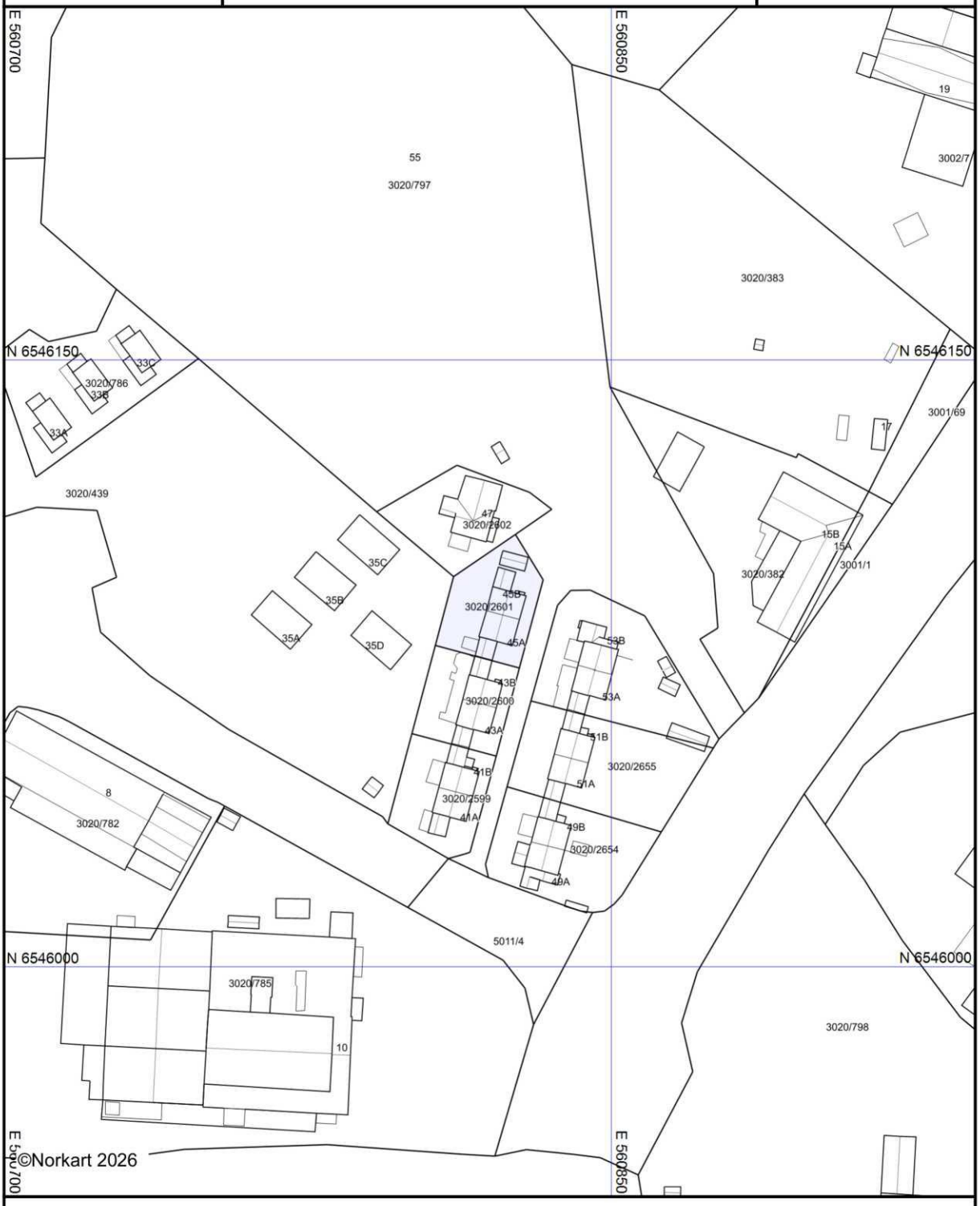
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/2601/0/2
Adresse: Hoffs gate 45B
Dato: 11.09.2026
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

