PRIVATMEGLEREN
LARVIK

VARDEKNAUSEN 5

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommunen

Tinglyst dokument

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Vardeknausen 5

Nabolaget Solstad - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 10 klasser	18 min 1.2 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser	10 min 0.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 8.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 26 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risøyveien, Stavern	11 min
Meny Stavern	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vardeveien Linje 01, 04, 206	6 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 7 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

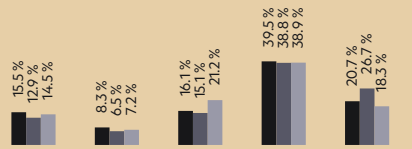
BARNEHAGER

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1.1 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 75 barn	25 min 1.8 km
Grevle barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stavern	12 min
Meny Stavern	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Solstad	1 268	545
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Stagbanen	10 min
Agnes aktivitespark	12 min
Mudo Stavern	4 min
Family Sports Club Langestrand	8 min

«Best av de beste!!! Trygt og godt med nærhet til skole, turområder - både strand og skog - og naboer som bryr seg!!»

— Sitat fra en lokalkjent

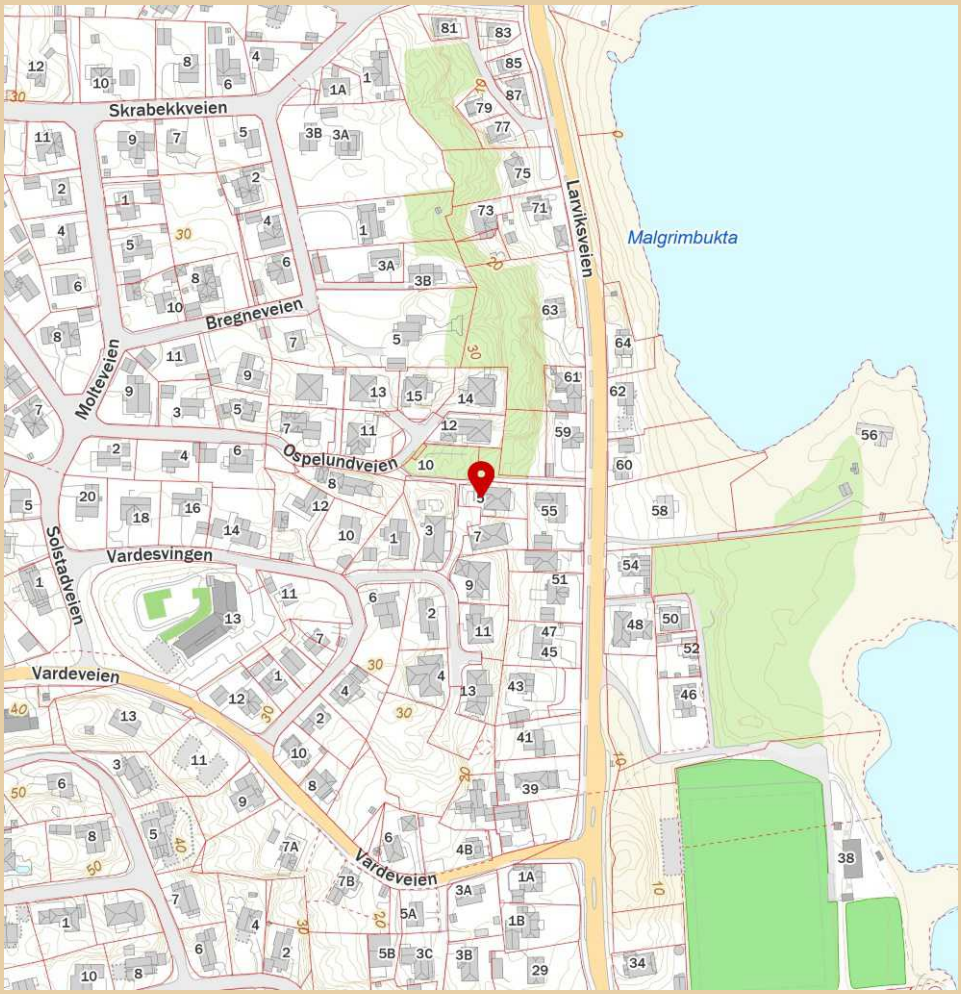
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100



