PRIVATMEGLEREN
LARVIK

# GLOPPEÅSEN 14

# Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Gloppeåsen 14

Nabolaget Gloppe - vurdert av 22 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Østre Halsen skole (1-7 kl.)<br>364 elever, 21 klasser | 12 min<br>1.1 km | |
| Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl....<br>226 elever, 22 klasser | 6 min<br>0.6 km | |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever | 22 min<br>2 km | |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 19 min<br>16.9 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Gloppe bru<br>Linje 01, 04 | 8 min<br>0.7 km | |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 8 min<br>3.1 km | |
| Sandefjord lufthavn Torp | 21 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Bisjord Fus barnehage (0-5 år)<br>77 barn | 18 min<br>1.6 km | |
| Bergeskogen barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 19 min<br>1.7 km | |
| Gonveien barnehage (0-5 år)<br>80 barn | 5 min<br>2.3 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Gloppe | 12 min |
| Rema 1000 Skreppestad | 13 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 | 8 min |
| Vitusapotek Øya | 15 min |
| Larvik Vinmonopol | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Mellomhagen ungdomsskole | 4 min |
| Skreppestad squashanlegg | 13 min |
| Family Sports Club Torstrand | 4 min |
| EVO Larvik | 7 min |

**Gateparkering**
Lett 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 82/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Gloppeåsen 14

Nabolaget Gloppe - vurdert av 22 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Østre Halsen skole (1-7 kl.)<br>364 elever, 21 klasser | 12 min<br>1.1 km | |
| Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl....<br>226 elever, 22 klasser | 6 min<br>0.6 km | |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever | 22 min<br>2 km | |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 19 min<br>16.9 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Gloppe bru<br>Linje 01, 04 | 8 min<br>0.7 km | |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 8 min<br>3.1 km | |
| Sandefjord lufthavn Torp | 21 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Bisjord Fus barnehage (0-5 år)<br>77 barn | 18 min<br>1.6 km | |
| Bergeskogen barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 19 min<br>1.7 km | |
| Gonveien barnehage (0-5 år)<br>80 barn | 5 min<br>2.3 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Gloppe | 12 min |
| Rema 1000 Skreppestad | 13 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 | 8 min |
| Vitusapotek Øya | 15 min |
| Larvik Vinmonopol | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Mellomhagen ungdomsskole | 4 min |
| Skreppestad squashanlegg | 13 min |
| Family Sports Club Torstrand | 4 min |
| EVO Larvik | 7 min |

**Gateparkering**
Lett 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

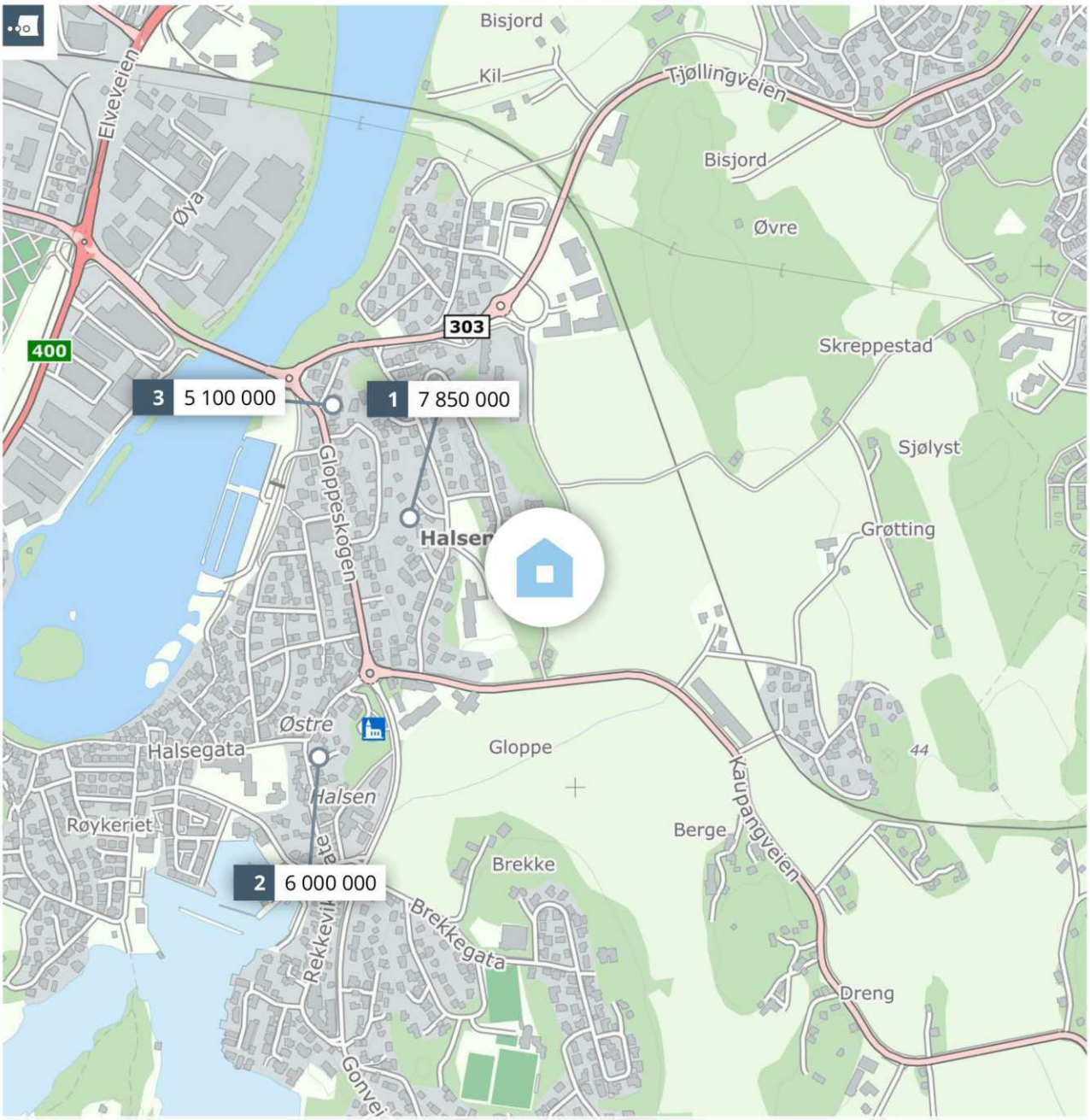
**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 82/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026




# Meglers verdivurdering

# GLOPPEÅSEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 05.09.2026

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: Tom Erik Henriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Gloppeåsen 14, 3261 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 1006 BNR 363 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS GLOPPE

Verdivurdert til

**4 300 000**

| - | 4 300 000 | 17 992 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 239 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1970 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 5 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Mellomhagen 32<br>187 m² 1949 1 199 m² 4 sov | 29.09.2022 | 6 900 000 | **7 850 000** | 0 | 7 850 000 | **41 979** |
| 2 Rekkeviks gate 1<br>169 m² 2004 498 m² 4 sov | 21.09.2023 | 6 500 000 | **6 000 000** | 0 | 6 000 000 | **35 503** |
| 3 Gloppeskogen 5<br>189 m² 1918 869 m² 3 sov | 01.12.2025 | 5 450 000 | **5 100 000** | 0 | 5 100 000 | **26 984** |

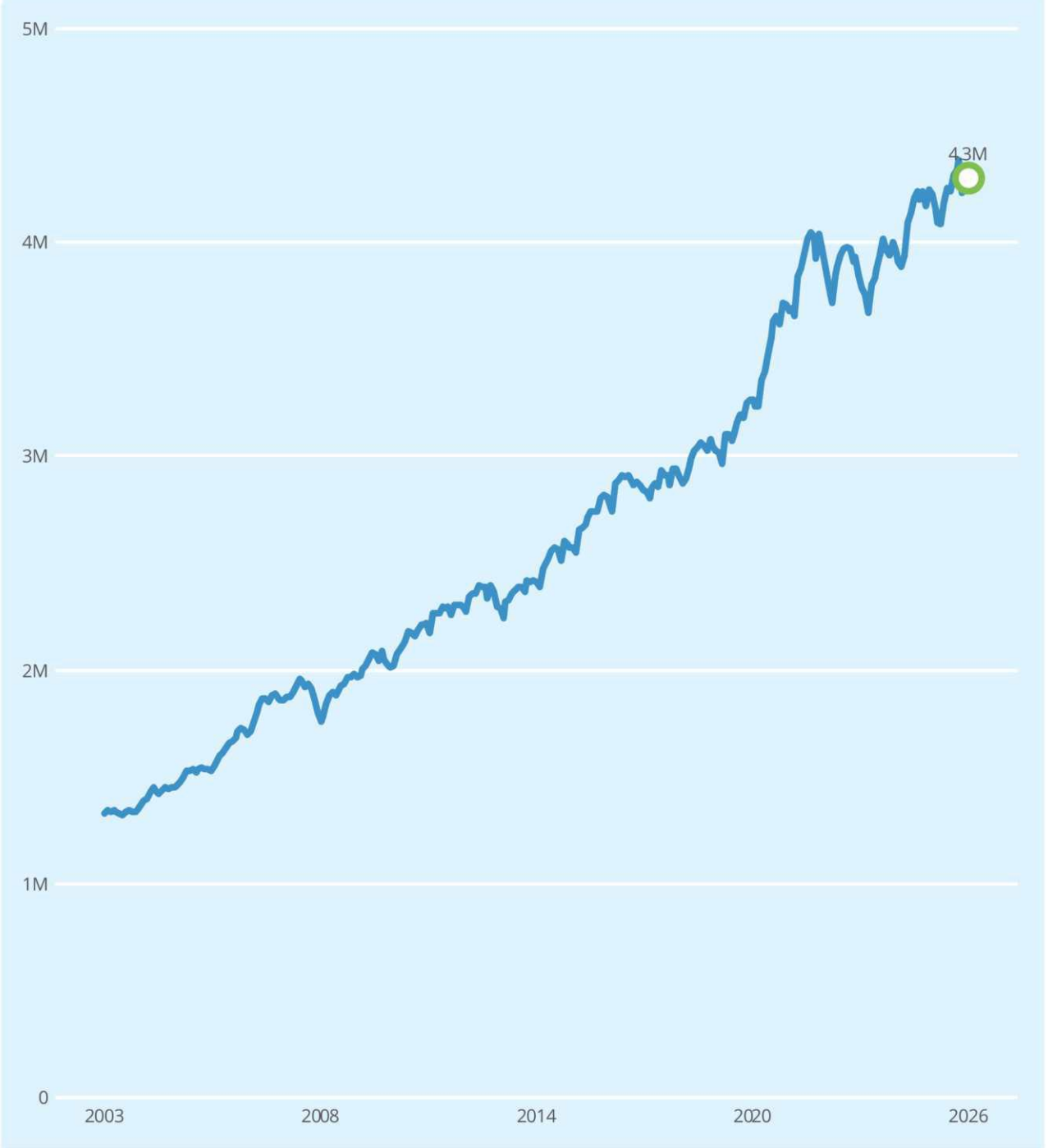
Velkommen til Gloppeåsen 14 – en sjelden mulighet på en stor, solrik og usjenert tomt. Boligen har en normalt god standard ut fra byggeår, men trenger modernisering for å møte dagens krav. Her får du en unik sjanse til å skape ditt drømmehjem!
Høydepunkter:
- 5/6 soverom – Perfekt for den store barnefamilien.
- Mulighet for hybel – Potensial for gode, skattefrie leieinntekter.
- Flotte uteplasser – Nyt solen helt usjenert.
- Arkitektonisk særpreg
- Flott utsikt mot sjøen
- Eiendommen ligger privat i blindvei i et ettertraktet og etablert område på Gloppeåsen med nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, turområder og sjøen med mange flotte badeplasser.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

