PRIVATMEGLEREN
LARVIK

BJØRKEVEIEN 8

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport m/Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bjørkeveien 8

Nabolaget Veldre/Farriseidet - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	11 min 0.9 km
Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	7 min 2.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	9 min 3.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 15.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granveien Linje 207, 208	3 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	20 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

BARNEHAGER

Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	3 min 0.2 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 35 barn	16 min 1.2 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 93 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Farriseidet	2 min
Kiwi Hammerdalen	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

Fritzøe Brygge	12 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	12 min
Larvik Vinmonopol	19 min

SPORT

Høysteinane Ballbinge	5 min
Bergeløkka Balløkke	13 min
Family Sports Club Langestrand	11 min
Mudo Larvik	15 min

«Bare hyggelige mennesker, gode turmuligheter og super barnevennlig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

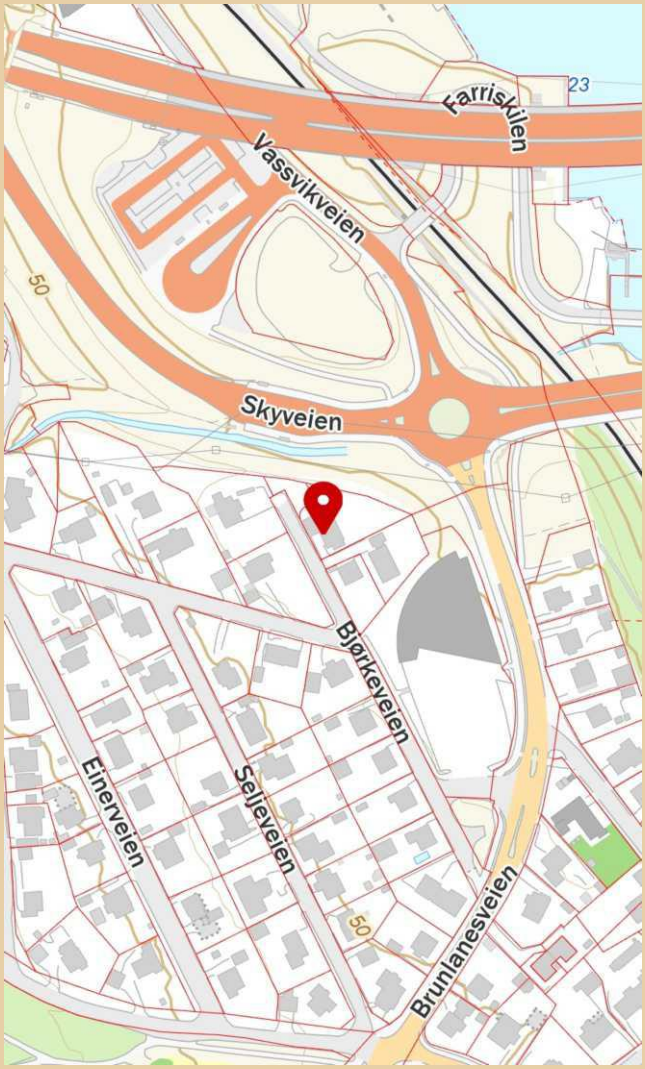
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Bjørkeveien 8

Nabolaget Veldre/Farriseidet - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	11 min 0.9 km
Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	7 min 2.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	9 min 3.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 15.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Granveien Linje 207, 208	3 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	20 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min

BARNEHAGER

Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	3 min 0.2 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 35 barn	16 min 1.2 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 93 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Farriseidet	2 min
Kiwi Hammerdalen	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

Fritzøe Brygge	12 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	12 min
Larvik Vinmonopol	19 min

SPORT

Høysteinane Ballbinge	5 min
Bergeløkka Balløkke	13 min
Family Sports Club Langestrand	11 min
Mudo Larvik	15 min

«Bare hyggelige mennesker, gode turmuligheter og super barnevennlig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

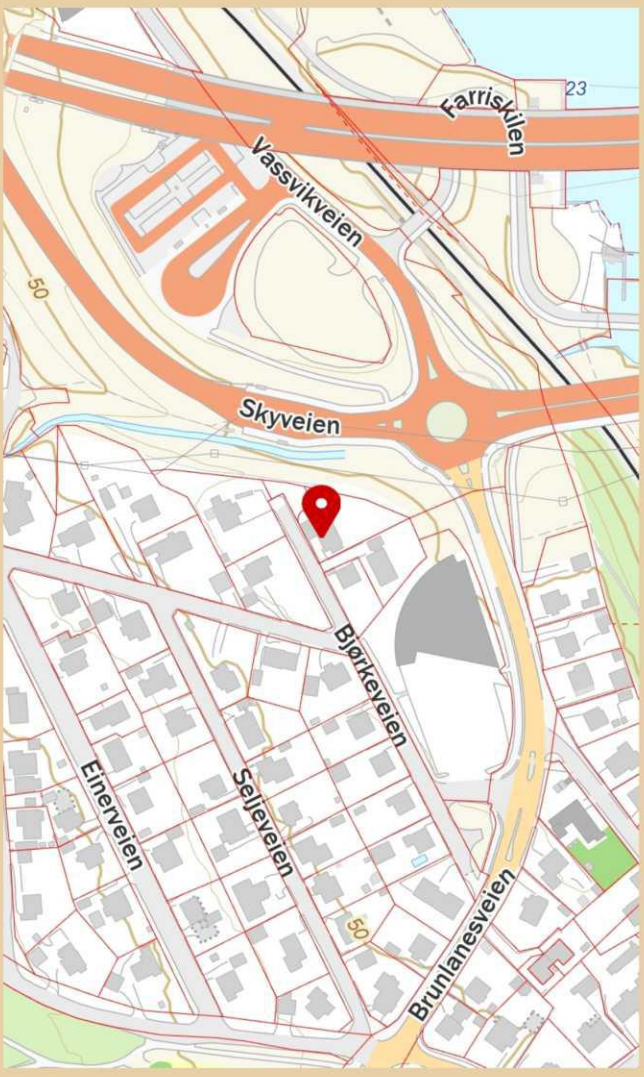
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

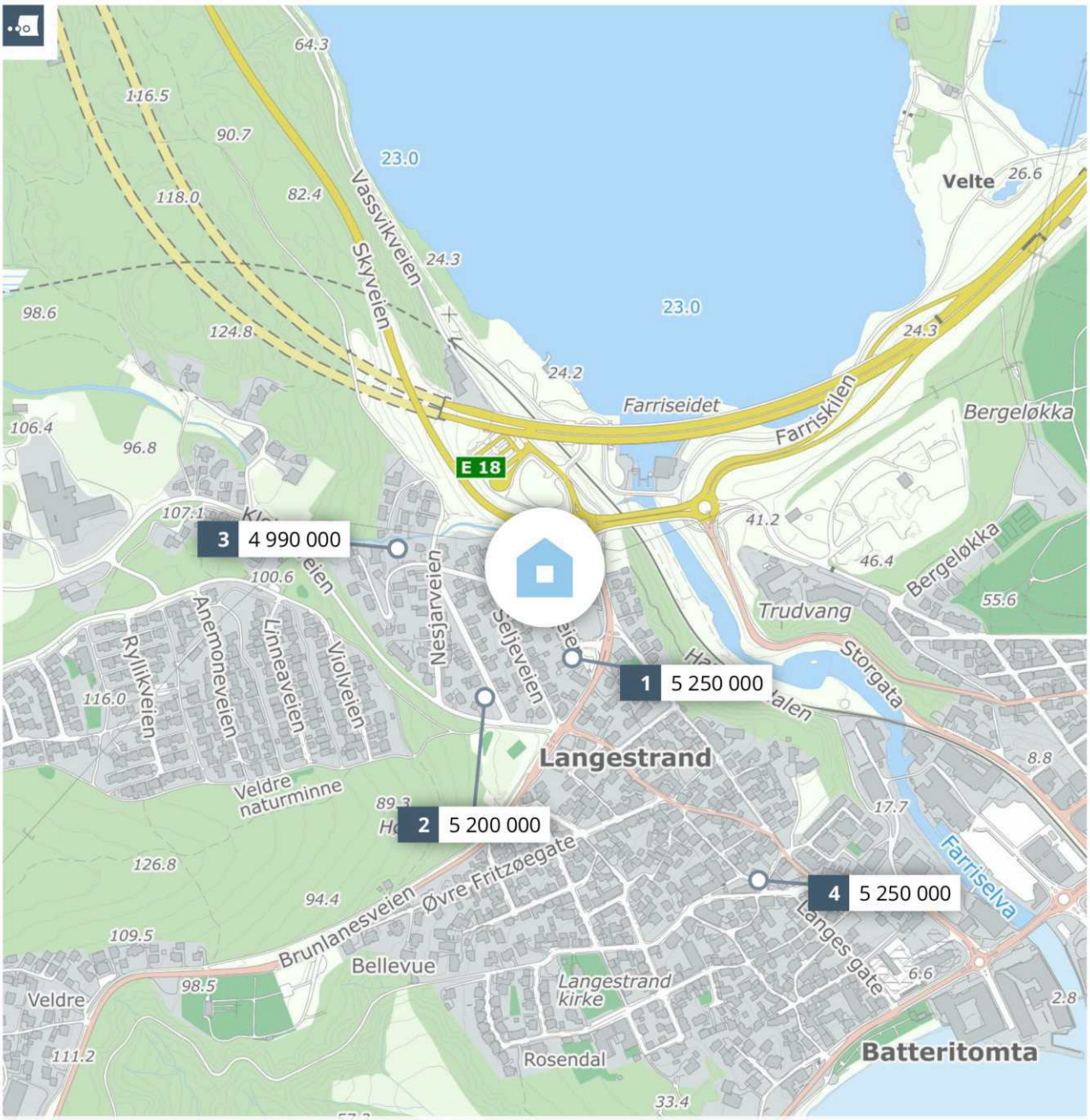
Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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



Meglers verdivurdering

BJØRKEVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 20.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørkeveien 8, 3268 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 4067 BNR 63 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS FARRISEIDET

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	13 779
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	217 m²	37 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørkeveien 3 174 m² 1947 662 m² 5 sov				16.05.2025	4 850 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**30 172**
2	Kleiverveien 4 216 m² 1930 871 m² 3 sov				24.03.2025	4 850 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**24 074**
3	Granveien 14 164 m² 1963 1 302 m² 3 sov				24.04.2025	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**30 427**
4	Nedre Damsbakken 2 285 m² 1890 378 m² 3 sov				24.01.2025	5 250 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**18 421**

Velkommen til Bjørkeveien 8 – en innholdsrik enebolig med god planløsning.

Her bor du i enden av en blindgate, med kort vei til dagligvarebutikk, barnehage, skole og kollektivtilbud. Området byr på flotte turmuligheter i grønne omgivelser, samtidig som det er enkel adkomst til hovedveinettet og byens fasiliteter.

Boligen har et bruksareal på 254 kvm fordelt over to etasjer og kjeller, med god plass til både familieliv og sosiale sammenkomster. Planløsningen byr på to stuer, spisestue, kjøkken, tre soverom, to bad og loftstue. I tillegg er det flere boder i kjelleren som gir gode oppbevaringsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og de romslige oppholdsarealene gir gode muligheter for å skape et hjem tilpasset egne behov.

Den lett skrånende tomten på 933 kvm er opparbeidet med en stor, grønn hage, plen og asfaltert innkjørsel.

Her får du en romslig bolig med gode lysforhold, flere oppholdssoner og fine uteområder – med kort vei til både natur og by.