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 2025

Vardeknausen 5

Nabolaget Solstad - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 10 klasser	18 min 1.2 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser	10 min 0.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	14 min 8.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 26 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Risøyveien, Stavern	11 min
Meny Stavern	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vardeveien Linje 01, 04, 206	6 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 7 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

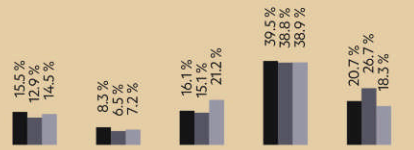
BARNEHAGER

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min 1.1 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 75 barn	25 min 1.8 km
Grevle barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stavern	12 min
Meny Stavern	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Solstad	1 268	545
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Stagbanen	10 min
Agnes aktivitespark	12 min
Mudo Stavern	4 min
Family Sports Club Langestrand	8 min

«Best av de beste!!! Trygt og godt med nærhet til skole, turområder - både strand og skog - og naboer som bryr seg!!»

— Sitat fra en lokalkjent

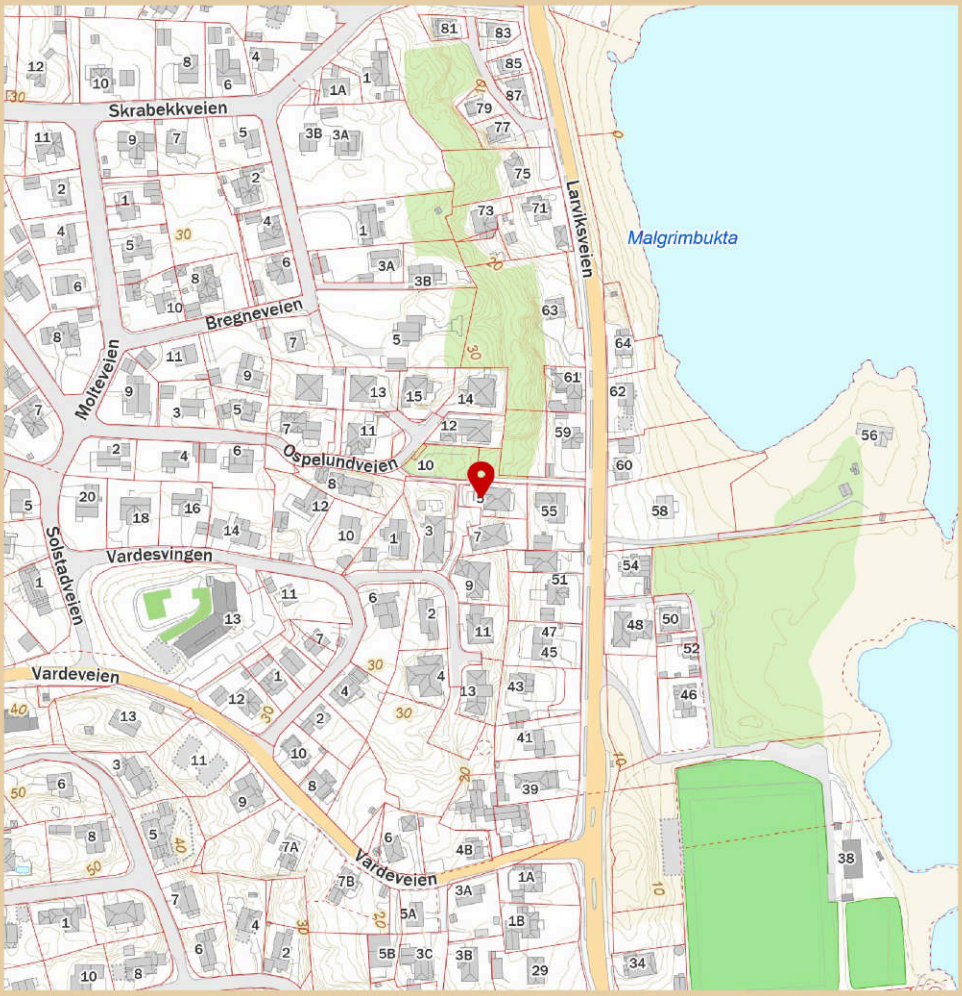
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