# Eneboliger til salgs i 3261 LARVIK nå

8
eneboliger til salgs

5.7M
5.5M
**5 296 000** Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

# Eneboliger solgt i 3261 LARVIK siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

5.6M
5.5M
**5 414 000** Prisantydning i snitt
**5 335 000** Salgspris i snitt
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
73
dager

for 1.4% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**30 362** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
**29 142** LARVIK kommune i snitt siste 6 mnd

**17 992** Gloppeåsen 14 Totalpris 4 300 000

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Larvik | Oppdragsnr. | 52260104 |
| Addresse | Gloppeåsen 14 | | |
| Postnr. | 3261 | Sted | LARVIK |
| Selgers navn | Lilly Skow Røed | | |
| Selgers navn | Lillian Wirak Skow | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☐ Nei ☑ Ja

**Avdødes navn:**

Lillian Wirak Skow

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Lilly Skow Røed

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Det er mitt barndomshjem men har ikke bodd der sine 1983...

Initialer selger:
L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.09.2026

Signert av *Lilly Skow Røed*

Initialer selger:
L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Enebolig

Garasje

Gloppeåsen 14 , 3261 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 1006, bnr. 363

**Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 239 m²**



**Befaringsdato:** 02.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-2042 **Eiendomsverdi ref nr:** YK5209

**Autorisert foretak:** Hvarnes Taksering Erland Svae

D

ENERGIMERKE

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Hvarnes Taksering Erland Svae

**Rapportansvarlig**



Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

# 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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1970 oppført over grunnmur av sementblokker og yttervegger med bindingsverkskonstruksjon kledd utvendig med vestlandskledning. Tak er tekket med enkeltkrum betongtakstein. Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass og teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

Det må regnes med noe oppgraderinger av boligen.

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

Tilhørende boligen er det garasje på 16,7 m2.

Boligen har følgende rominndeling:

Underetasje:
- gang 16,1 m2
- kjellerstue 17,4 m2
- soverom 11,5 m2
- kjøkken 7,7 m2
- bad 4,7 m2
- badstue 3,3 m2
- bod 6,3 m2
- bod 2,4 m2
- bod 2,4 m2

1. etasje:
- vindfang 2,1 m2
- wc 1,7 m2
- stue 52,8 m2
- gang 3,5 m2
- kjøkken 20,5 m2
- vaskerom 4,1 m2
- bad 5,9 m2
- soverom 10,9 m2
- soverom 7,6 m2
- soverom 10,4 m2

2. etasje:
- gang 5,8 m2
- bod 6,4 m2
- loftstue 18,7 m2

**Enebolig - Byggeår: 1970**

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med enkeltkrum betongtakstein, tak besiktiget fra takfot i stige.
Skjevheterpå tak.
Takrenner og nedløp av metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel og det er kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd utvendig med vestlandskledning.
Boligen har malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.
14 gamle vinduer byggeår.
Nyere vinduer TG 1.
Boligen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.
Terrasse på 25 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 71,7 cm.
Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, furugulv, teppe, betong og belegg.
Innvendige veggoverflater bestående av panel, malt strie og betongvegg. Himlinger bestående av malte plater og panel.
Etasjeskille i tre.
Det ble målt 10 mm skjevheter på gulv i kjellerstue og kjøkken i underetasje.
Det ble målt 10 mm skjevheter på gulv i stue, kjøkken og soverom i 1. etasje.
Det ble målt 15 mm skjevheter på gulv i loftstue.
Det ble registrert knirk i gulvet.
Radonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår.
Gulvet har belegg og veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt.
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendige har boligen finerdører.
Enkelte dører må justeres.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom, uten å påvise unormale forhold.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje 1 › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet består ellers av kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter komfyr og oppvaskkum

# Beskrivelse av eiendommen

av stål.
Ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med belegg på gulv og plater på vegger og i himling.
Rommet har toalett og vask.

Boligen har badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobberrør.
Avløpsrør er av plastrør.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med skru sikringer plassert i gang i kjeller, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunnen er av fjell.
Det er grunnmursbeskyttelse.
Grunnmuren er i sementblokker.
Boligen ligger på en lett skrående tomt.
Avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i glassfiber.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

**Garasje**

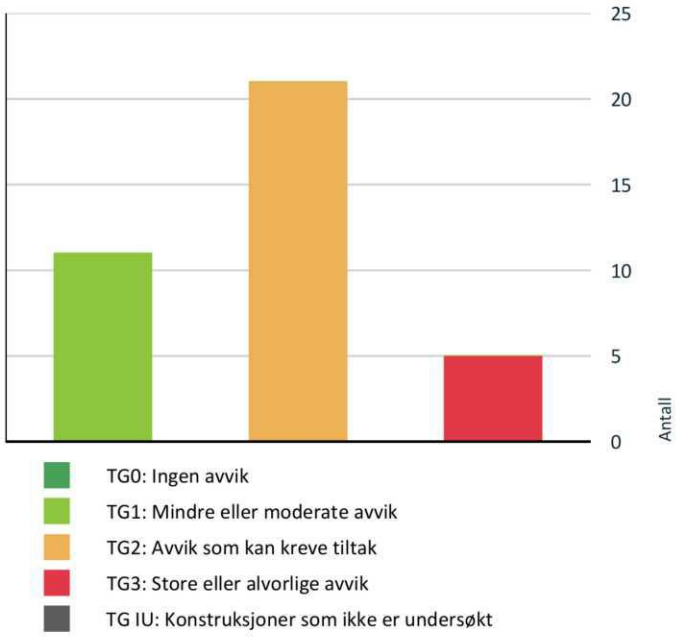
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

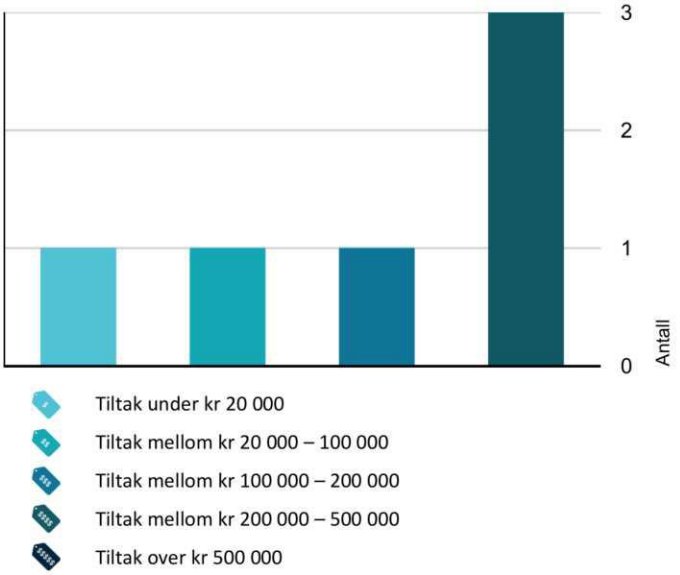
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Gå til side |
| Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell | Gå til side |
| Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell | Gå til side |
| Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > 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 > 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 > Krypkjeller | 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 > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

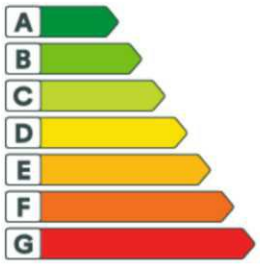
Forenklet energiattest for salg.

## Energimerke




**Energikarakteren**

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.




**Energi**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1970

**Kommentar**

**Anvendelse**
Enedolig

**Standard**
Normal standard på bygget utifra alder og konstruksjon.

**Vedlikehold**
Det må regnes med vedlikehold/oppgraderinger av boligen.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Tak tekket med enkeltkrum betongtakstein, tak besiktiget fra takfot i stige.

Skjevheter tak.

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det ble registrert skjevheter/svai i takkonstruksjon.

**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 følge med på tilstanden til det vanntette sjiktet og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller ytterligere forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utbedring av skjevheter i takkonstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekkingen er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Skjevheter eller svai i takkonstruksjonen kan føre til ytterligere deformasjoner og redusert levetid på taket.



### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**
Takrenner og nedløp av metall.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre unødvendig fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Stigetrinn eller annen godkjent adkomst for feier må monteres for å ivareta sikkerheten ved feiing og tilsyn av pipe.
Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg fra myndighetene.

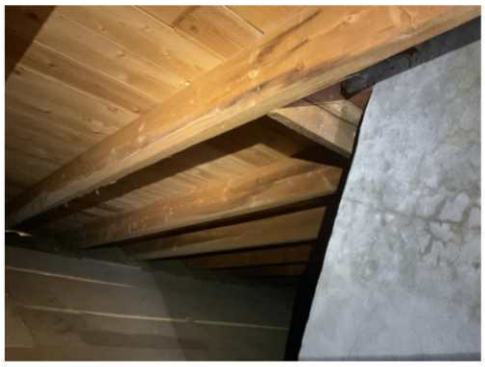


# Tilstandsrapport













## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

**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 medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
- Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.
- Det bør utføres utbedring av dampsperren, slik at alle punkteringer tettes og dampsperrens funksjon gjenopprettes.
Konsekvensen av punktert dampsperre er økt risiko for fuktinntrengning i isolasjonen, som kan føre til kondens, mugg- og råteskader på takkonstruksjonen.



## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd utvendig med vestlandskledning.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen.
Dersom råteskadene ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen bak kledningen.
Det anbefales også å kontrollere tilstanden på bindingsverket bak kledningen før ny kledning monteres.

• 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 trekonstruksjoner, noe som øker faren for skader over tid.







**Beskrivelse**

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.
14 gamle vinduer byggeår.
Nyere vinduer TG 1.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist råte på vinduer.

**Konsekvens/tiltak**

• Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til økt varmetap, dårligere inneklima og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**







TG 3 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

# Tilstandsrapport







## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Boligen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må regnes med utskiftning av dører grunnet alder og slitasje.
- Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Ved mer omfattende slitasje bør karmene vurderes for utskifting for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

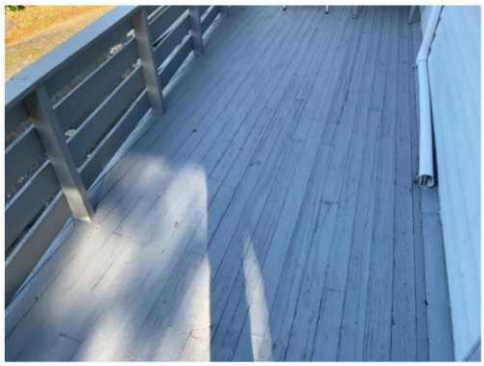


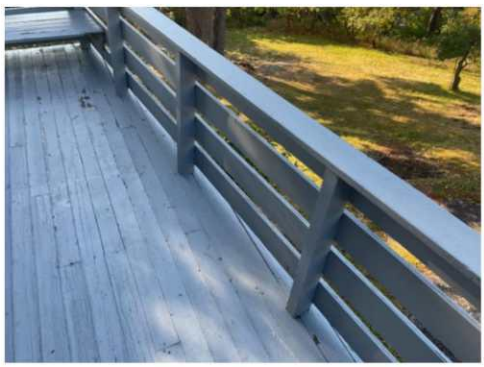


## Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong.





## Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Terrasse på 25 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 71,7 cm.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

• Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Det ble registrert slitasje og tørrsprekker på gulvbord, noe som kan føre til redusert levetid og økt fare for skader. Vedlikehold eller utskifting bør vurderes.

Rekkverkshøyde ble målt til 71,7 cm.
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





### ⚠ Utvendige trapper

**Beskrivelse**
Utvendig trapp i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, furugulv, teppe, betong og belegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
• Overflater fremstår med noe slitasje og elde.

**Konsekvens/tiltak**
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Oppgradering av overflater må regnes med i forhold til dagens standard.

• Overflater bør overflatebehandles eller skiftes for å utbedre slitasje og elde.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og estetisk forringelse.

### TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Innvendige veggoverflater bestående av panel, malt strie og betongvegg. Himlinger bestående av malte plater og panel.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater fremstår med noe slitasje og alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Overflatene bør vurderes oppgradert for å oppnå ønsket standard og funksjon.
Konsekvensen av slitte og eldre overflater er redusert estetisk uttrykk og mulig økt behov for vedlikehold over tid.



# Tilstandsrapport







## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskille i tre.
Det ble målt 10 mm skjevheter på gulv i kjellerstue og kjøkken i underetasje.
Det ble målt 10 mm skjevheter på gulv i stue, kjøkken og soverom i 1. etasje.
Det ble målt 15 mm skjevheter på gulv i loftstue.
Det ble registrert knirk i gulvet.

**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.
• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer.
Konsekvensen av skjevheter og knirk i gulvet kan være redusert komfort, økt slitasje og i noen tilfeller risiko for videre bevegelser eller skader på konstruksjonen.

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet har belegg og veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt.

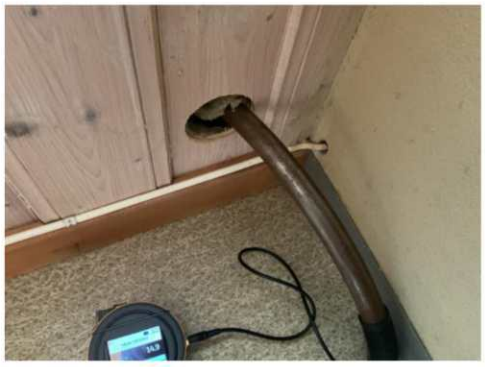
**Vurdering av avvik:**

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i det oppforede gulvet, samt overvåke utviklingen over tid for å avdekke eventuelle skader tidlig.
Høyt fuktnivå gir økt risiko for fremtidige fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan medføre kostbare utbedringer og dårligere inneklima.





## TG 2 Krypkjeller

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres bedre ventilasjon i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig lufting.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

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

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader i krypkjelleren.
Konsekvensen av å ikke utbedre fuktproblemer kan være utvikling av råte, sopp og skader på bærende konstruksjoner, samt redusert innemiljø.





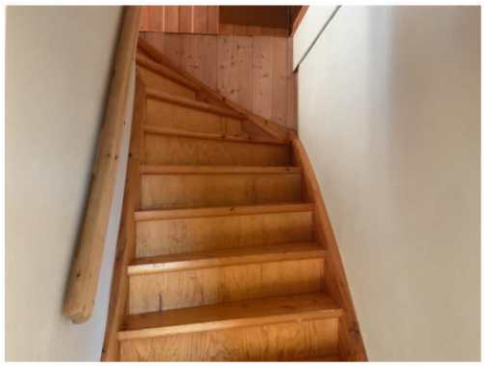


## ⚠ Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Boligen har lakkerte tretrapper.

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





## Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendige har boligen finerdører.
Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### 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.

• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

• 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: 200 000 - 500 000**

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



### ETASJE 1 > 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 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: 200 000 - 500 000**

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > 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 utført arbeid og eventuelle oppgraderinger. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen tilfredsstiller dagens krav, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader. Oppgradering av våtrommet anbefales for å sikre funksjon og redusere risiko for skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at sjiktet ikke fungerer som forutsatt og kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, 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 kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

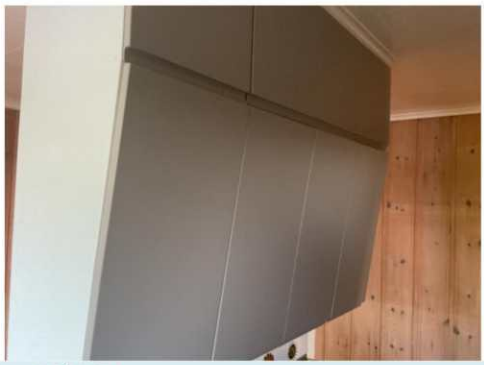
**Vurdering av avvik:**

• Kjøkkeninnredningen vurderes til tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og observert tilstand.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes oppgradering av kjøkkenet på grunn av alder og slitasje. Konsekvensen av manglende oppgradering kan være redusert funksjonalitet og økt risiko for fremtidige skader eller feil.





ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter komfyr og oppvaskkum av stål.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkeninnredning gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og opplevd stand.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes oppgradering av kjøkkenet på grunn av alder og slitasje. Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert funksjonalitet og økt risiko for fremtidige skader eller feil.





UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

**Beskrivelse**
Ingen ventilering fra kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• Det bør etableres fungerende avtrekk fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**
Toalett med belegg på gulv og plater på vegger og i himling.





ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 2 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**
Rommet har toalett og vask.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

**Konsekvens/tiltak**
• Mindre skader uten funksjonssvikt gir normalt ingen umiddelbar risiko, men kan påvirke levetid og estetikk.

# Tilstandsrapport





ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Vurdering av avvik:**
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima. Naturlig ventilasjon kan være utilstrekkelig, spesielt i eldre bygg, noe som kan føre til opphopning av fukt og lukt.



## PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**
Boligen har badstue.





UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 1 Teknisk anlegg



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**
Innvendige vannledninger i kobberrør.

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

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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

• Det anbefales å være oppmerksom på at kobberrør med skjøter eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon, og det er økt risiko for lekkasjer eller vannskader.
Vurder utskifting eller nærmere kontroll av rørene for å redusere risikoen for fremtidige skader.

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør er av plastrør.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.



## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør utføres service på anlegget.

• Det bør utføres service på varmepumpen av kvalifisert fagperson, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes.
Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.




## 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 skru sikringer plassert i gang i kjeller, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Ifølge kontraktperson er el-sjekk nylig utført.



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

# Tilstandsrapport





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunnen er av fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er grunnmursbeskyttelse.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

• Fuktsikringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at tiltak for utbedring eller utskifting kan bli nødvendig på sikt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er i sementblokker.





### TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen ligger på en lett skrående tomt.

# Tilstandsrapport





## Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**

Det er oljetank i glassfiber.