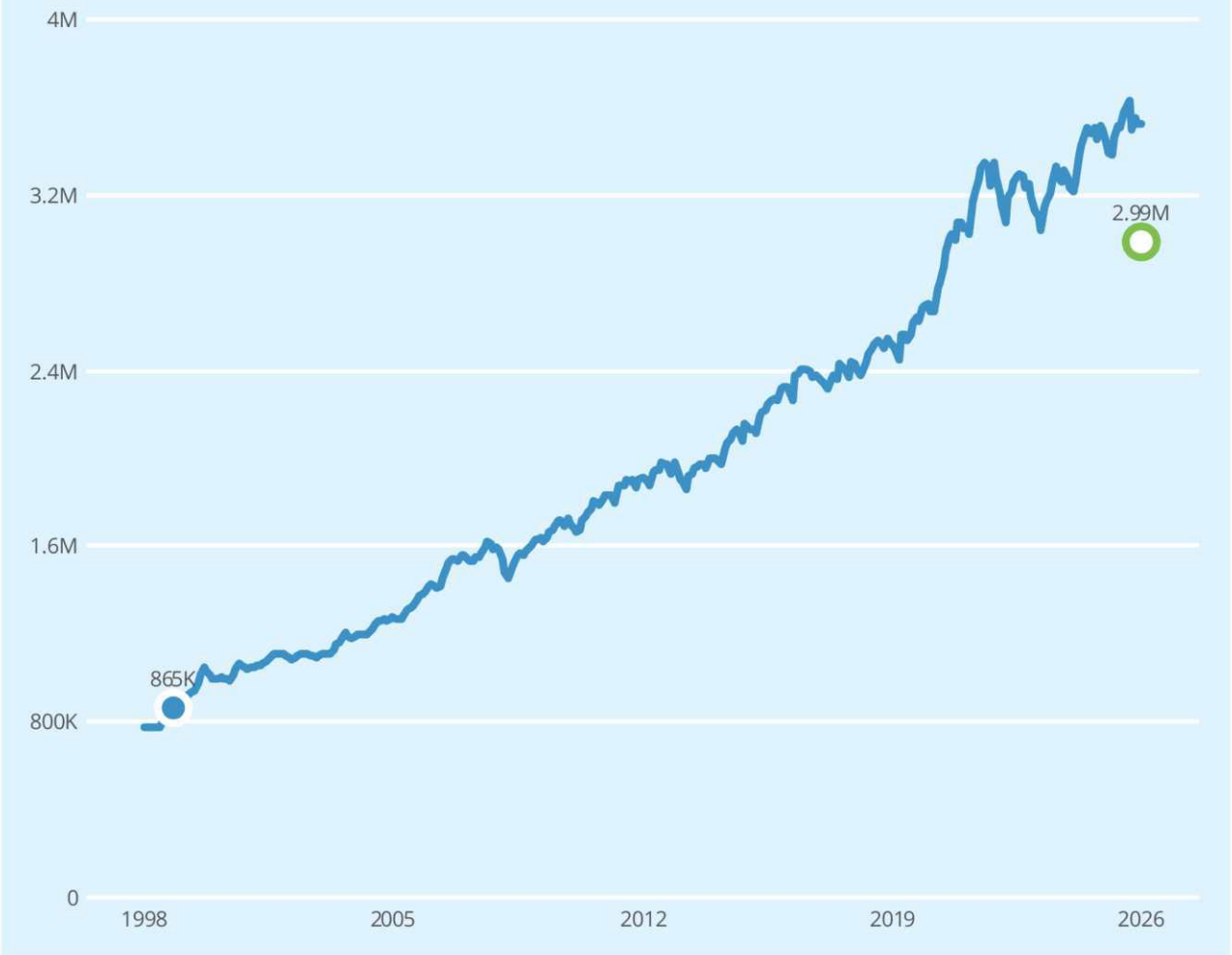
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.07.1999		02.07.1999	-	865 000	-	865 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på standard og beliggenhet.

Eneboliger til salgs i FARRISEIDET grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

6.9M
6.7M
6 430 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
145
dager

Eneboliger solgt i FARRISEIDET grunnkrets siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

4 687 000 Prisantydning i snitt
4 658 000 Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 355 LARVIK kommune i snitt siste 9 mnd
26 416 FARRISEIDET grunnkrets i snitt siste 9 mnd

13 779 Bjørkeveien 8 Totalpris 2 990 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Larvik	Oppdragsnr.	52260116
Addresse	Bjørkeveien 8		
Postnr.	3268	Sted	LARVIK
Selgers navn	Per Ludvik Vagle		
Selgers navn	Reidun Vagle		

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:

Reidun Vagle

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Per-Ludvik Vagle

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Dato 20.10.2026

Signert av *Per Ludvik Vagle*

Initialer selger:
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørkeveien 8 , 3268 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 4067, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-2055 **Eiendomsverdi ref nr:** JT1530

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

E
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Norsk takst

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1940 med tilbygg fra 1984 med integrert garasje. Boligen er oppført over grunnmur av lecablokker og sementblokker. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon kledd utvendig med tømmermannskledning. Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Det er malte vinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det må regnes med oppgraderinger av boligen.

Boligen er bygget i.h.h.t. tidligere byggeforskrifter og boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Boligen har følgende rominndeling:

Kjeller:
- gang 4,5 m2
- bod 10,9 m2
- bod 12,5 m2
- bod 18,0 m2
- bod 12,9 m2
- bod 28,4 m2

1. etasje:
- vindfang 4,2 m2
- gang m/trapp 7,2 m2
- kjøkken 8,4 m2
- stue 12,0 m2
- stue 15,3 m2
- spisestue 13,8 m2
- gang 3,0 m2
- wc 2,5 m2
- bad m/vaskerom 9,4 m2
- soverom 13,9 m2
- garasje 37,0

2. etasje:
- gang 1,5 m2
- soverom 6,7 m2
- bod 9,8 m2
- loftstue 9,4 m2

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med enkeltkrum betongtakstein, tak besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.
Takkonstruksjon med taksperrer.
Ingen tilgang til loft, skap i knevegger.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med tømmermannskledning.
Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.
1982, 2011, 2013.
Vinduene er malte med 3-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Luftebalkong ut fra soverom på 5,0 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 87 cm.
Platting ved inngang på 10,0 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 83 cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat, teppe, betong og belegg.
Innvendige veggoverflater bestående av tapet og panel. Himlinger bestående av malte plater og panel.
Radonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår.
Betonggulv i kjeller og vegger i mur.
Boligen har malt tretrapp til 2. etasje.
Boligen har malt tretrapp til kjeller.
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er ellers utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Rommet har belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.
Rommet har toalett og innredning med vask.
Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobberrør.
Boligen har avløpsrør av plast soil rør.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ingen ventilasjon i stue og spisestue.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boligen.
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1. etasje, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Drenering antatt bestående av drenerende masser, samt teglrør e.l. i grunnen.
Grunnmuren er i sement og lecablokker.
Boligen ligger på en lett skrående tomt.
Avløpsrør av plast vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

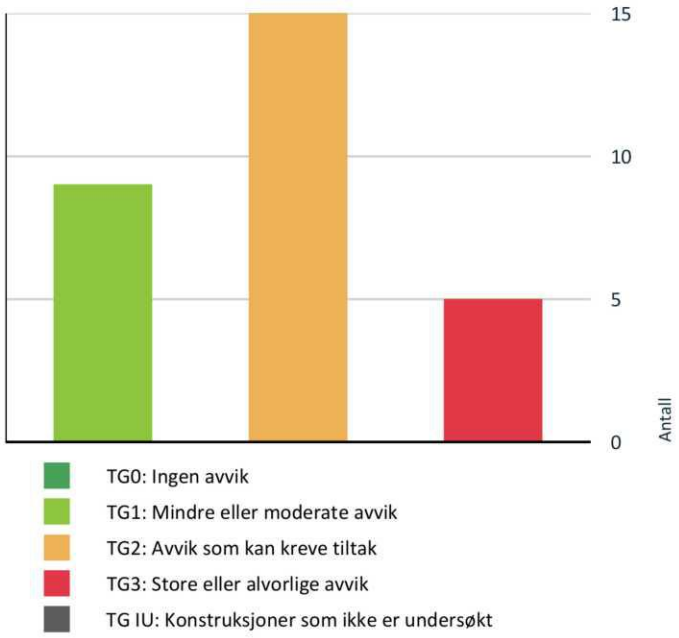
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

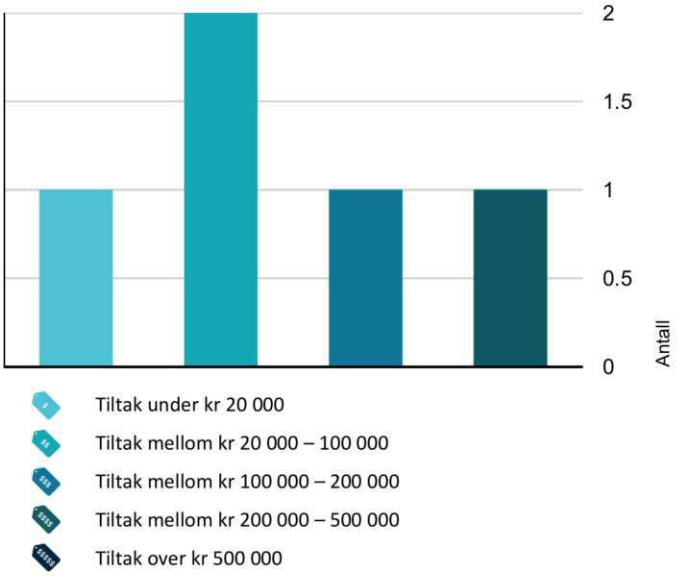
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Boligens energimerking



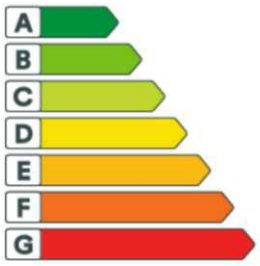
Beskrivelse

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
1940

Kommentar

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Det må regnes med oppgraderinger av boligen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon med taksperrer.
Ingen tilgang til loft, skap i knevegger.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilgang til loftet slik at inspeksjon kan gjennomføres, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages.





TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

• Råteskadet kledning må skiftes ut for å hindre ytterligere skade på underliggende konstruksjon.
Det anbefales også å kontrollere bindingsverket bak kledningen for eventuelle skader, da råte kan ha spredd seg til bærende deler.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for omfattende skader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• 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 treverket og på sikt gi skader på både kledning og underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.
1982, 2011, 2013.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

• Vinduer med råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og ytterligere skade på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse
Vinduene er malte med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og dårligere tetthet mot vær og vind.



Tilstandsrapport








Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Luftebalkong ut fra soverom på 5,0 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 87 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.

Rekkverkshøyde ble målt til 87 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.



TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting ved inngang på 10,0 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 83 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Fukt- og råteskader bør utbedres av fagperson for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhet.

• Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk medfører økt fare for personskade.

Rekkverkshøyde ble målt til 83 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat, teppe, betong og belegg.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

• Overflater fremstår med noe slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Overflater bør overflatebehandles eller skiftes for å utbedre slitasje og elde, slik at videre forringelse og eventuelle følgeskader unngås.







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater bestående av tapet og panel. Himlinger bestående av malte plater og panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Overflatene bør vurderes for oppussing eller utskifting for å opprettholde ønsket standard og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert estetisk kvalitet og mulig forringelse av underliggende konstruksjoner over tid.





Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Betonggulv i kjeller og vegger i mur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, for eksempel ved å etablere fuktsperre eller forbedre dreneringen rundt bygget.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller utvendig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

• Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Riss og sprekker i betonggulv og murvegger bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til skader på bygningsdeler og økt fare for sopp- og muggdannelse.









Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

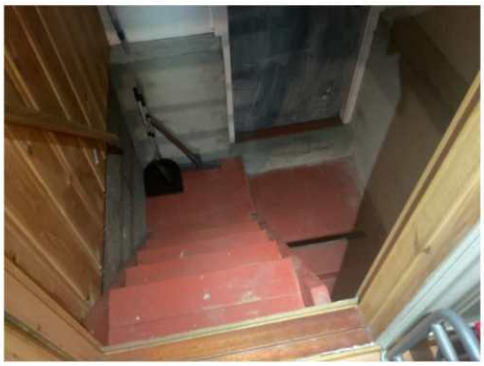
• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende rekkverk gjør at personer kan miste balansen og falle, noe som kan føre til alvorlige skader.



Ø



Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende rekkverk gjør at man ikke har noe å holde i dersom man mister balansen, noe som øker faren for alvorlige skader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskifting eller vedlikehold av innvendige dører, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt slitasje og behov for hyppigere reparasjoner.





VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen tilfredsstiller krav til tettesjikt og våtsone, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.
Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risiko for vannskader og sikre forskriftsmessig standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er ellers utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

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

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







ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Ventilator fra byggeår gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Ventilator må på regnes og byttes.

Tilstandsrapport



TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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





ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har toalett og innredning med vask.



ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innvendige vannledninger i kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for kobberrør er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Boligen har avløpsrør av plast soil rør.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Støpejernsrør bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskiftning, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige skader på rørene, som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ingen ventilasjon i stue og spisestue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i stue og spisestue for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.





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

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



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1. etasje, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering antatt bestående av drenerende masser, samt teglrør e.l. i grunnen.