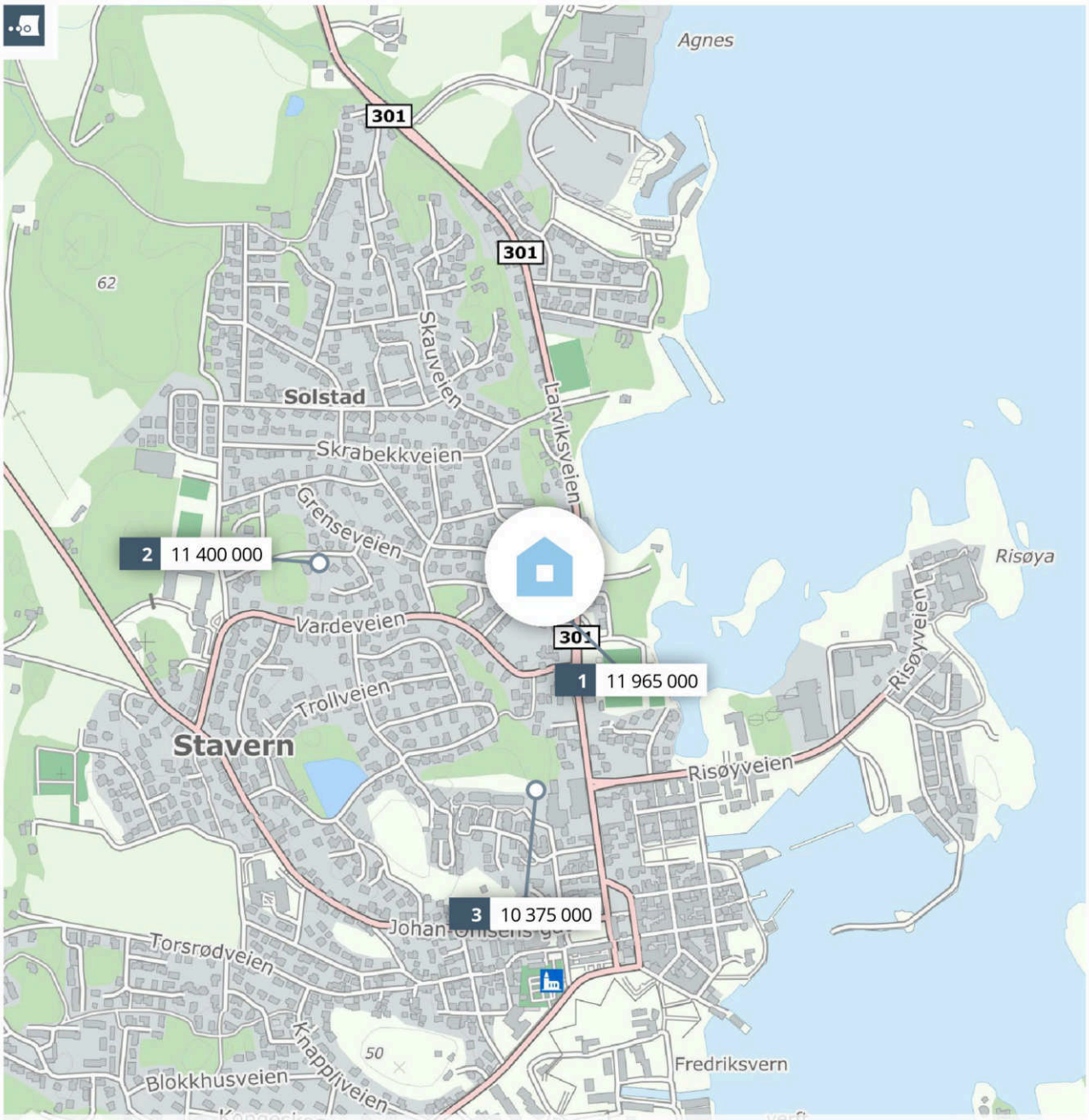
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100