**Vurdering av avvik:**

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er forskriftsmessig sanert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav, noe som kan innebære risiko for forurensning og ansvar ved eventuelle lekkasjer.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• 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 snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Stigetrinn eller annen godkjent adkomst for feier må monteres for å ivareta sikkerheten ved feiing og tilsyn av pipe.
Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg fra myndighetene.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

• Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Det ble registrert slitasje og tørrsprekker på gulvbord, noe som kan føre til redusert levetid og økt fare for skader. Vedlikehold eller utskifting bør vurderes.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
1970

**Kommentar**

**Standard**
Normal standard på garasje utifra alder og konstruksjon.

**Vedlikehold**
Det må regnes med vedlikehold av garasje.

**Beskrivelse**
På eiendommen er det i tillegg til boligen en frittliggende garasje.

Garasje oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner. Tak tekket med papp. Det er montert vippeport.
Garasje omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som boligen.

# 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

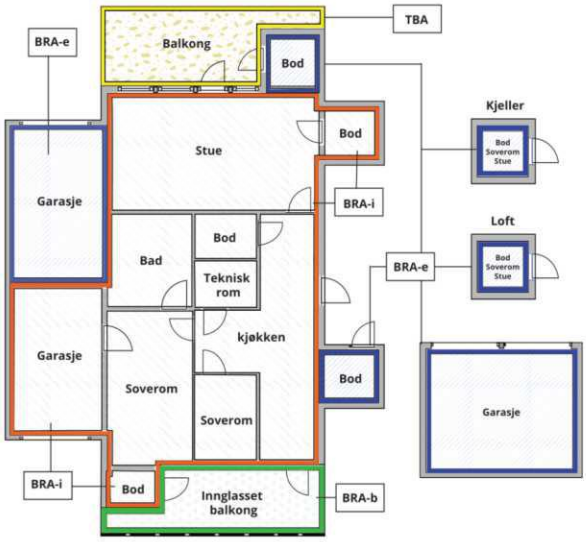
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 branncelle etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncelle 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 branncelle

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 1 | 128 | | | 128 | |
| Underetasje | 78 | | | 78 | |
| Etasje 2 | 33 | | | 33 | |
| **SUM** | **239** | | | | |
| **SUM BRA** | **239** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje 1 | Vindfang, gang, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, soverom, soverom | | |
| Underetasje | Gang, kjellerstue, soverom, kjøkken, bad, badstue, bod, bod, bod, bod | | |
| Etasje 2 | Gang, bod/soverom, loftstue | | |

### 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 | | 17 | | 17 | |
| **SUM** | | **17** | | | |
| **SUM BRA** | **17** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.9.2026 | Erland Svae | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3909 LARVIK | 1006 | 363 | | 0 | 1310.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Gloppeåsen 14

**Hjemmelshaver**
Skow Lillian Wirak

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom beliggende i veletablert og barnevennlig boligområde på Gloppe. Det er kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og legekontor. Det er fine turområder i nærmiljøet, og kort vei til sjøen og badeplasser.

**Adkomstvei**

Adkomst direkte fra Gloppeåsen.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt, parkering på egen grunn og i garasje.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 04.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 04.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Teknisk etat | 04.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 04.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.09.2026 | |
| 2 | 04.09.2026 | |

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.»*

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GLOPPEÅSEN ØST I TJØLLING KOMMUNE

Stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet 2. september 1969.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus i 1 etasje uten knestokk. Innredning og loft til beboelse er ikke tillatt. Bebygget areal skal ikke overstige 1/4 av tomtens nettoareal. Hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Gesimshøyden skal ikke være over 3,5 m, og mønehøyde ikke over 6 m. Høydene måles fra terrengets høyeste planerte nivå ved veggliv. Synlig grunnmur skal gjøres så lav som mulig. Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygningsrådet kan nekte bygging av hus som avviker vesentlig fra det som er vanlig i strøket, når det etter rådets skjønn vil hindre eller i særlig grad vanskeliggjøre en forsvarlig utvikling av strøket i fremtiden. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Bebyggelsen skal legges i byggelinjen. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

§ 5

Det kan med bygningsrådets samtykke bygges hus til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom, og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de 2 eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.

Snu!

§ 6

Garasje skal oppføres i tilknytting til våningshuset. Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for våningshuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjen skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, farge og utseende. Bygningsrådet kan godkjenne frittliggende garasjer hvor annen løsning ikke finnes hensiktsmessig. Garasje med grunnflate ikke over 35 $m^2$ kan innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser oppføres i nabogrense.

§ 7

For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takvinkel og møneretning. Takvinkelen skal ikke overstige $22\frac{1}{2}^{o}$.

§ 8

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke skjemmende for nabo eller som kan bli til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 9

Eventuell inngjerding skal ikke være høyere enn 80 cm, fundamentet innbefattet. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 11

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Tjølling kommune.

Utskriftsdato: 31.08.2026

# 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. | 1006 | Bruksnr. | 363 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 202655607 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 162967339 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Gloppeåsen 14, 3261 LARVIK |

## Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|---|---|---|---|
| | Parafin/olje | | |
| | Åpen peis | | |

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 21.08.2018 | Tilsyn | 16.03.2021 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 202655607*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 202655691 | **Bygningstype** | Unummerert |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bygningsnummer** | 162967347 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202655691.

**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.

TJØLLING KOMMUNE
Bygningskontrollen

Tjølling, den 28.10.1970

# FERDIGATTEST

(Jfr. Bygningsloven §99)

Byggherre Edgar Skow

Byggeplass Gloppeåsen 14 gnr. 6 bnr. 353

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Enebolig

Ansvarshavende Thor Hybbestad

COPY

Ovennevnte arbeid er - så vidt en har konstatert ved kontroller og sluttbefaring - utført i samsvar med byggetillatelse og gjeldende bestemmelser.

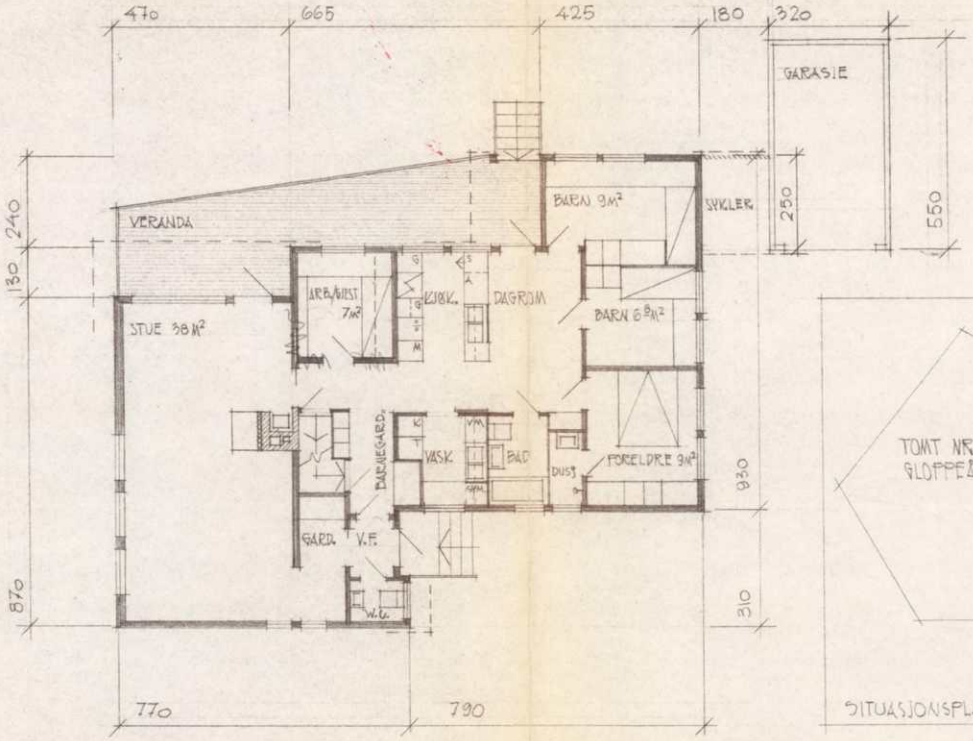
Anmerkning: Ferdigattesten fritar ikke den ansvarshavende for hans eventuelle plikt til å gjøre ferdig de småtingene som gjenstår (ventiler etc.).
Garasjen var ikke oppført ved sluttbefaringen.

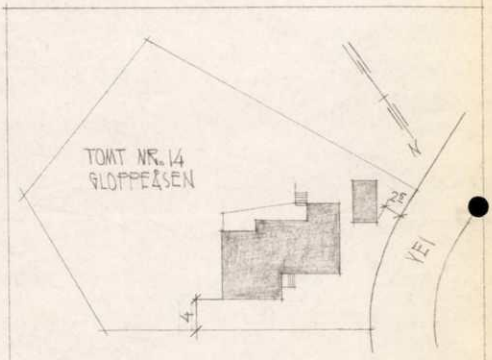
.....
bygningssjef

.....
bygningskontrollør

NB!

Ferdigattesten omfatter ikke utvendige planeringsarbeider, eventuell innhegning, utvendige terasser, innredning av boder og kjeller o.l. arbeider ved eneboliger hvor byggherren i alminnelighet ordner disse tingene etter hvert over noe lengre tid som del av egeninnsats.