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
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Fuktsikringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i sement og lecablokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

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

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



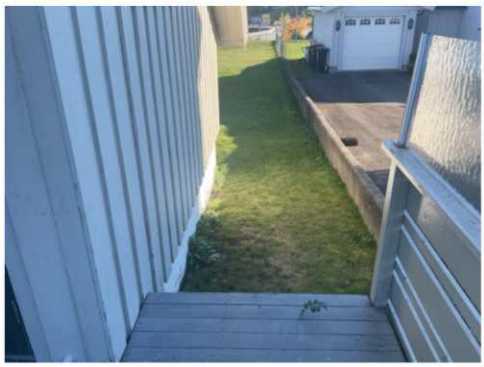




TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en lett skrående tomt.





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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

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. Lavt rekkverk medfører økt fare for personskade.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko ved forhøyede radonnivåer.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende rekkverk gjør at personer kan miste balansen og falle, noe som kan føre til alvorlige skader.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Manglende rekkverk gjør at man ikke har noe å holde i dersom man mister balansen, noe som øker faren for alvorlige skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

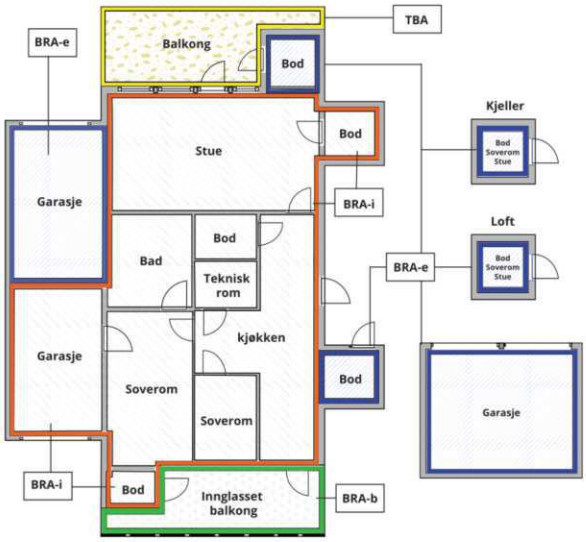
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 1	96	37		133	15		133
Kjeller	92			92			92
Etasje 2	29			29		9	38
SUM	**217**	**37**			**15**	**9**	**263**
SUM BRA	**254**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, gang, kjøkken, stue, stue, spisestue, gang, soverom, toalettrom, bad/vaskerom		
Kjeller	Gang, bod, bod, bod, bod, bod		
Etasje 2	Gang, soverom, loftstue, trapperom		

Kommentar

Garasje er lagt inn under BRA-e.

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4067	63		0	933.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørkeveien 8

Hjemmelshaver
Vagle Reidun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i enden av blindgate i et veletablert boligområde på Farriseidet i Larvik. Gangavstand til dagligvarebutikk og barnehage. Det er også kort vei til barneskole og ulike servicefunksjoner på Fritzøe brygge. Fine turområder i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Bjørkeveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gressplen. Parkering på egen grunn og i garasje.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

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.»*

Utskriftsdato: 30.09.2026

Larvik kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4067	Bruksnr.	63	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	202684676	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	163016850	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjørkeveien 8, 3268 LARVIK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.01.2020	Tilsyn	19.06.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Ukjent. Modell: 1/2-Stein
Beskrivelse	Skorstein har slitte fuger og må rehabiliteres på sikt.

Informasjon for bruksenhetId 202684676

BruksenhetId	202430666	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	8372160	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202430666.

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Bjørkevn. 8 Farriseidet.			67/63	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Tilbygg	Boligbygg	17.1.80	28.2.80	91/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Willy Sjøblom		Bjørkevn. 8 3250 Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Willy Sjøblom		Bjørkevn. 8, 3250 Larvik		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Eriksen		Framvn. 3, 3250 Larvik		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Legging av teppe rom 2. etg.
Div. pussarbeider i kjeller

Arbeidet må være utført innen: 1.10.81

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Larvik	5.6.81	D. Nordstrøm E.f. Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Bjørkevn. 8, Farriseidet			67/63	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Tilbygg	Boligbygg	17.11.1980	28.2.80	91/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Willy Sjøblom		Bjørkevn. 8, 3250 Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Willy Sjøblom		Bjørkevn. 8, 3250 Larvik		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Odd Eriksen		Framvn. 3, 3250 Larvik		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1.etg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Rekkverk terasse
Spalte dør WC - 60 cm2
Spalte dør bad - 100 cm2
Div. pussarbeider i kjeller
Innredning rom 2.etg.

Arbeidet må være utført innen: 1.7.1981

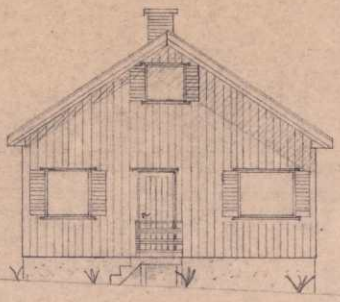
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Larvik	15/12-80	Etter fullmakt	
		Underskrift	D. Nordstrøm ing.

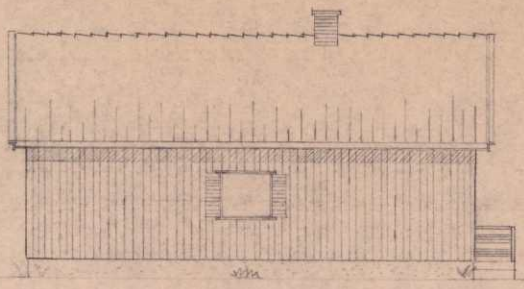
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



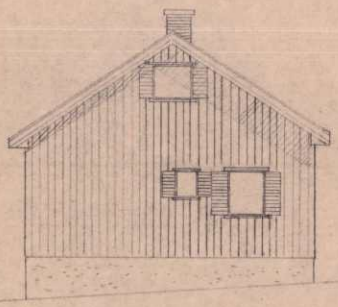
Fasade øst



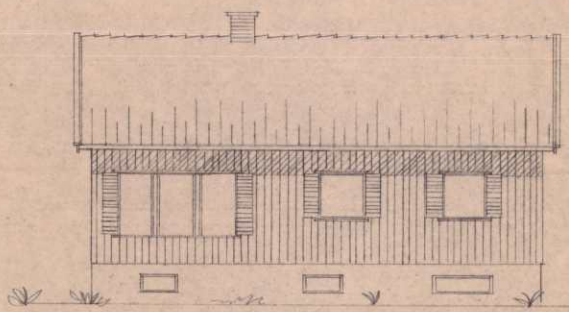
Fasade syd

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 91/80
Larvik 6/3-80
U. Eikedal

Mottatt 14 FEB. 1980



Fasade vest



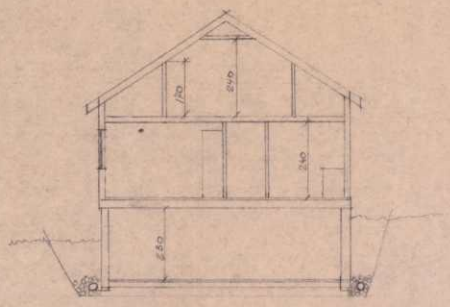
Fasade nord

Teg. Odd Eriksen

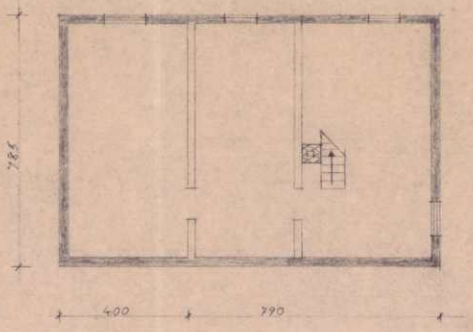
FOR W. SJØBLOM M/FAMILIE
TILBYGG TIL ENEBOLIG
LARVIK 15/1-79 Gnr. 67 Bnr. 63

M 1:100

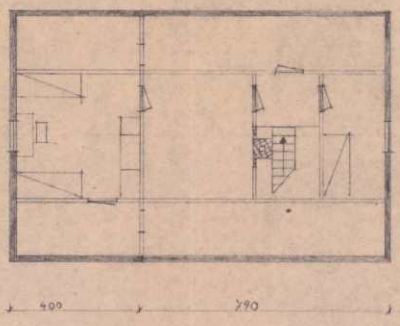
Snitt A-A



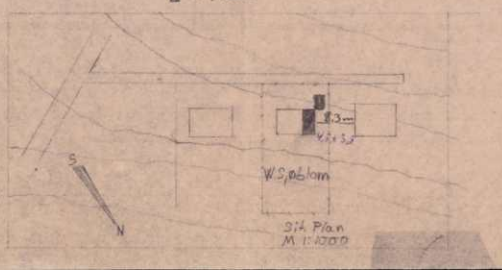
Plankjeller

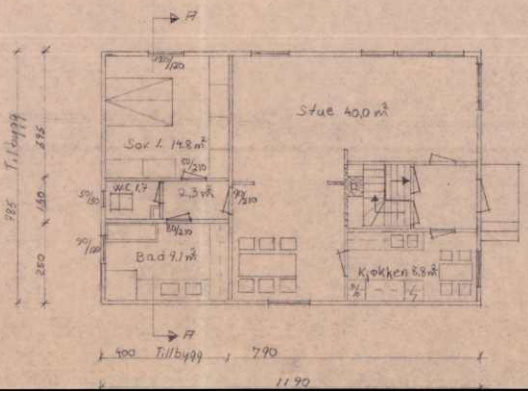


Plan 2 etg.



Uthus

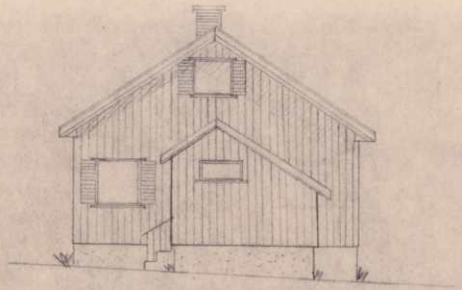




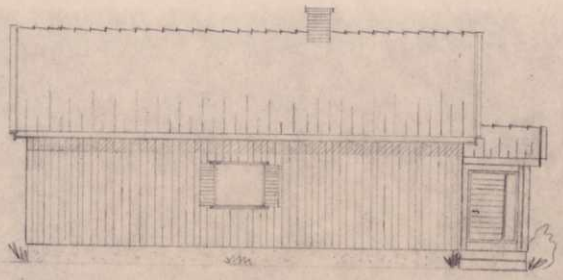
GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 91/80
Larvik 6/5-80
O. Eliassen

Mottatt 14 FEB. 1980

FOR W. SJØBLOM M/FAMILIE
TILBYGG TIL ENEBOLIG
LARVIK 15/1-79 GNR. 67 BNR. 63

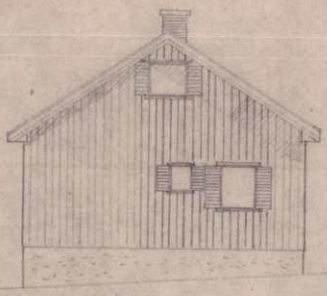


Fasade øst

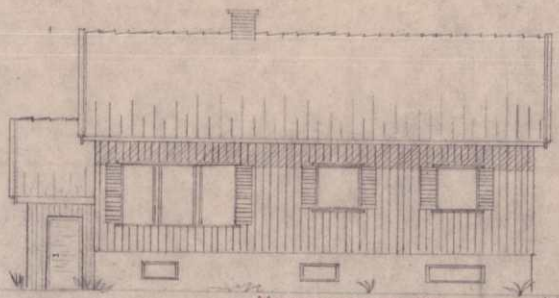


Fasade syd

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr 416/82
Larvik 24.8.82
Gro R. Stenbakken