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

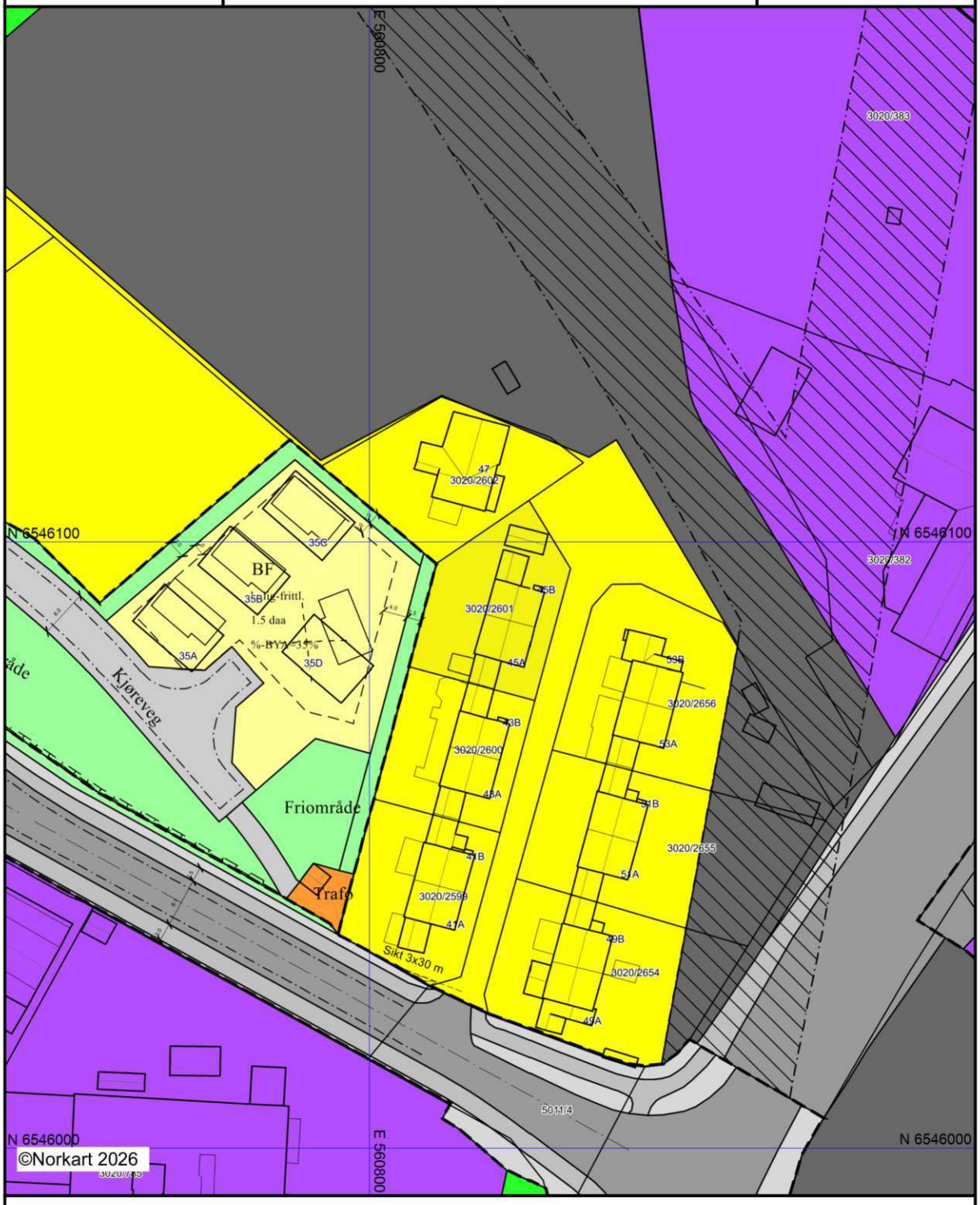
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/2601/0/2
Adresse: Hoffs gate 45B
Dato: 11.09.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 11.09.2026

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.**	3020	**Bruksnr.**	2601	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Hoffs gate 45B, 3262 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