SITUASJONSPLAN MÅL 1:500

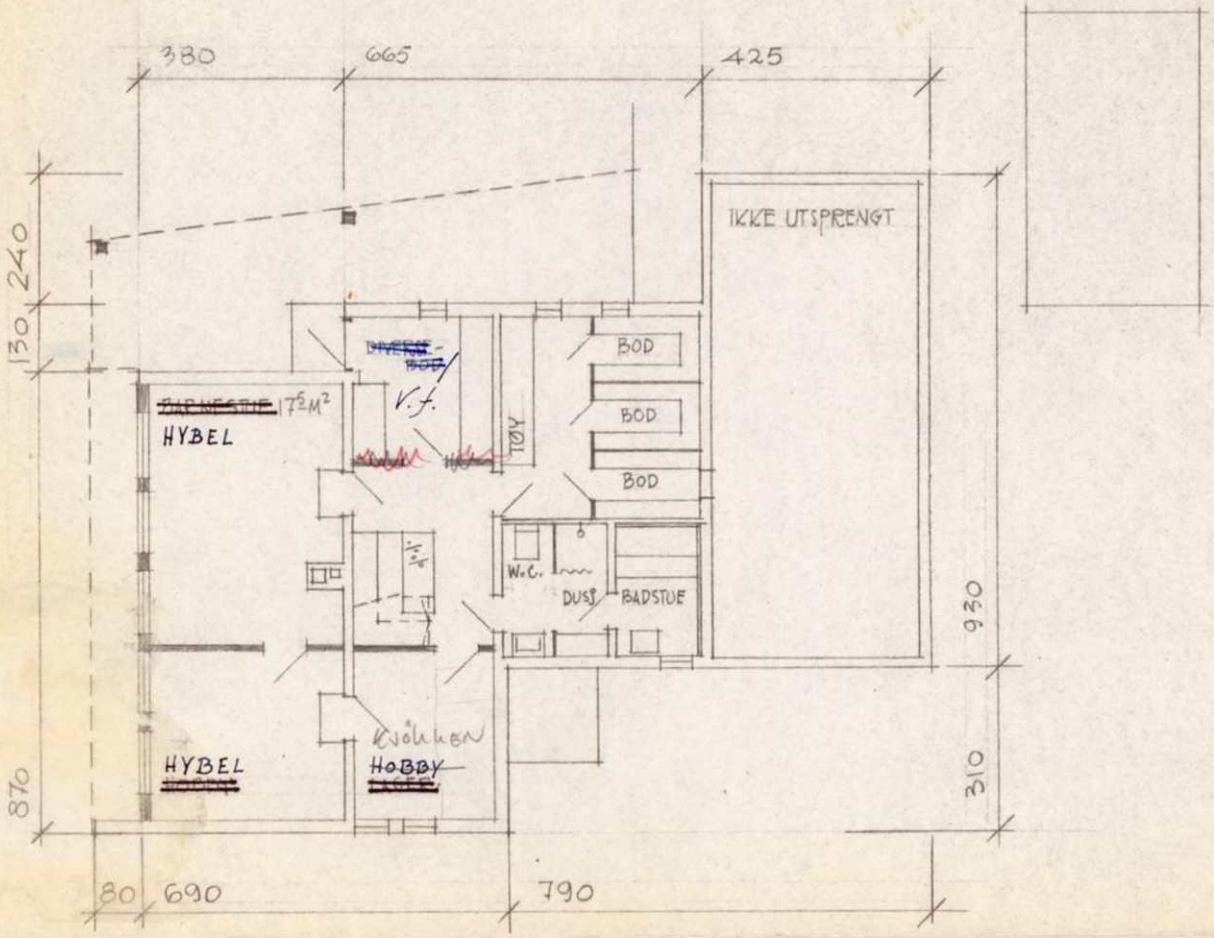
TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 4/70

KORRIGERT 11.12.1969

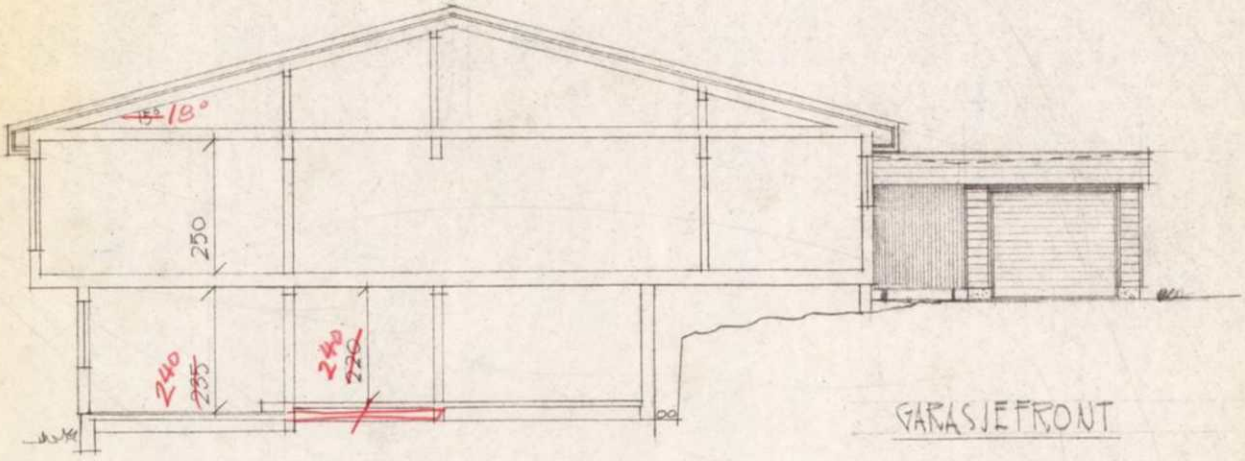
TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 68/70

LILLIAN OG EDGAR SKOTT
ENEBOLIG
ETASJEPLAN M=1:100
SANDEFJORD 4.12.1969
BERNT SKOTTUN & ROAR L. TOLLNES
ARKITEKTER M.N.A.L.

ETASJEPLAN 135² M²




KJELLERPLAN



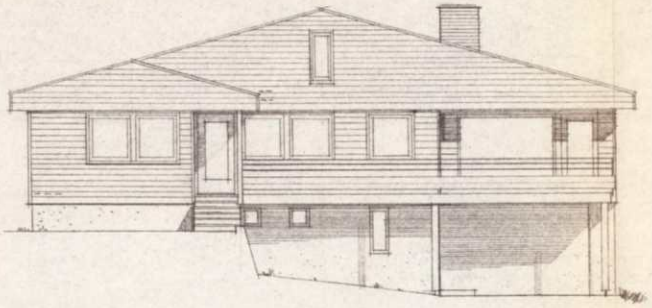

GARASJEFRONT

SNITT

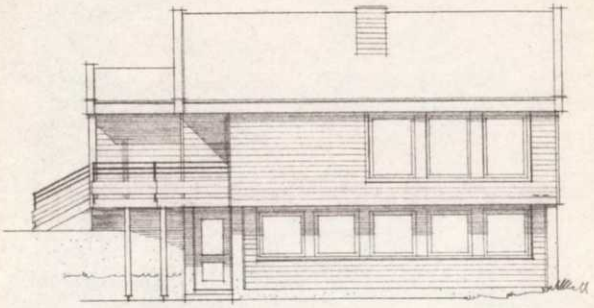
TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 4/70

LILLIAN OG EDGAR SKOW
ENEBOLIG
PLAN OG SNITT M=1:100
SANDEFJORD 4.12.1969
BERNT SKOTTUN & ROAR L. TOLLNES
ARKITEKTER M.N.A.L.