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 2025



Meglers verdivurdering

VARDEKNAUSEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 28.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vardeknausen 5, 3292 STAVERN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 4044 BNR 664 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS SOLSTAD

Verdivurdert til

10 700 000

-	10 700 000	39 630
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	270 m²	56 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						631 m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vardeknausen 9				11.10.2021	11 500 000	**11 965 000**	0	11 965 000	**47 292**
	253 m²	2008	810 m²	5 sov						
2	Steinveien 13				14.01.2025	11 990 000	**11 400 000**	0	11 400 000	**48 718**
	234 m²	1964	1 086 m²	6 sov						
3	Kommandør Herbst gate 21				28.06.2022	10 500 000	**10 375 000**	0	10 375 000	**42 872**
	242 m²	1988	1 298 m²	3 sov						

Eiendommen har unik utsikt over hele Larviksfjorden fra boligen og store solrike terrasser. Innholdsrik og spennende planløsning. Beliggende usjenert til i et veletablert villastrøk og i enden av blindvei. Kort gangavstand til alt!

Boligen gir mange bruksmuligheter og har egen separat utleiedel med egen usjenert inngang. Boligen er bygget i tegl, taket har keramisk overflate noe som gir et særegent og spesielt uttrykk. Dobbeltgarasje integrert i boligen.

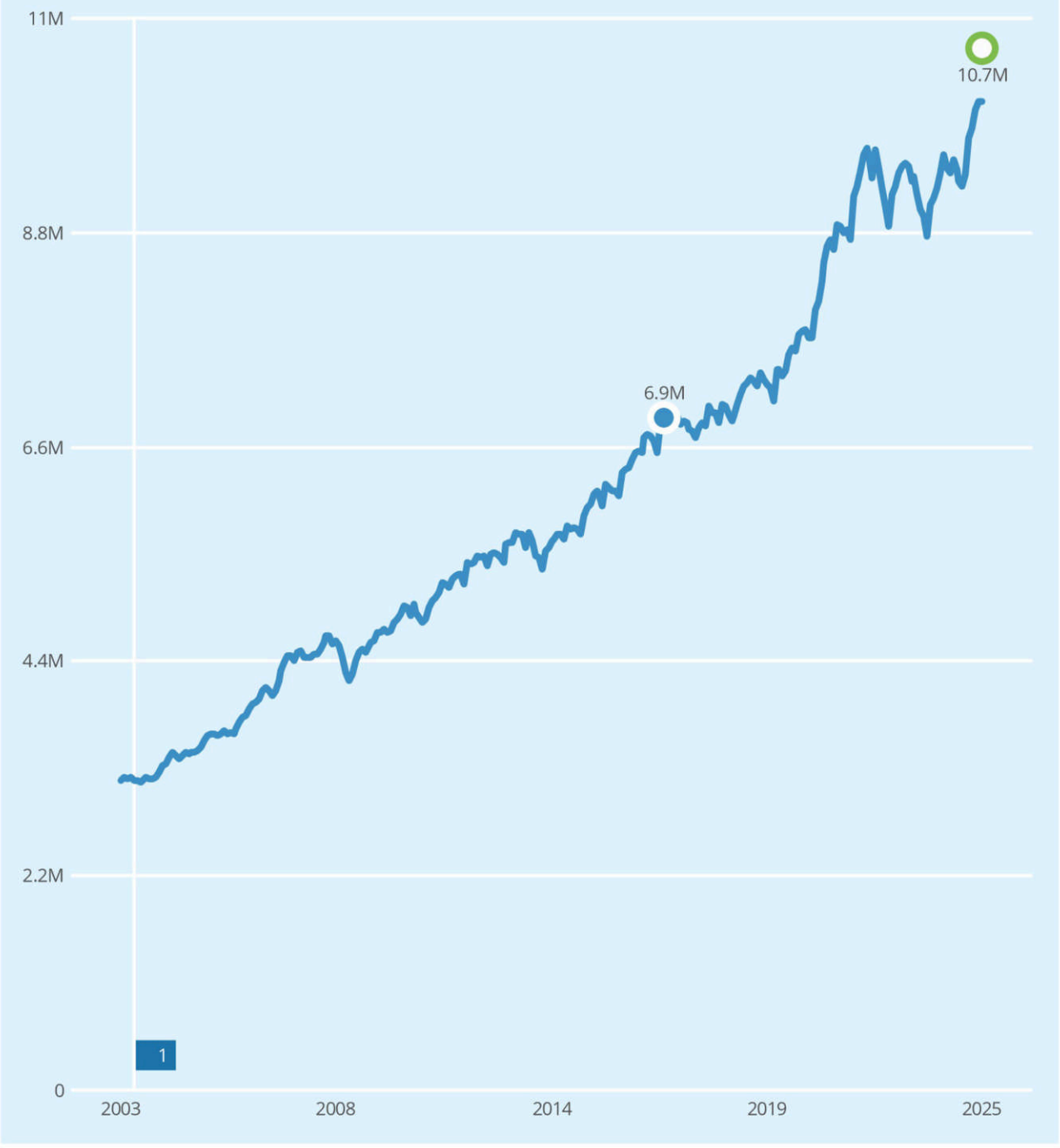
Stavern kan skilte med en rekke populære badeplasser ved fjorden. Stranda ligger ved Fredriksvern, der det er store gressletter for soling og lek. Fra Stavern fører kyststien til Helgeroa. Larvik golfklubb på Fritzøe gård. Banen holder internasjonal standard, og er en av de banene med lengst spillesesong i landet.