Fasade vest



Fasade nord

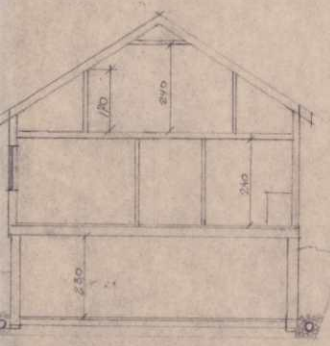
M 1:100

Mottatt 24 AUG. 1982

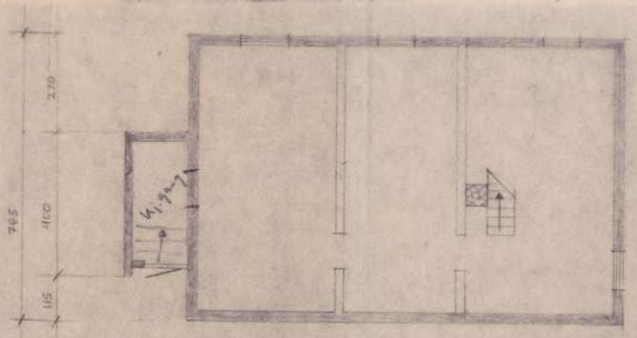
Rolf Berge
Teg. Odd Eriksen

FOR W. SJØBLOM M/FAMILIE
TILBYGG TIL ENEBOLIG
LARVIK 19/8-82 Gnr. 67 Bnr. 63

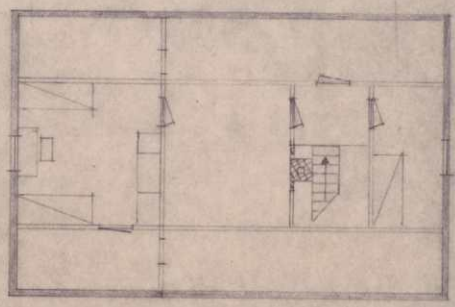
Snitt A-A



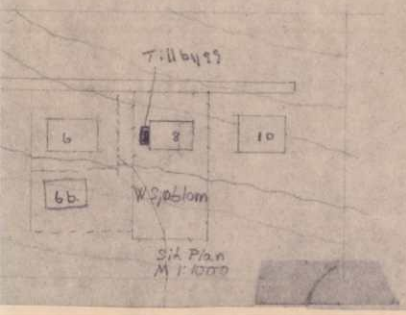
Plan kjeller

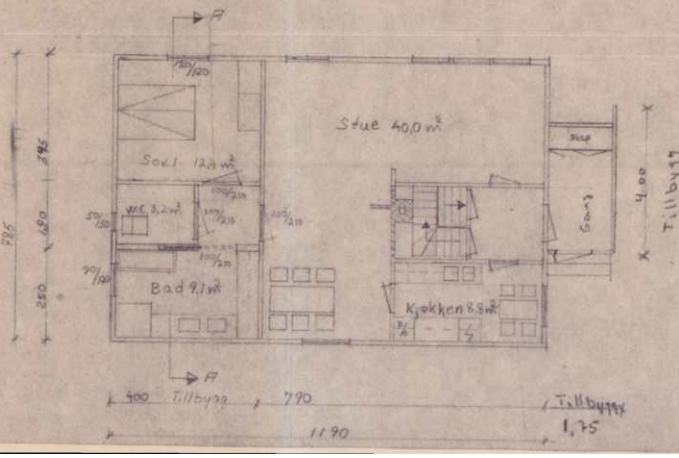


Plan 2 etg.



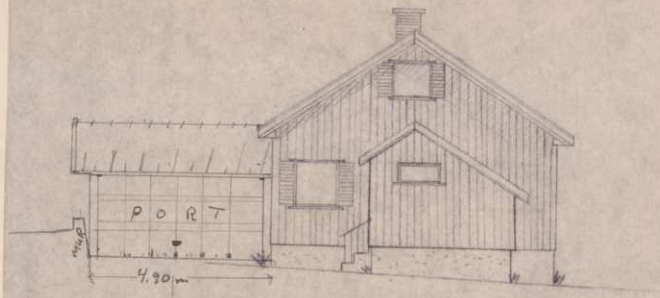
GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 416/82
Larvik 24/5-82
GnR. Stalberg



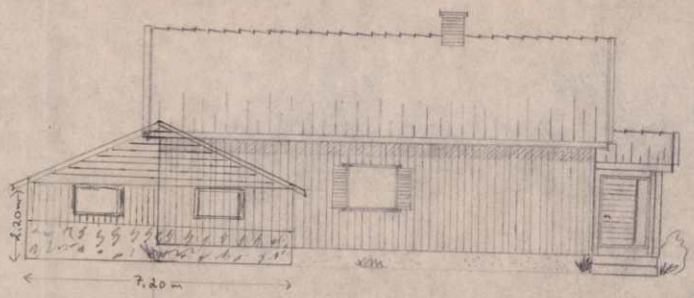


Mottatt 24 AUG. 1982

FOR W. SJØBLOM M/FAMILIE
TILBYGG TIL ENEBOLIG
LARVIK 19/8-82 GNR. 67 BNR. 63



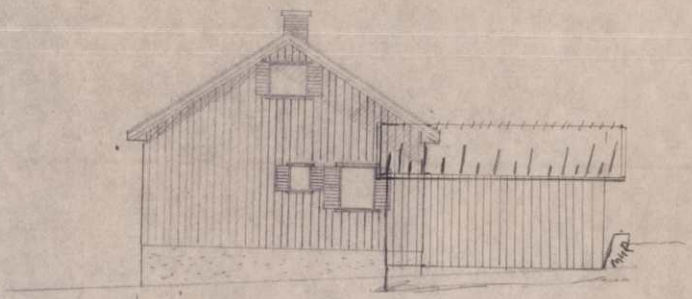
Fasade øst



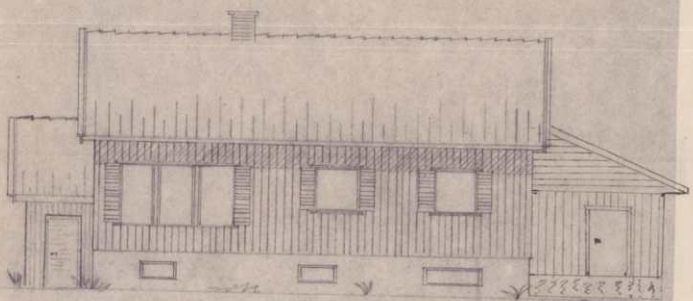
Fasade syd

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 254/86
Larvik 11/6-86
S. Kroken