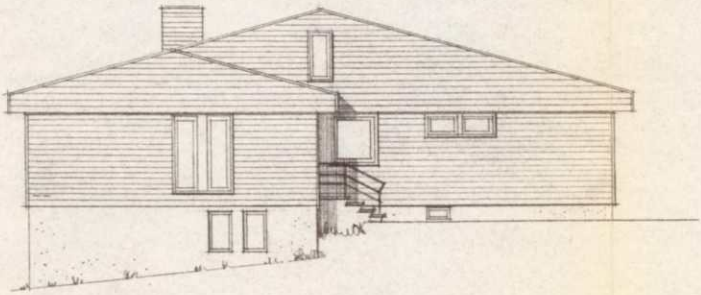
KORRIGERT 11.12.1969



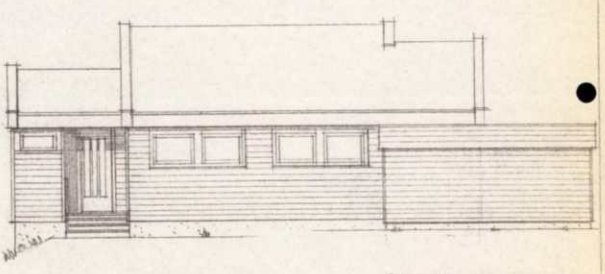
MOT SYD-VEST



MOT SYD-ØST



MOT NORD-ØST



GARASJE

MOT NORD-VEST

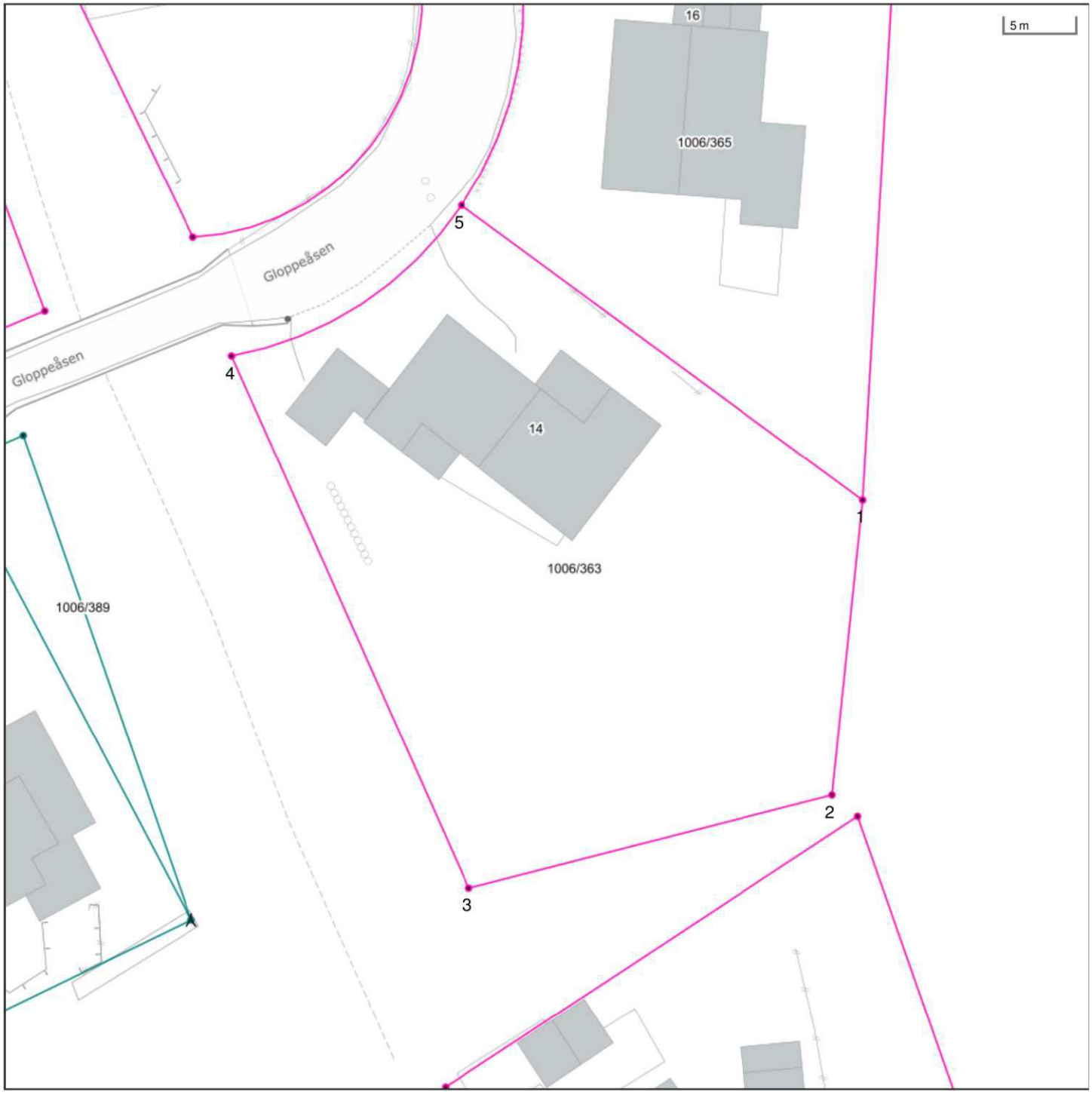
TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 4/70

VEDTATT 11.12.1969

LILLIAN OG EDGAR SKOW
ENEBOLIG
FASADER M=1:100
SANDEFJORD 4.12.1969
BERNT SKOTTUN & RØAR L. TOLLNES
ARKITEKTER M.N.A.L.

Utskriftsdato: 31.08.2026

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 1006/363//




*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** | 1 310,30 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6545028,1 | **Øst** | 561723,89 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6545042,3 | 561743,72 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 35,23 | |
| 2 | 6545021,43 | 561741,89 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 20,95 | |
| 3 | 6545014,44 | 561716,28 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 26,55 | |
| 4 | 6545051,78 | 561698,89 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 41,19 | |
| 5 | 6545062,68 | 561714,98 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 19,96 | 25,02 |

Utskriftsdato: 31.08.2026

# 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.** | 1006 | **Bruksnr.** | 363 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Gloppeåsen 14, 3261 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 | 771,96 kr |
| Renovasjon | 3 634,92 kr |
| Vann | 5 480,40 kr |
| **Sum** | **18 541,68 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% | 2 stk | 400.00 | 1/1 | 0 % | 800,00 kr | 533,36 kr |
| | | | | | **Sum** | **19 358,95 kr** | **12 906,02 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: 1006/363
Adresse: Gloppeåsen 14
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




*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.*

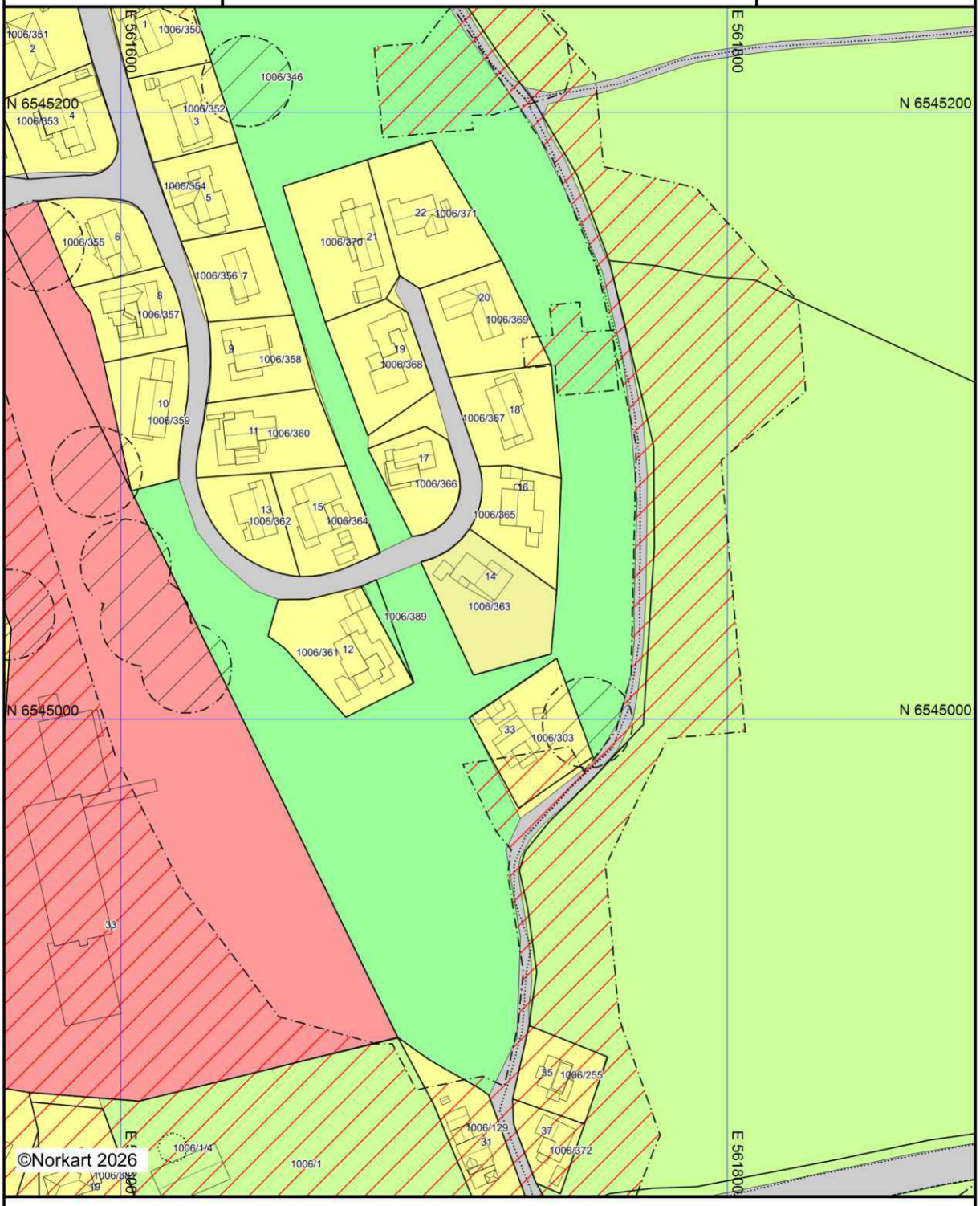
Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 1006/363
Adresse: Gloppeåsen 14
Dato: 31.08.2026
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

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*

Boligbebyggelse - eksisterende

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

Veg - eksisterende

Bane- eksisterende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*

Naturområde - eksisterende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

LNFR-areal - eksisterende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

Faresone grense

Angitthensyngrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Jernbane - eksisterende

*Bygninger*

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Utskriftsdato: 03.09.2026

Larvik kommune

# Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1006 | **Bruksnr.** | 363 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Gloppeåsen 14, 3261 LARVIK | | | | | | | | |

## Bygningsopplysninger

| **Bygningstype** | **Bygningsår** | **Bruksareal** | **Boenheter** | **Omsøkt** |
|---|---|---|---|---|
| Enebolig Ferdigattest 1970 | 1970 | 205 $m^2$ | 1 | ☒ |
| Garasje/uthus/anneks (var ikke oppført ved utstedelse av ferdigattest) | Godkjent 1970 | 15 $m^2$ | | ☒ |
| | | $m^2$ | | ☐ |
| | | $m^2$ | | ☐ |
| 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: 31.08.2026

Larvik kommune

# Eiendomsopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1006 | **Bruksnr.** | 363 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Gloppeåsen 14, 3261 LARVIK | | | | | | | | |

## Andre opplysninger

**Analogt målebrev:**

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 11.07.1969. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Kart og oppmåling - Tlf. 982 31 865