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 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.05.2016	08.02.2017	04.07.2017	6 900 000	6 900 000	0	6 900 000

Eneboliger til salgs i SOLSTAD grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

7.5M
7.3M
7 000 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
4
dager

Eneboliger solgt i SOLSTAD grunnkrets siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

6.3M
6.1M
5.9M
5 715 000 Prisantydning i snitt
5 525 000 Salgspris i snitt
5.3M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

39 630 Vardeknausen 5 Totalpris 10 700 000
32 944 SOLSTAD grunnkrets i snitt siste 9 mnd
27 511 LARVIK kommune i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250012

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Birgitte Skjørshammer Wang	Eivind Thomas Wang

Gateadresse
Vardeknausen 5

Poststed	Postnr
STAVERN	3292

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Winterbergh

Polise/avtalenr.: 1000887

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250012

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert rensefilter ifm vannbåren varme ,skiftet servantbatteri
Arbeid utført av	Bergs Rør og Byggservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For 7 år siden under ett ekstremvær kom det inn litt vann under vannbrett på ett vindu. Utbedret av selger, ikke problem etter det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus i garasje og ventilasjonsløp over kjøkken hybel 1 vinter.

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppsett av hjemmelader, Service og utbedring på ventilasjonsanlegg(styresystem SP30)
Arbeid utført av	Synergi Elektro AS, Flexit

Filer

Samsvarserklæring_Eivind Thomas Wang.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifm installasjon av El-lader ble det montert ny sikring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	montert El-lader 2023

Document reference: 52250012

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny garasjeport og inngangsdør/flislegging 2017
Arbeid utført av	Portservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egen godkjent utleiedel/hybel med egen inngang

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent utleiedel

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Adkomstvei samt renovasjon og snemåking deles med 2 naboer. 1 forsikringsskade som ble utbedret i 2017 av forsikringsselskapet forårsaket av bil som skadet inngangsparti. Radonmåling utført i 2018. Ingen tiltak nødvendig, mangler dokumentasjon.