MOTTATT
28 MAI 1986
BRUNLANES KOMMUNE
TEKN.ETAT



Fasade vest

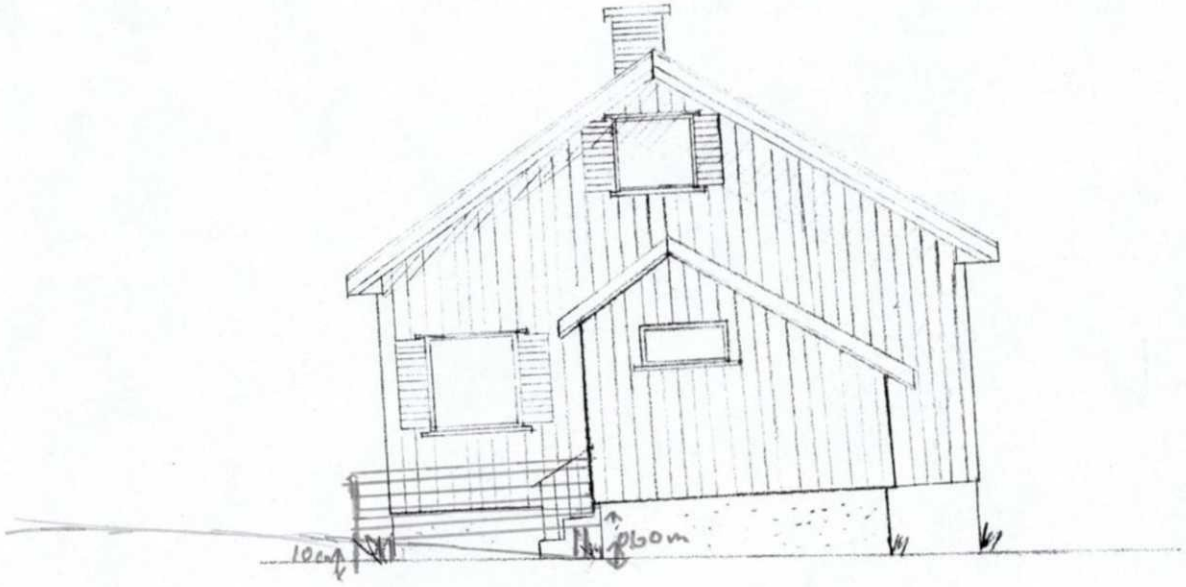


Fasade nord

M 1:100

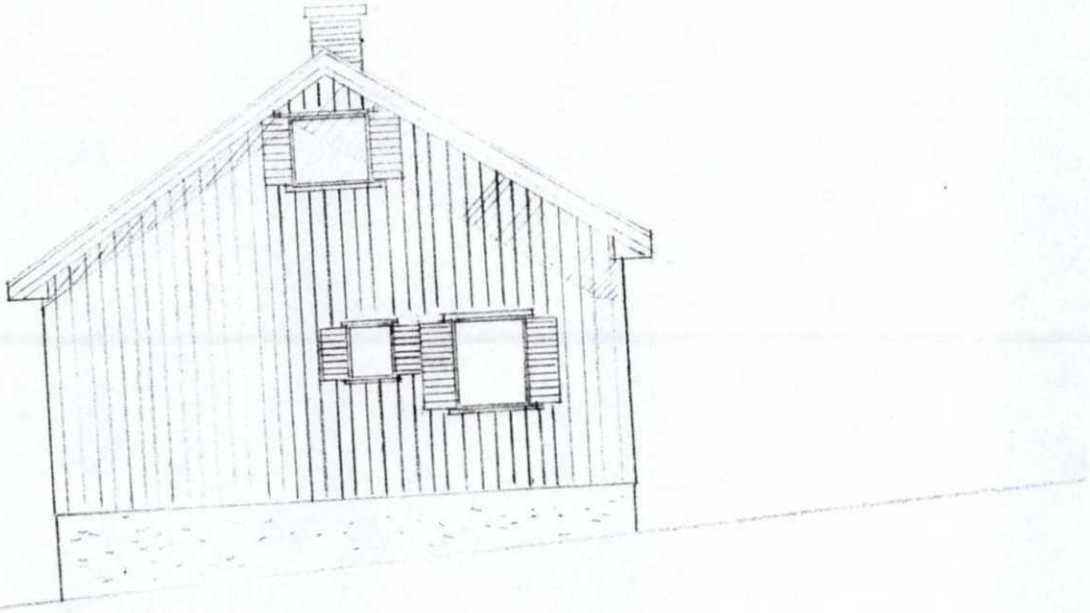
Kolbj. Berge
Teg. Odd Eriksen

FOR W. SJØBLOM M/FAMILIE
TILBYGG TIL ENEBOLIG
LARVIK 10/6-86 Gnr. 67 Bnr. 63



Fasade øst

LARVIK KOMMUNE
28 AUG. 1994

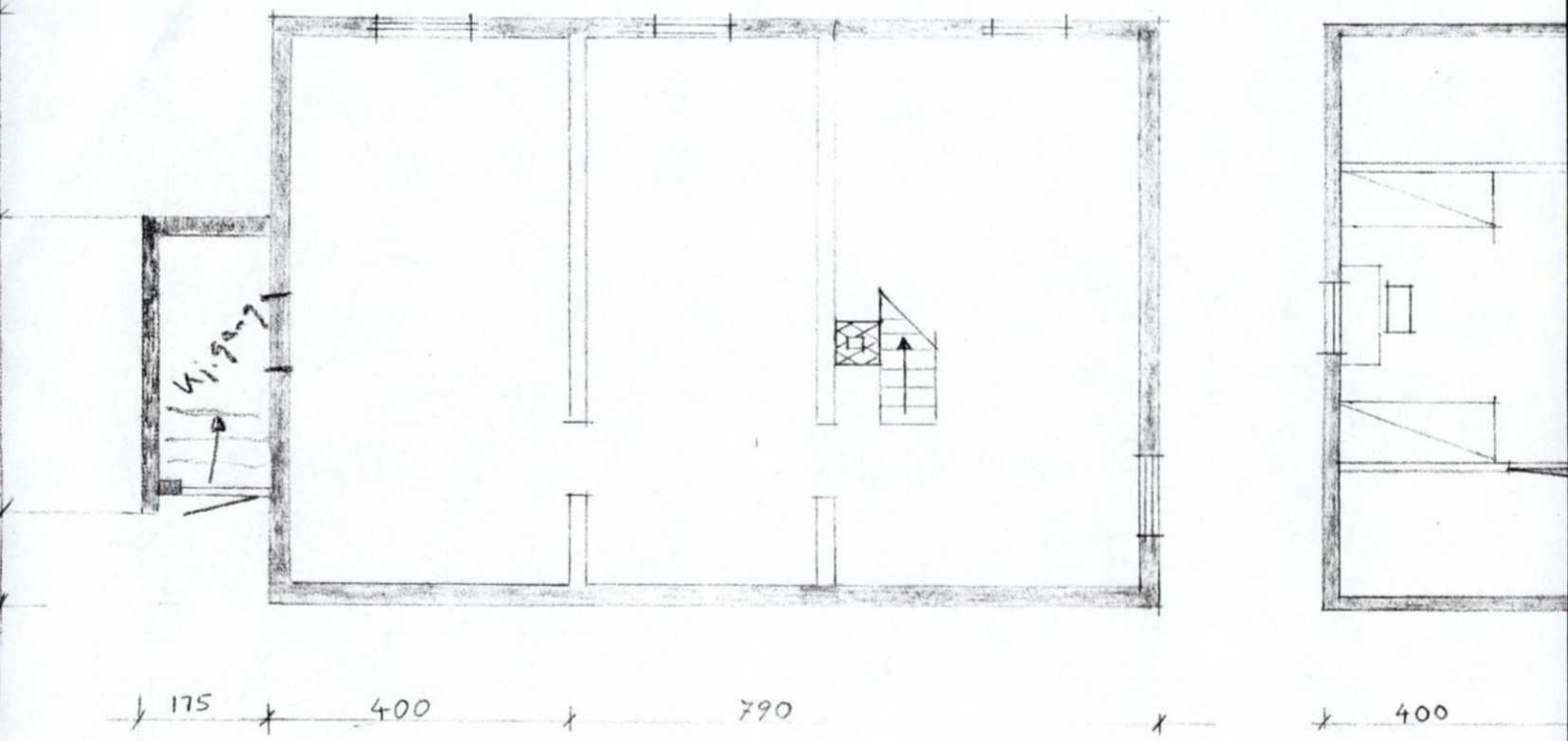


Fasade vest

M 1:100

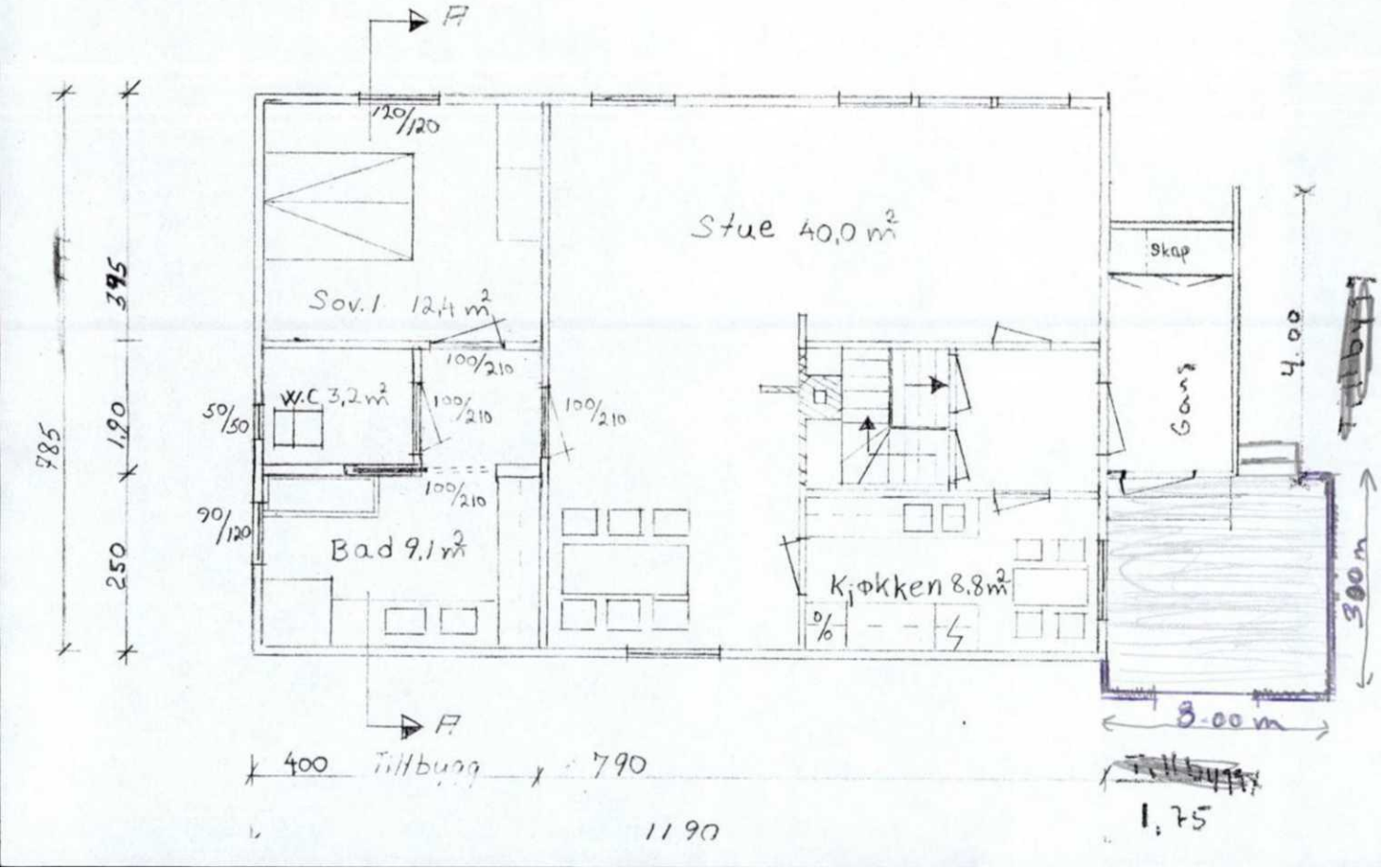
Plankjeller

Plan. 2 etg.

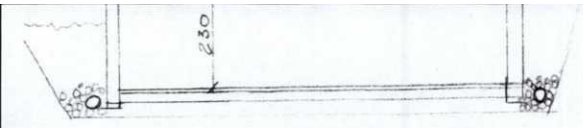


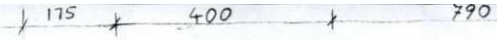
175 400 790 400

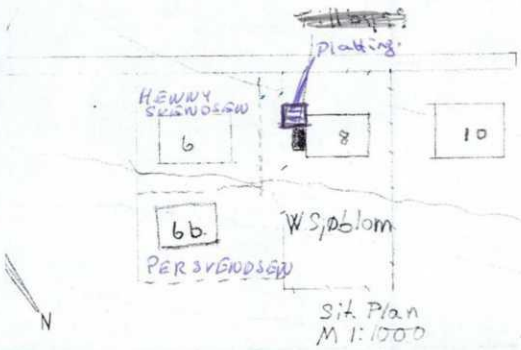
LARVIK KOMMUNE
28 AUG. 1994



FOR
TIL
LA

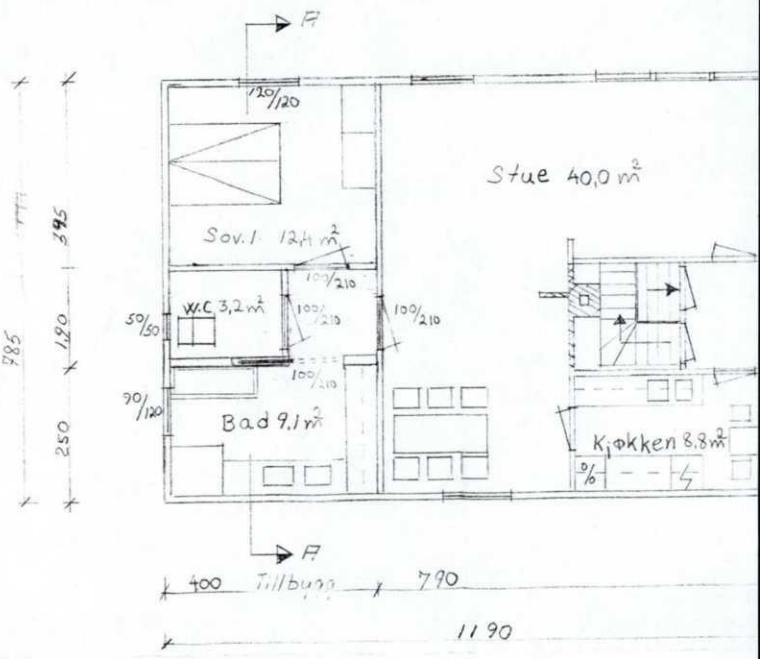






Sit. Plan
M 1:1000

LARVIK KOMMUNE
28 AUG. 1994



Utskriftsdato: 30.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4067/63//



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	933,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546601,11	**Øst**	557864,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546599,584722	557841,219831	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,85	
2	6546601,5847	557841,229054	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
3	6546603,421066	557842,021367	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
4	6546604,8	557843,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
5	6546607,44	557847,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,87	
6	6546615,48	557842,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,44	
7	6546612,539	557866,548	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,12	
8	6546611,96	557871,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,75	
9	6546610,457	557876,048	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,02	
10	6546605,38	557892,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,95	
11	6546599,434	557882,505	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	11,39	
12	6546581,03	557852,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,02	
13	6546597,87	557841,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	20,01	

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: 4067/63
Adresse: Bjørkeveien 8
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

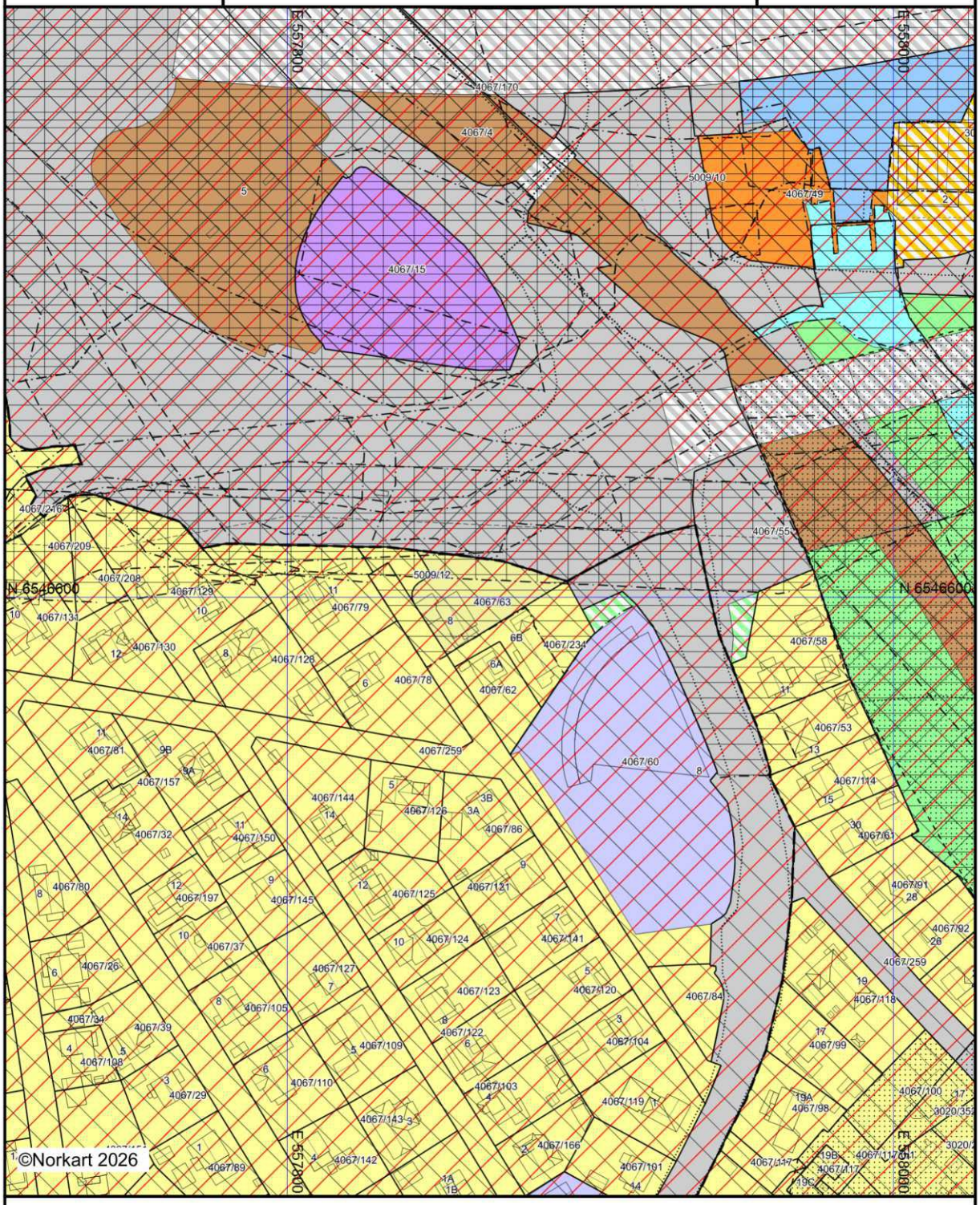
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4067/63
Adresse: Bjørkeveien 8
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Forretninger - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende
- Bane- eksisterende
- Kollektivknutepunkt - eksisterende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - eksisterende
- Turdrag - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Grønnstruktur kombinert i samsvar med ang

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Drikkevann - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsynin
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Forbudsgrense vassdrag
- Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

- Mønelinje

Utskriftsdato: 30.09.2026

Larvik kommune

Kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjørkeveien 8, 3268 LARVIK								

Generell informasjon

Det er fire gebyrterminer i året med forfall i februar, mai, august og november. Abonnenter med vannmåler betaler forburksgebyr for målt m^3. Alle beløp oppgis inkulsiv mva.