**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

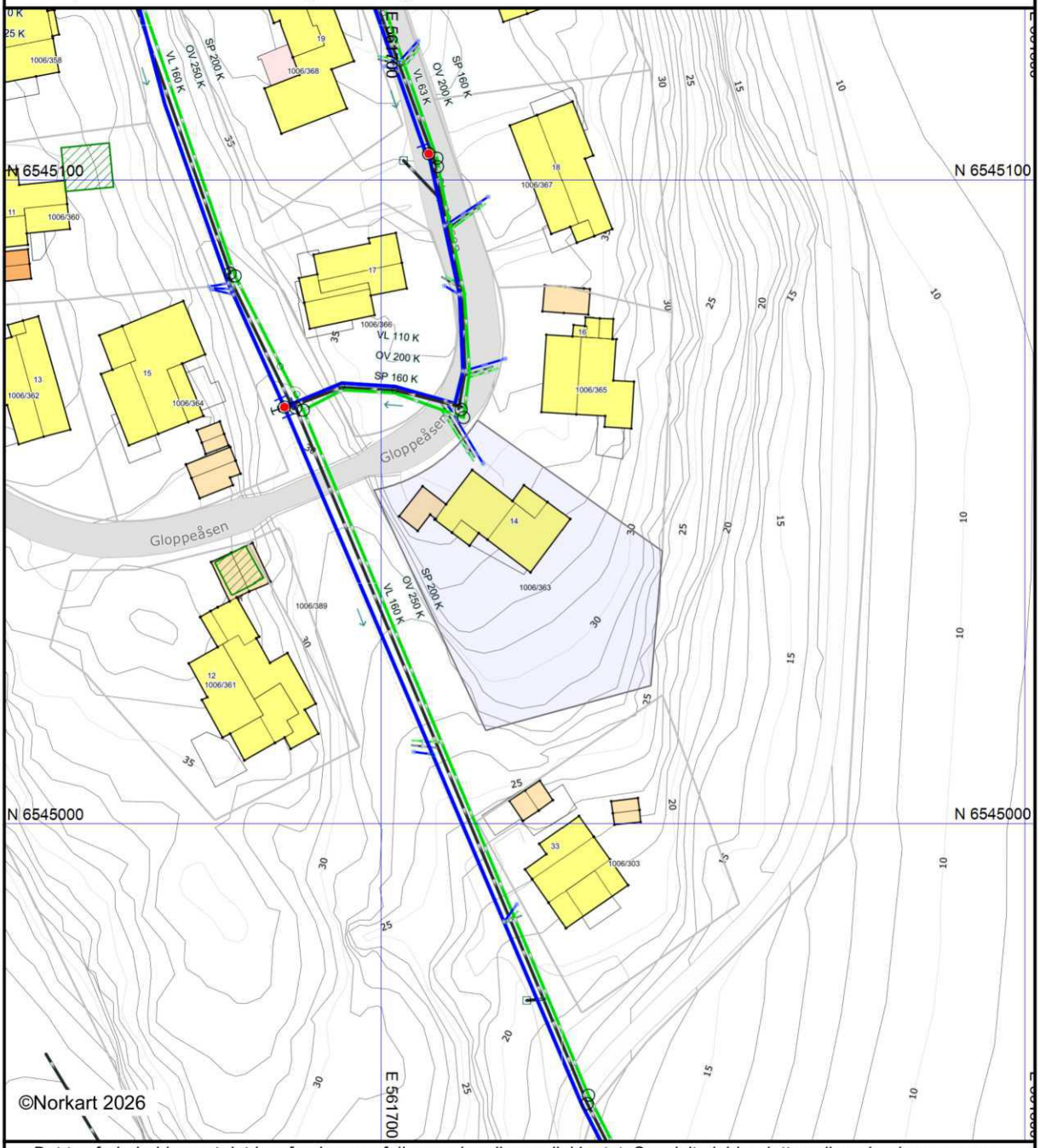
Eiendom: 1006/363
Adresse: Gloppeåsen 14
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

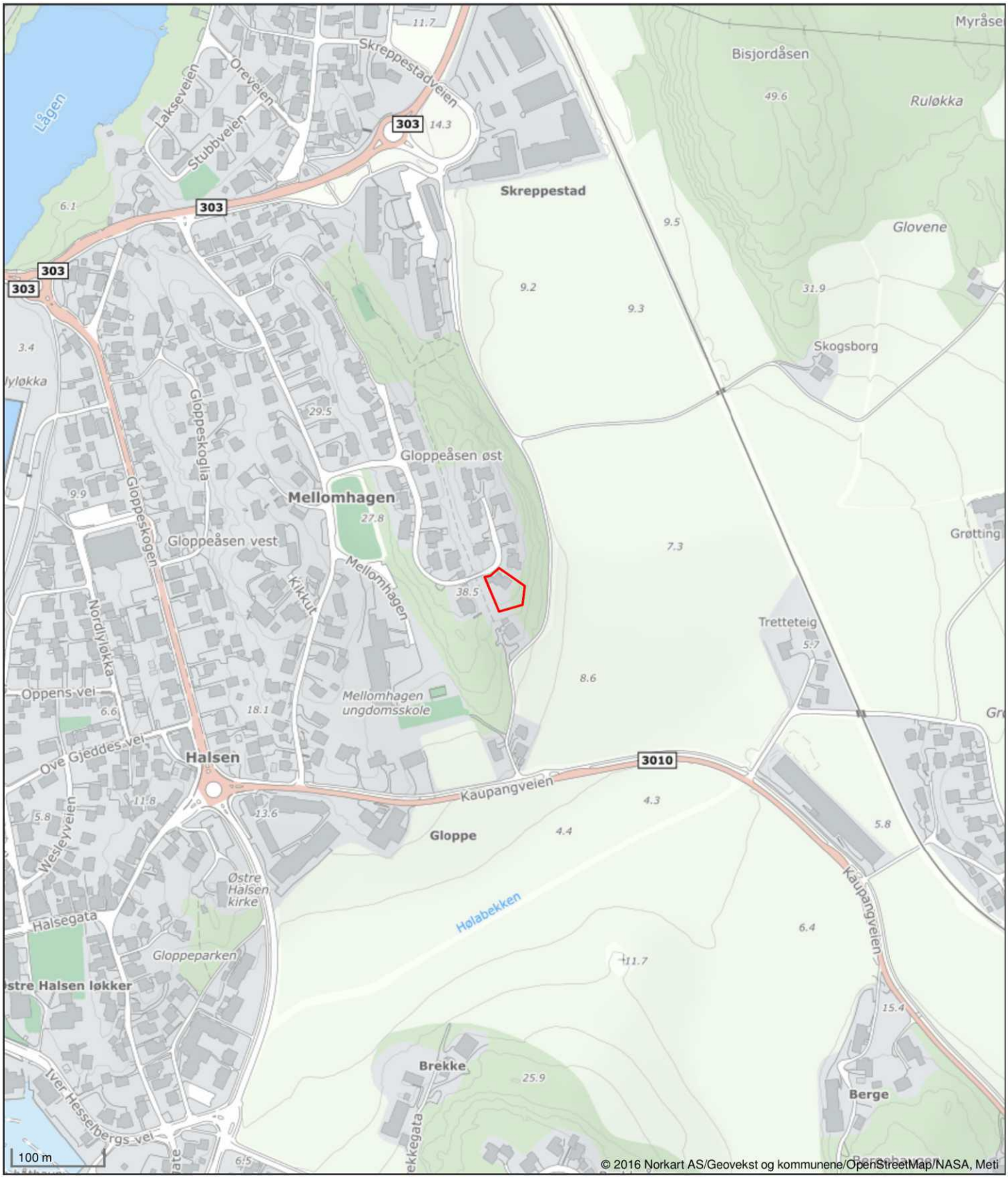
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*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: 31.08.2026

# Oversiktskart for eiendom 3909 - 1006/363//




*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: 31.08.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 1006 | **Bruksnr.** | 363 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Gloppeåsen 14, 3261 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** | 202401 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2025-2037 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.12.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 310 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202401 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2025-2037 |

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.12.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 310 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 71.01 |
| **Navn** | Gloppeåsen øst |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 02.09.1969 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1375/71.01_Bestemmelser_1783.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 43 $m^2$<br>**Formål** Offentlig friområde |
| | **Delareal** 1 267 $m^2$<br>**Formål** Boliger |

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

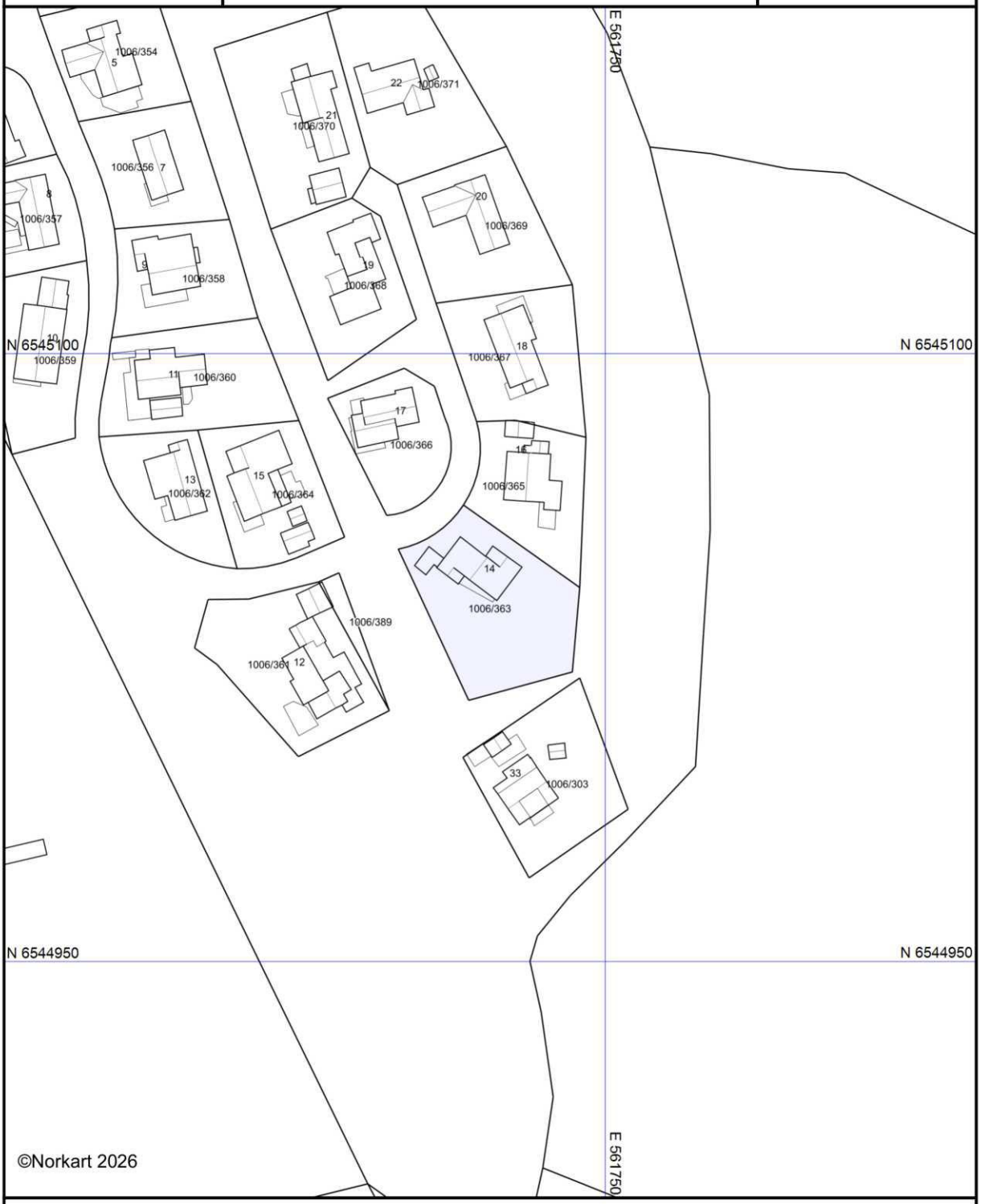
Larvik kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1006/363
Adresse: Gloppeåsen 14
Dato: 31.08.2026
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