Document reference: 52250012

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52250012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte S Wang	4ef95bc619ee9f9b6f865e d463f4e8d70242be3c	24.05.2025 09:25:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
eivind wang	e269c8c4aae4bd956cb4 3645a062380587b7f9e8	24.05.2025 09:20:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52250012

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Norsk takst

Tilstandsrapport

Vardeknausen 5 , 3292 STAVERN

LARVIK kommune

gnr. 4044, bnr. 664

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 28.03.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14369-1795 **Referansenummer:** BS7624

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

Vår ref:

C

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 4-plan med leilighet i sokkeletasje og integrert garasje fra 2004 og er over tid oppgradert innvendig. Boligen er oppført over grunnmur av isoblokker og yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med forblending med teglstein . Tak er tekket med keramikk takstein. Boligen har teak hovedytterdør og aluminiums balkongdører og vinduer, malte ytterdører i sokkeletasje.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og ivaretatt men noe vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

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

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:
- garasjeport 2017
- ytterdør 2017
- kjøkkeninnredning 2017 (kjøpt brukt)
- baderomsinnredning 2019
- parkett stue og soverom 2019
- innvendige overflater 2017- 2025

Boligen har følgende rominndeling:

Leilighet:
- entre/ gang 11,0 m2
- stue/kjøkken 17,3 m2
- bad 5,2 m2
- soverom 10,2 m2
- soverom 8,5 m2

1. etasje:
- gang 16,5 m2
- garderobe 4,1 m2
- vaskerom 8,4 m2
- bad 10,1 m2
- soverom 20,9 m2
- soverom 16,2 m2
- soverom 14,2 m2

2. etasje:
- entre 9,5 m2
- gang 16,7 m2
- toalettrom 1,7 m2
- soverom 14,6 m2
- kjøkken 29,3 m2
- stue 29,5 m2
- garasje 31,0 m2

3. etasje:
- trapperom 4,2 m2
- loftstue/soverom 21,1 m2
- bod 4,5 m2

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

Gå til side

Tak tekket med keramikk takstein, tak besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med teglstein.
Ingen tilgang til loft.
Boligen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Boligen har teak hovedytterdør og aluminiums balkongdører.
Terrasse ut fra kjøkken 38 m2
Luftebalkong 9 m2
Utvendig trapp i betong.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, laminat og fliser.
Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malte plater.
Etasjeskille i betong og trebjelkelag.
Støpt gulv i sokkeletasje.
Boligen har vannbåren gulvvarme.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er isoblokker i underetasje mot terreng. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv.
Boligen har ståltrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Bad fra byggeår med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis og panel på vegger og panel i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusj.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis og malte plater på vegger og malte plater i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke observert tegn til fukt på vaskerom på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Bad/vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis og panel på vegger og panel i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stålbeslag. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Avtrekk via balansert anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Rommet har toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har vannbåren gulvvarme.
Sikringsskap med automatsikringer plassert soverom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Sikringsskap i sokkeletasje med 7 kurser.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
For fuktsikring mot mur er det benyttet Platon grunnmursplast. Det antas at det er benyttet drenering i perforerte plastrør.
Boligen har grunnmur i isoblokker.
Boligen ligger på en skrående tomt.
Avløpsrør av plast vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

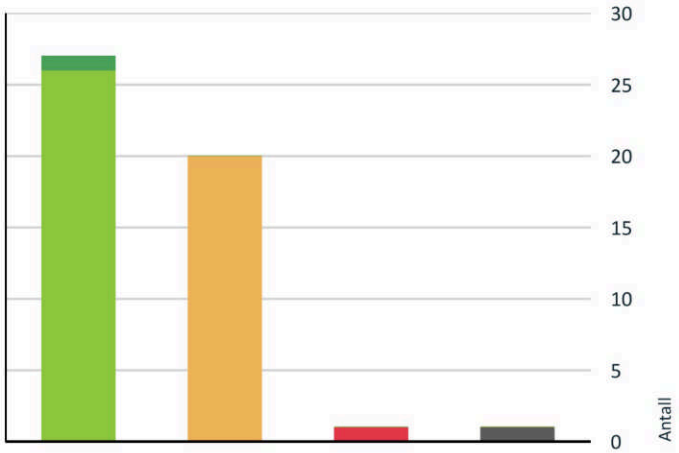
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 > Nedløp og beslag	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Sokkeletasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

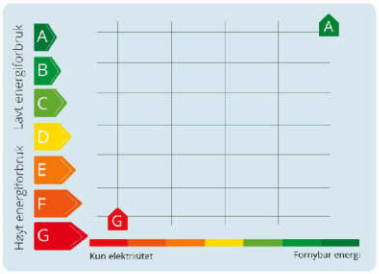
Energiattest for salg.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på boligen utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