	Vann	**Avløp**	**Renovasjon**	**Feie- og tilsynsgebyr**	**Slam**	**Kontrollgebyr avløp**
Fast forbruk	☒	☒	☒	☒	☐	☐
Vannmåler	☐					
Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år:				20 960,20,-		
Kommentarer						

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjørkeveien 8, 3268 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	ikke oppgitt	250 m^2	1	☐
Tilbygg bolig Brukstillatelse 1981	1981	ikke oppgitt m^2		☒
Tilbygg	godkjent 1982	ikke oppgitt m^2		☒
Tilbygg for garasje	godkjent 1986	ikke oppgitt m^2		☒
Tilbygg platting til bolig	godkjent 1994			X
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: 30.09.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjørkeveien 8, 3268 LARVIK								

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

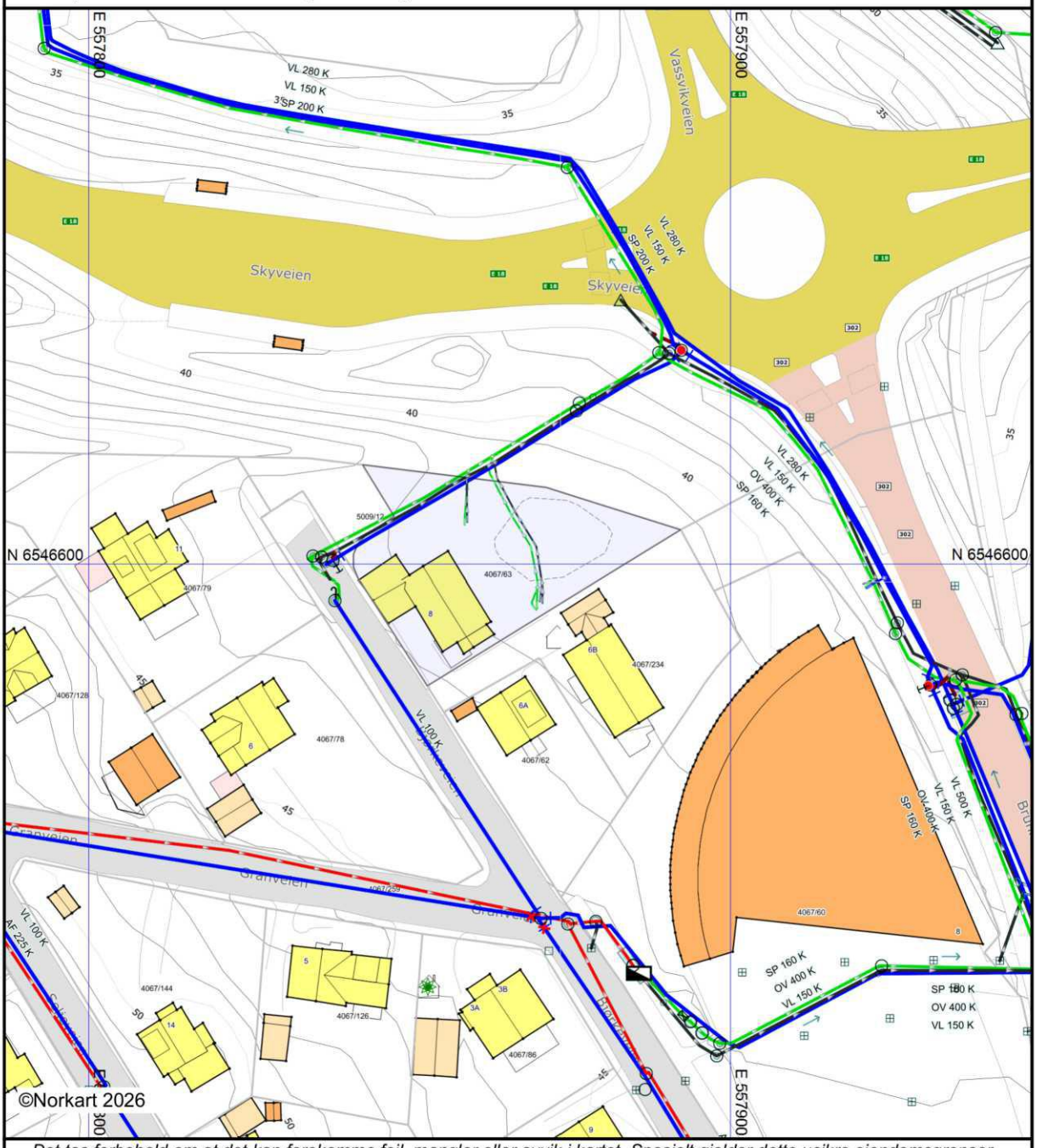
Eiendom: 4067/63
Adresse: Bjørkeveien 8
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

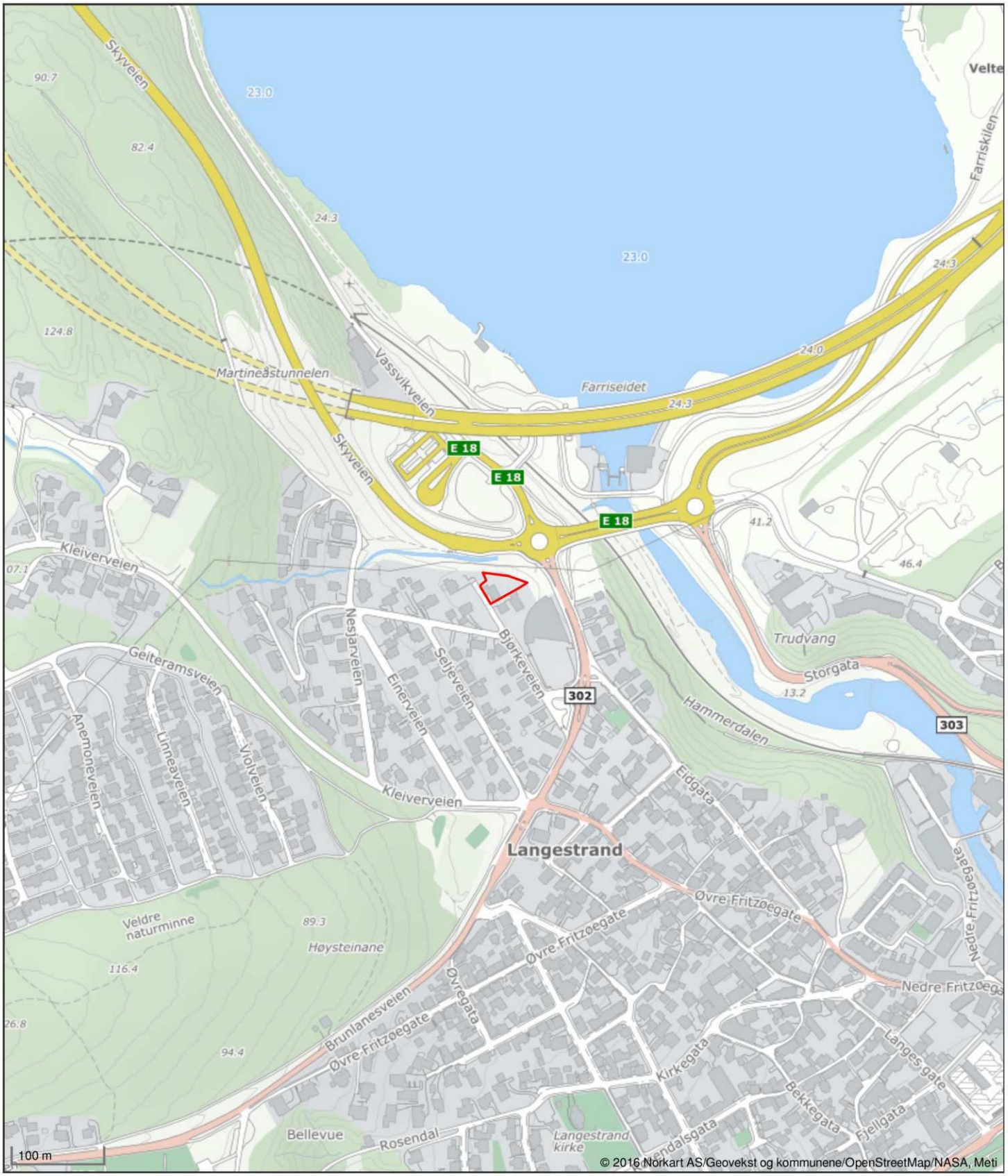
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4067/63//



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: 30.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørkeveien 8, 3268 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
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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**	8 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_1
	KPFare	Flomfare
	Delareal	271 m^2
	KPHensynsonenavn	H740_2
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover
	Delareal	934 m^2
	KPHensynsonenavn	H910_1
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

	Delareal	934 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	934 m^2
	KPHensynsonenavn	H120_1
	KPSikring	Område for grunnvannsforsyning
	Delareal	934 m^2
	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**	934 m^2
	KPHensynsonenavn	H120_1
	KPSikring	Område for grunnvannsforsyning
	Delareal	934 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	8 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_1
	KPFare	Flomfare
	Delareal	934 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal	271 m^2
	KPHensynsonenavn	H740_2
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203	
Navn	E-18 Bommestad - Sky, Reguleringsendring	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	26.10.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/6658/Reguleringsbestemmelser%20(godkjent%20KST%2026.10.2022).pdf	
Delarealer	**Delareal**	934 m^2
	RPHensynsonenavn	H370
	Faresone	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal	933 m^2
Formål	Boligbebyggelse
Feltnavn	B9

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202609
Navn	Tursti på nedlagt jernbanestrekning mellom Porsgrunn og Larvik
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Reguleringsbestemmelser for E 18 Bommestad - Sky.

Dato 12.05.2022
Pianid: 202203
Plantype: Detaljert reguleringsplan for E18 Bommestad - Sky som bygget

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
27.9.2022	135/22	Revidert bestemmelse etter høring om byggeområder på Farriseidet og jernbane.

§ 1 - GENERELT

a) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle regulerte områder som er vist på plankartene som består av 5 reguleringsplankart R301 - R305 datert mars 2022.

b) De ulike arealformålene, hensynssonene og bestemmelsesområdene er vist på plankartene.

c) I tillegg videreføres hensynssoner gitt i vedtatt kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik 2021-2033, vedtatt av kommunestyret 06.10.2021. Disse gjelder for deler av planområdet og omfatter:

Nedslagsfelt for drikkevann
Rikspolitiske retningslinjer for vernet vassdrag
Landskapsvern for Bøkeskogen
Injeksjonsområde for Farriskilden

§ 1.1 Planens hensikt

Planen viser som bygd motorveg E18 på strekningen fra Bommestad til Sky, gang• /sykkelveg på gamle E18 fra Bommestad - Bøkeskogen samt idrettsområde på tilstøtende arealer. Planen viser også støyskjermingstiltak, nytt kryss på Farriseidet, lokalvegsystem og gang-/sykkelveger på samme strekning.