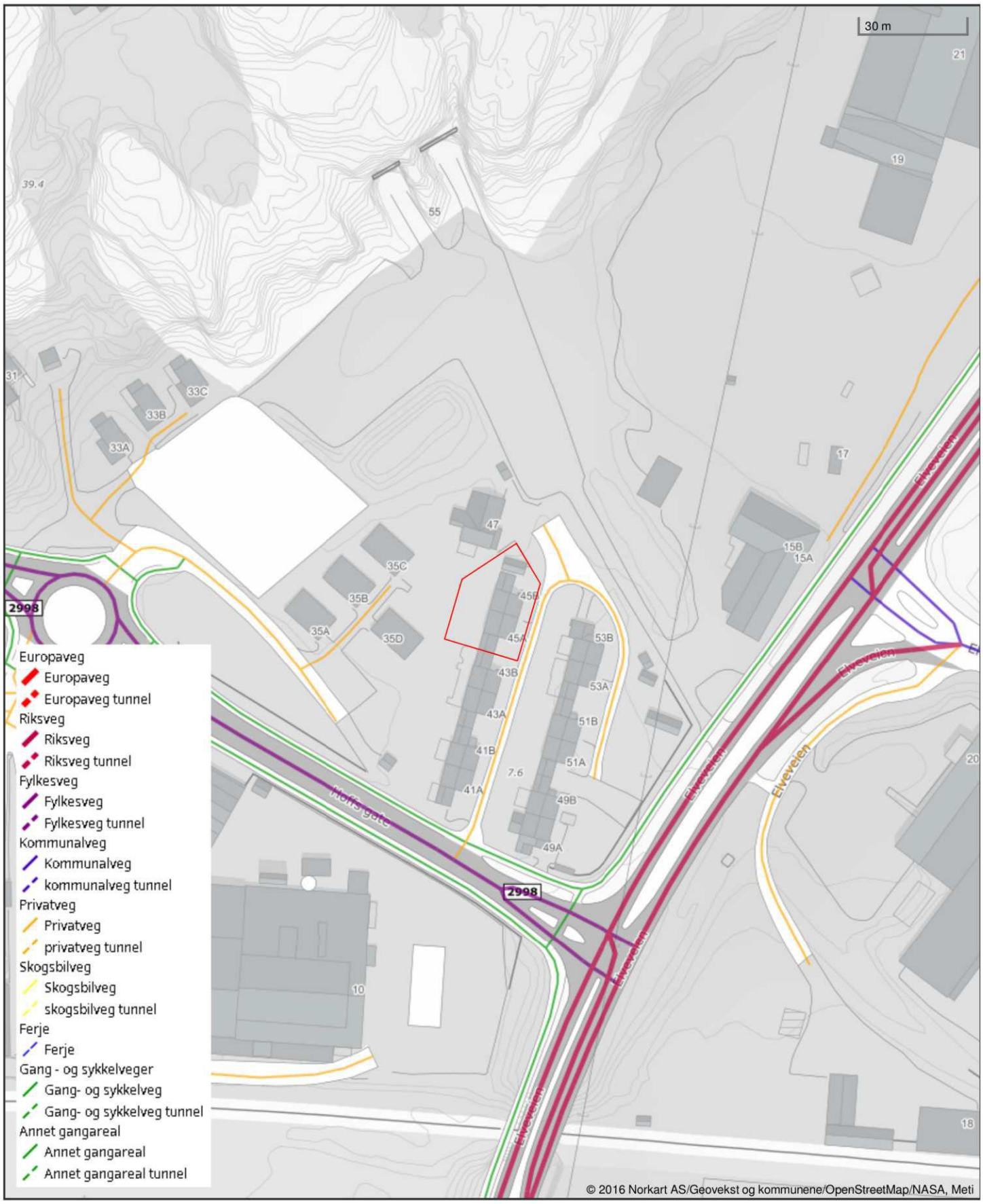
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 11.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 3020/2601//



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.

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:
Hoffs gate 45 B, 3262 Larvik
Gnr. 3020, Bnr. 2601, Snr. 2, Larvik kommune

Oppdragsnummer:
52260109

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 481 32 108

E-post: siri.istre@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.