*Bygninger*

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

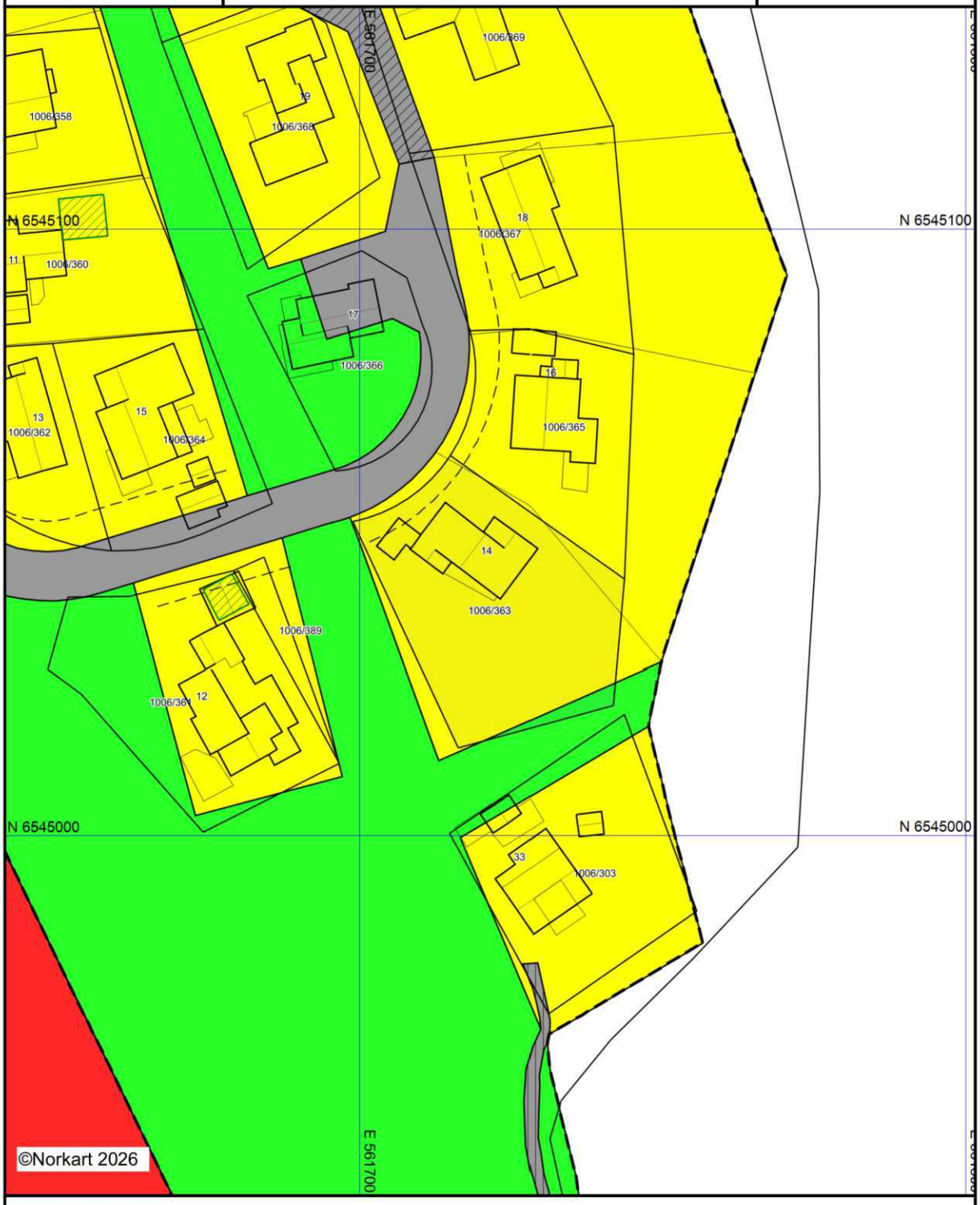
Larvik kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 1006/363
Adresse: Gloppeåsen 14
Dato: 31.08.2026
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

Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

Kjøreveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

Friområder

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

Privat veg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §*

Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(*

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

*Tiltak*

BygningTiltak

*Bygninger*

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Utskriftsdato: 31.08.2026


# 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.** | 1006 | **Bruksnr.** | 363 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Gloppeåsen 14, 3261 LARVIK | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

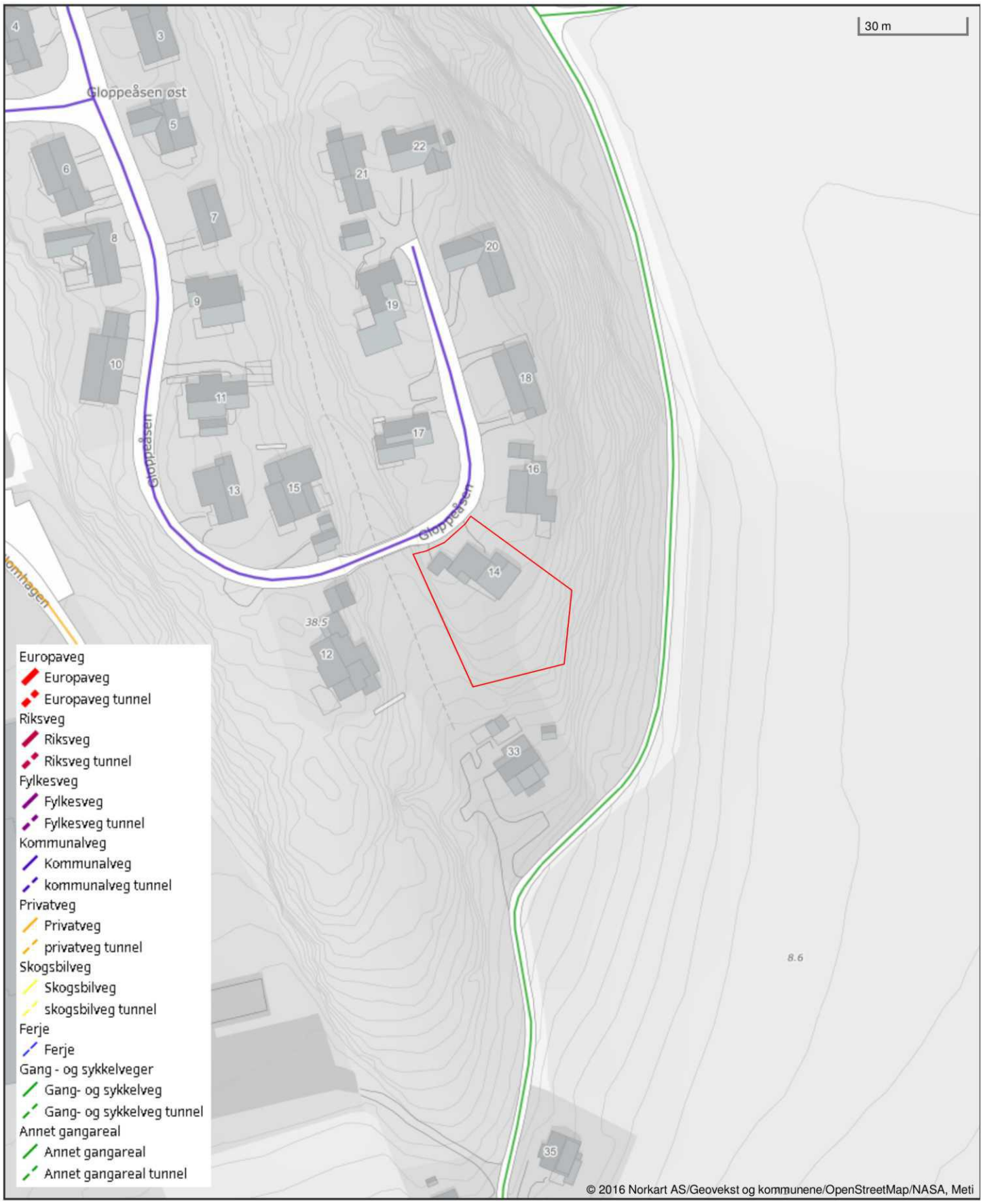
| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |


**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 31.08.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1006/363//




*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:**
Gloppeåsen 14, 3261 Larvik
Gnr. 1006, Bnr. 363, Larvik kommune

**Oppdragsnummer:**
52260104

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Larvik
**Saksbehandler:** Tom Erik Henriksen
**Telefon / Mobil:** 91 24 20 00 / 416 32 772
**E-post:** tom.erik.henriksen@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.

---