§ 1.2 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (PBL § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse B1 - B12 og B14- B17
Barnehage o_BBH
Hotell / overnatting BH

- Bensinstasjon / vegserviceanlegg BV
  Industri BI
- Skiløypetrase o_BST
- Andre idrettsformål o BAI
- Energianlegg BE
- Øvrig Kommunalteknisk anlegg BKT
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål o_BKB1
  Forretning/ kontor/ Industri BKB
- Angitt bebyggelse kombinert med andre angitte hovedformål BAA1

Ii SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg o_SKV1-o_SKV2 /o_SKV5 - o_SKV8
Fortau o_SF
Gang-/sykkelveg o_SGS 1 - SGS7
Annen veggrunn - tekniske anlegg o_SVT
Parkering o_SPA 1 og o_SPA2
Trase for jernbane o_STJ
Annen banegrunn - tekniske anlegg o_SBT
Kollektivholdeplass o_SKH
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer o_SKF
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål o_SAA

III GRØNNSTRUKTUR

- Naturområde o_GN
  Friområde o_GF
- Park o_GP
- Vegetasjonsskjerm o_GV
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål GAA1 - GAA4

V LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Landbruksformål **LL**
Skogbruk LSK

VI Bruk og Vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Drikkevann o VD
  Friluftsområde i sjø og vassdrag o_VFV

VII HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

a) ANDRE SIKRINGSSONER

- Andre sikringssoner H190
  Flomfare H320
  Høyspenningsanlegg H370

b) BÅNDLEGGINGSSONER

Båndlegging etter lov om naturvern H730
Båndlegging etter lov om kulturminner H720

VIII BESTEMMELSESOMRÅDER

a) Bestemmelsesområde - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

§ 1.3 Planmaterialet

a) Reguleringsplanen består av 5 reguleringsplankart R301 - R305, datert mars 2022.
b) Planbeskrivelse, datert mai 2022.

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Kulturminner

Stanse- og meldeplikten i henhold til kulturminneloven§ 8 andre ledd:
Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven. Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 2.2 Grunnforhold

Grunnboringer er lagt inn i NADAG (Nasjonal Database for Grunnundersøkelser). Link til siden er her:
Nasjonal database for grunnundersøkelser (ngu.no)

§ 2.3 Byggegrenser

Byggegrensene er vist på plankartene. Følgende byggegrenser gjelder:

a) For ny E18 er det byggegrense på 100 m regnet til hver side fra senter av kjørebanen for henholdsvis sydgående og nordgående kjøreretning i 4-felt situasjon. Ramper til og fra Farriseidet defineres som del av E18 og her settes også en byggegrense på 100 m fra senter veg. Unntak fra 100 m byggegrense er vist på plankartet. Ved eksisterende boliger og næringsbygg settes byggegrensen i bygningsfasaden mot E18. Tomt for bensinstasjon i Farriseidet har egne byggegrenser.

b) For eksisterende fylkesveger (Fv. 302 Brunlanesveien og Fv. 303 Storgata) settes en byggegrense på 50 m regnet til hver side fra senter av kjørebanen. Ved eksisterende boliger og næringsbygg settes byggegrensen i bygningsfasaden mot fylkesveien, eller som vist på plankartet.

c) For kommunale veger settes en byggegrense på 15 m regnet til hver side fra senter av kjørebanen.

d) Trase for ny jernbane vist i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by over Farriseidet skal gjelde.

§ 2.4 Støy og støyskjerming

Støyskjermer og -voller framgår av reguleringsplankartene. De er bygd med høyder og utforming som vist i detaljplanen og følger grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

§ 2.5 Viltgjerder

Viltgjerder fremgår av reguleringsplankartene.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3.1 Bolig B1- B12

BYA for boligeiendommen = maks 35%
Mønehøyde maks 9 m
Gesimshøyde maks 7 m

§ 3.2 Bensinstasjon/ veiserviceanlegg BV

På området tillates oppført en bensinstasjon med tilhørende anlegg.

Utnyttelse maks 70 % BYA

Bensinstasjon kan ha møne-/gesimshøyde på kotehøyde inntil c +40. Terreng er planert til c +34.
Pylon tillates med høyde inntil 8 m.

Byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen.

Det tillates anlagt ladeplass for el-biler innenfor arealet. Disse skal inngå i beregning av utnyttelsesgraden.

§ 3.3 BKB2 Industri, kontor, lager.

Rene kontorplasser tillates ikke.
Møne/ gesimshøyde maks c +46 moh.
Byggegrensen er vist i plankartet.

§ 3.4 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål

BAA1 «Hoggeriet»
Industri, kontor, lager, nærmiljøanlegg/idrett og tilhørende fasiliteter (toalett/garderobe mv.) Rene kontorplasser tillates ikke.

Hoggeriet og kaia/muren mot utløpet tillates ikke revet. Original farge bevares. Bygget kan tilpasses ny bruk så lenge fasadene med åpninger og innretninger i fasadene bevares. Det kan settes inn nytt glass og/eller metall- eller tredører i lysåpningene. Opprinnelige åpninger skal ikke utvides.

Ved behov for mer dagslys skal hulltaking i tak og/eller nye åpninger i fasadene tilpasses. Disse skal skille seg fra de opprinnelige åpningene. Krav om bevaring omfatter fasadene inkludert bærende vegger. Krav om bevaring omfatter ikke interiør.

Det tillates tilbygg. Eventuelle tilbygg skal skille seg fra opprinnelig anlegg mht. volum, materialbruk eller arkitektonisk uttrykk.

§ 3.5 Energianlegg - dam/kraftverk BE

Det tillates tekniske bygninger tilknyttet energi- og damanlegget.

§ 3.6 Område o_BKB1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Området inngår i reguleringsplan for Bergeløkka

§ 4 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Idrettsformål o_BST 1

Fra Nordliskrenten til «Larviksporten» reguleres dagens veibane med skulder til idrettsområde fra gang- og sykkelvei. Området skal brukes til skiløype og rulleskitrase og andre idrettsaktiviteter.

§ 4.2 Andre idrettsanlegg o_BAI

I området nordvest for og utenfor skianlegget (evt. grøft/ skråningsareal), tillates etablert sti / rideløype.

§ 4.3 Andre idrettsanlegg o_BAI - 4

Området tillates opparbeidet til ulike aktiviteter, og det tillates oppført bygninger tilknyttet idrett.
Området tillates fylt opp til kote maksimum 68 moh.
Før det utarbeides en byggeplan for etterbruk skal det utarbeides en plan (mulighetsstudie) for fremtidig bruk av området til idrettsanlegg.
Bygget/byggene må tilpasses nytt terreng og ha dempet material og fargebruk.
Overvann fra idrettsområdet ved Larviksporten o_BAI - 4 må ivaretas.

§ 4.4 Pumpestasjon o_BKT

Det tillates at sti/ løype kan etableres/ kobles på i dette området. Dette må avklares med kommunalteknisk avdeling.

§ 5 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg o_SKV1-SKV2

Kjøreveg 1 Vestmarkveien skal nyttes til store kjøretøyer som har for stor høyde til å kjøre i undergangen på Vestmarkveien.
Kjøreveien stenges med bom i begge ender.

Kjøreveg o_SKV3
Den eksisterende Dalheimveien som går gjennom Bøkeskogen landskapsvernområde skal ikke endres og tillates ikke asfaltert.

§ 5.2 Gang-/sykkelveg o_SGS 1 og o_SGS 3

Området reguleres til gang-/sykkelveg på 4 m fra Nordliveien på Bommestad til Månejordet på sydøstsiden av dagens E-18.
Den resterende delen av o_SGS 3 reguleres til gang- og sykkelvei med bredde 4 m videre over idrettsanleggene til atkomsten til festplassen ved «Flaggstengane» i Bøkeskogen. I denne enden skal det oppføres halvbom.
Den delen av gang- og sykkelveien som passerer planlagt idrettshall tillates med en mindre bredde, dog ikke smalere enn 3 m og med mulighet til normalt vedlikehold.
Den delen av gang- og sykkelveien som går parallelt med Larvik Turn & Idrettsforening tillates brukt av foreningen til drift- og vedlikehold av sine anlegg.

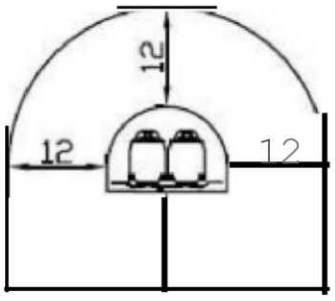
Gang-/sykkelveg o_SGS2 og o_SGS5 er atkomster til gang- og sykkelveien.

Gang-/sykkelveg o_SGSG
Gang- og sykkelvei fra Dalheimveien til Kilen. Denne skal ha grusdekke med 3 m bredde. Det tillates oppsetting av bom på strekningen.

Det er etablert belysning langs traseene med unntak av **o_SGS7** i friluftsområdet i Kilen.

Gang-/sykkelveg o_SGS 7
Dette er en sti og opparbeidet i samme standard som tilliggende stinett.

Jernbane
Formålet jernbane går både i dagen og i tunnel for dobbeltsporet jernbane med tilhørende rømningsveier og jernbanetekniske anlegg og installasjoner.
Jernbaneformålet i tunnel gjelder selve bergrommet + en sikkerhetssone på 12 m over, under og på begge sider av dette.
I områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som kan medføre skader på tunnel eller sikringssone som vist i figur:
„



Tverrsnitt tunnel og sikringssone

§ 5.3 Parkeringsplasser o_SPA1 - o_SPA2

Offentlig parkeringsplass o_SPA1
Denne parkeringsplassen skal brukes av allmennheten for tur- og rekreasjonsområdene i Vestmarka. Maks parkeringstid settes til 8 timer.

Offentlig parkeringsplass o_SPA2
Denne parkeringsplassen tillates utvidet slik som plankartet viser. Utfyllingen over eksisterende avløpsnett gjøres i samarbeid med kommunalteknisk avdeling.

§ 6 - GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Friområde GF

a) Området **o_GF7** skal arronderes og tilpasses terrenget (Larviksporten vest) Området tillates beplantet.

b) I område GF vest for Farrisdammen ligger «Kabellageret». Dette tillates brukt til møterom med toalett.

§ 6.2 Grønnstruktur kombinert med annet hovedformål GAA

e. Område GAA1 - grønnstruktur kombinert med boligformål tillates ikke bebygget

f. Området GAA2 - grønnstruktur kombinert med hotelldrift på Trudvang. Arealene skal opparbeides parkmessig. Anlagt grusvei tillates brukt til drift og vedlikehold. Området tillates ikke bebygget.

g. Område GAA3 - grønnstruktur kombinert med samferdsel tillates ikke bebygget.

h. Område GAA4 - grønnstruktur kombinert med forretning skal opprettholdes med grønnstruktur og tillates beplantet. Vedlikehold og drift av renseanlegg til forretning i arealet tillates.

§ 7 - LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 7.1 Landbruksformål LL

b) Områdene skal nyttes til skogbruk.

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

§ 8 - SIKRINGSSONER

§ 8.1 Andre sikringssoner (rundt tunnel) H190

Det reguleres en sikringssone rundt de nye vegtunnelene på 20 m målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Arealene over tunnelene kan drives som tidligere, men det kan ikke gjøres inngrep dypere enn 3 m under terrengoverflaten uten Statens vegvesens godkjennelse. Det tillates ikke peling til fjell, sprenging eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan gi skade på tunnelene eller tunnelinnredningen.

Sikringssone jernbane (rundt tunnel)- se bestemmelser i § 5.2

§ 9 - BÅNDLEGGINGSSONER

§ 9.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

a) I områder avsatt med hensyn bevaring kulturmiljø - kulturminner skal de automatisk og vedtaksfredete kulturminnene bevares og sikres, jf. § 2-11. i kommuneplanens arealdel.

b) Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje.

c) I skogsområder må skjøtsel oghogst innenfor områdene avklares med kulturminne• forvaltningen.

d) På dyrka mark må alt jordarbeid utover ordinær pløying, herunder dyppløying, avklares med kulturminneforvaltningen.

§10-FARESONER

§ 10.1 Høyspenningsanlegg H370

Områdene er markert med skravur og omfatter eksisterende høyspentlinjer fra 22 - 132 kV. Det må vises aktsomhet ved bygging/drift i området. All ny anleggsaktivitet i områder som er regulert som «Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler H370» skal godkjennes av netteier før igangsettelse.

§ 10.2 Flomfare H320

a) Området i Hammerdalen er markert med skravur. Ved større vedlikeholdsarbeider eller nyanlegg for bygg og anlegg, herunder veg og bane, skal det settes krav om erosjonssikring av utsatte strekninger langs vassdraget. Det skal sikres mot utrasing og tilrettelegges et mest mulig fritt flomvannløp i elva.

Innenfor flomsonen tillates ikke etablert bygninger, konstruksjoner eller inngrep som kan representere en fare ved flom eller utløse ras.

§ 11 - BESTEMMELSESOMRÅDE

#1 Overvannsledning for pumpevann fra anlegg i Larvikstunnelen fra Tutvedt til Farriseidet. Det tillates ikke gravet eller boret innenfor bestemmelsesområdet for overvannsledning.

#2 Det tillates ikke boret eller gravet innenfor bestemmelsesområdet for hovedvannledning.

#3 **Kabellager**
Bygget tillates benyttet til møtelokale med toalettanlegg.

Larvik kommune, arealplan 26.10.2022

Hege Eick
Virksomhetsleder

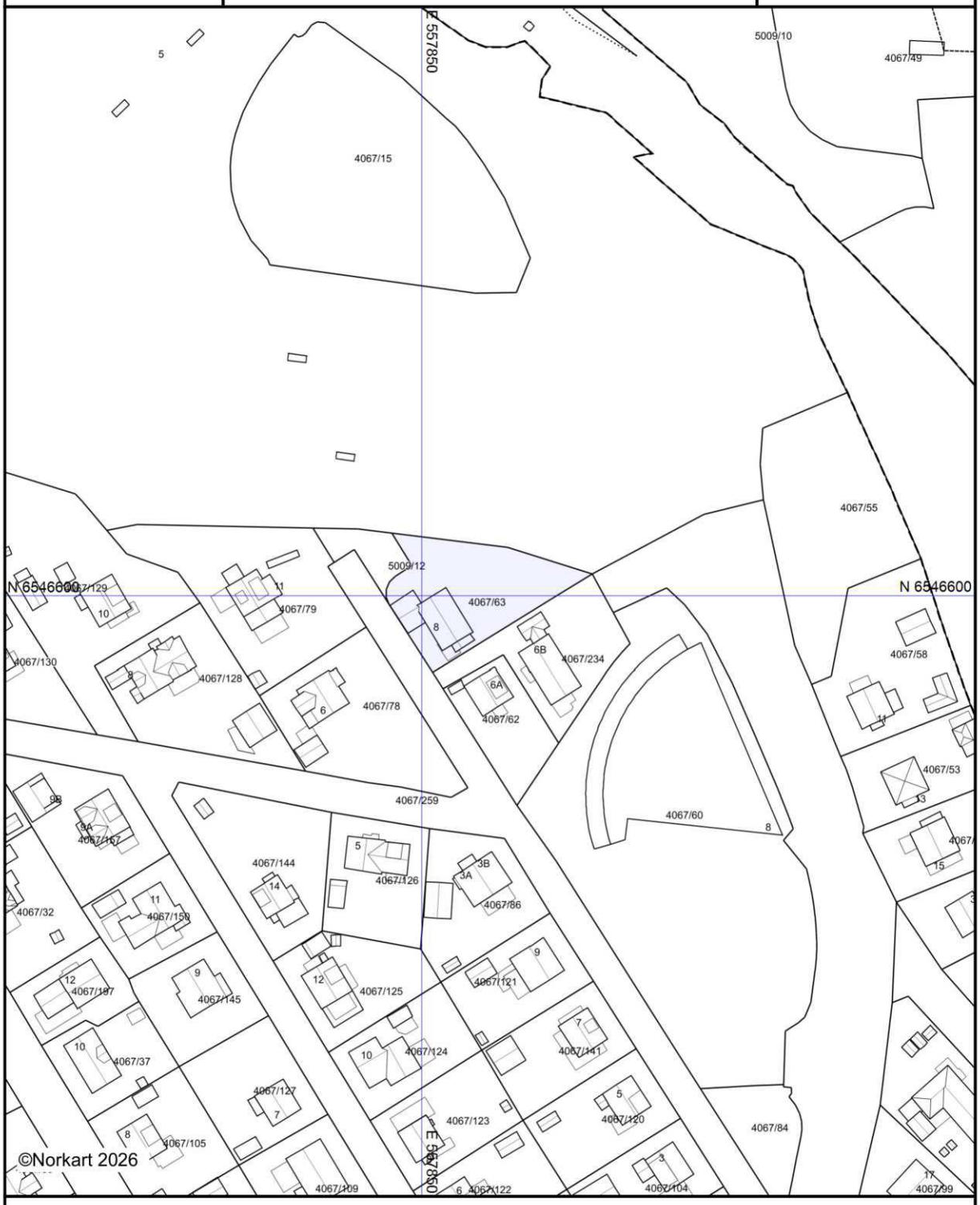
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4067/63
Adresse: Bjørkeveien 8
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar

Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4067/63
Adresse: Bjørkeveien 8
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

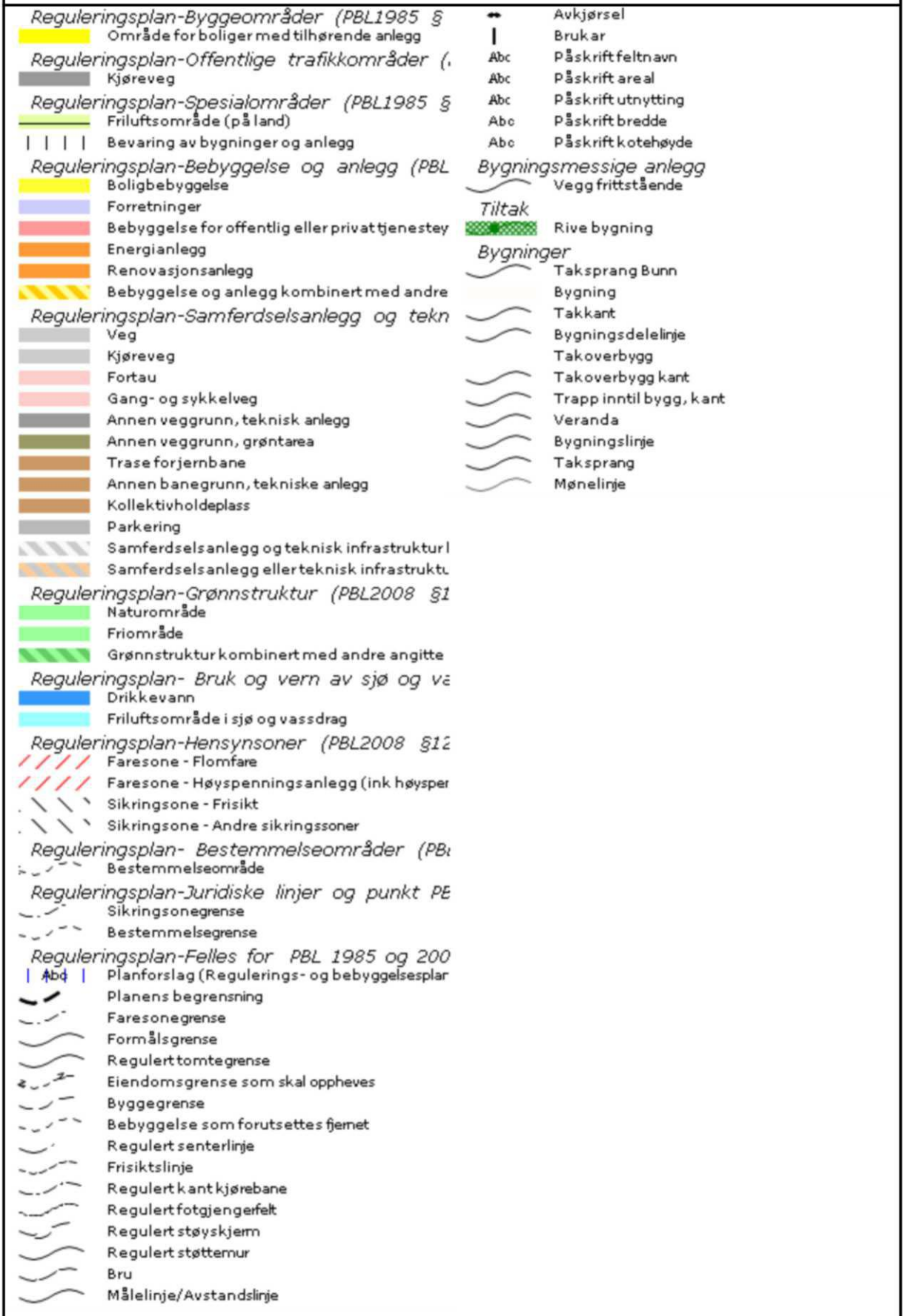
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 30.09.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørkeveien 8, 3268 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

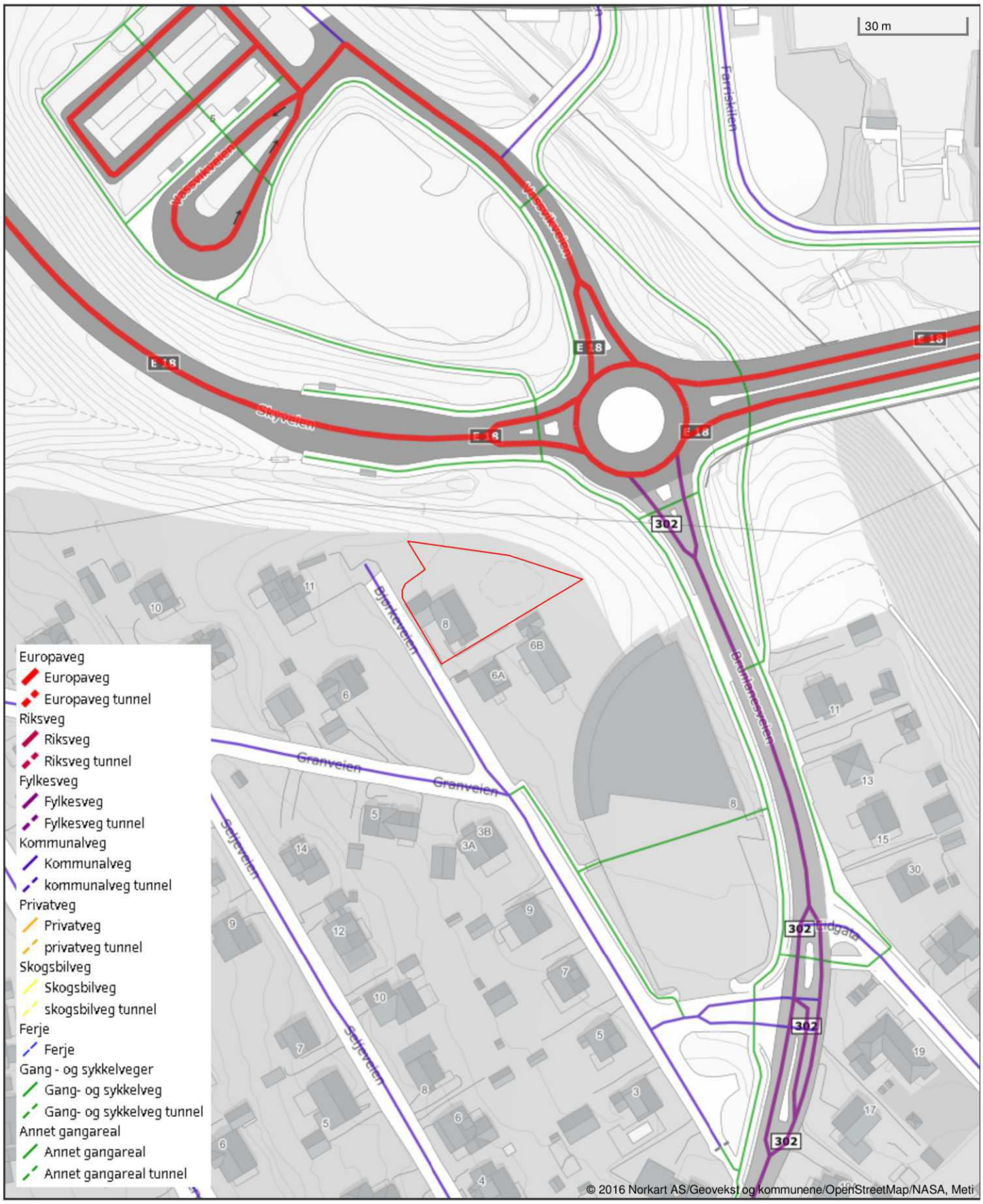
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 30.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4067/63//



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:
Bjørkeveien 8, 3268 Larvik
Gnr. 4067, Bnr. 63, Larvik kommune

Oppdragsnummer:
52260116

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

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

E-post: siri.istre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