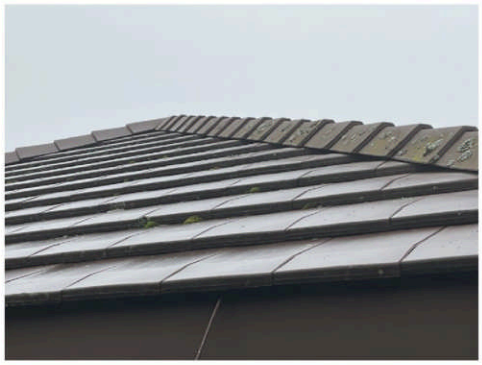
UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med keramikk takstein, tak besiktiget fra bakkenivå.





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med teglstein.

Tilstandsrapport





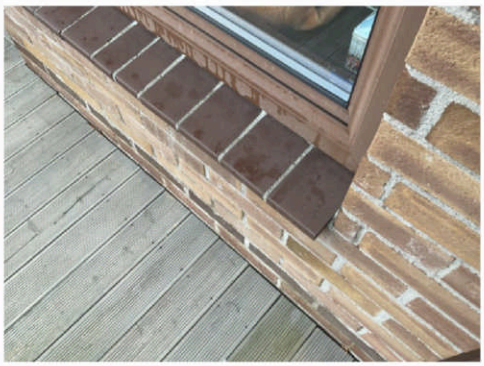
TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ingen tilgang til loft.

TG 1 Vinduer

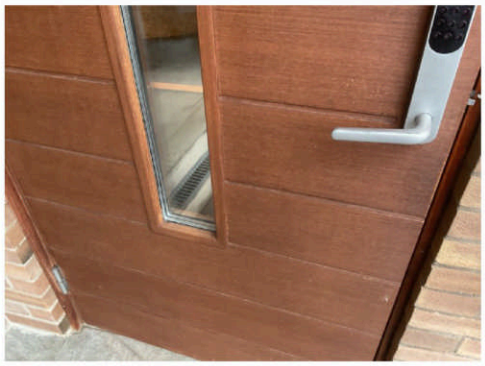
Boligen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Boligen har teak hovedytterdør og aluminiums balkongdører.





TG 2 Dører - 2

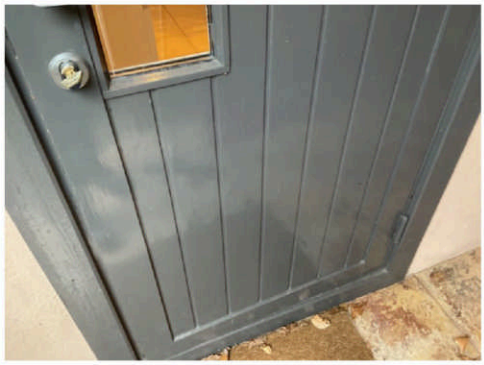
Boligen har malte ytterdører i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

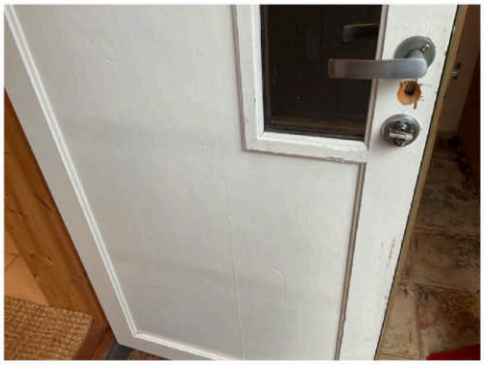
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ytterdører i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med utskiftning av dører grunnet alder og slitasje.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra kjøkken 9 m2
Terrasse 1 etasje 38 m2

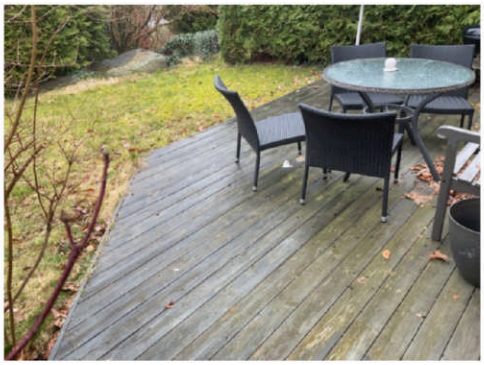
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ble målt til 87 cm.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 100 cm.
Det ble registrert noe skjevheter på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må regnes med utbedringer av terrasse.







TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

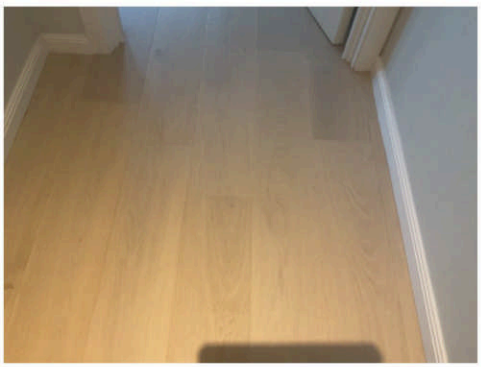
Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, laminat og fliser.
Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

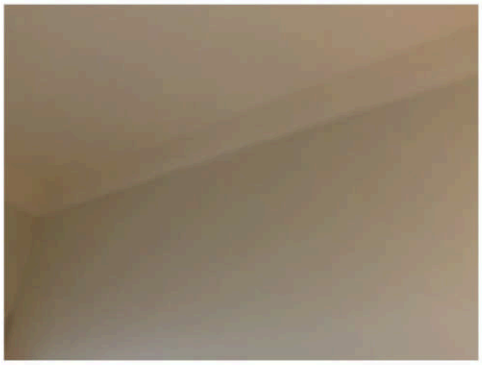
Det ble registrert bom/løse fliser i gang og kjøkken.

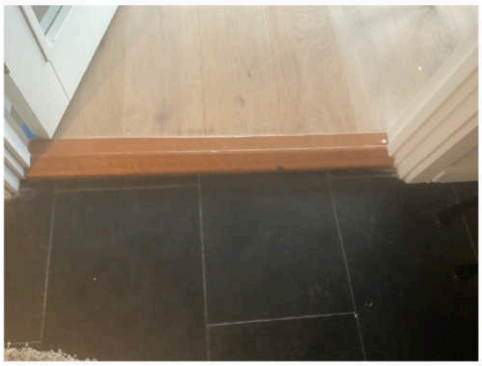
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med utbedringer av løse fliser.



Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong og trebjelkelag.
Støpt gulv i sokkeletasje.
Boligen har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 10 mm skjevheter på gulv i stue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

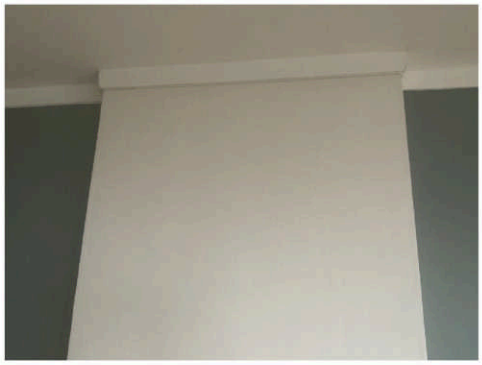
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er isoblokker i underetasje mot terreng. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegger og gulv.

Årstall: 2025



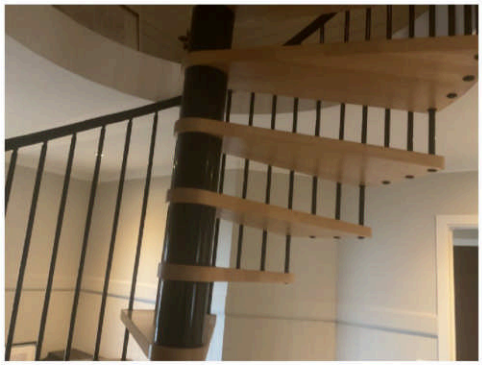
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ståltrapp.

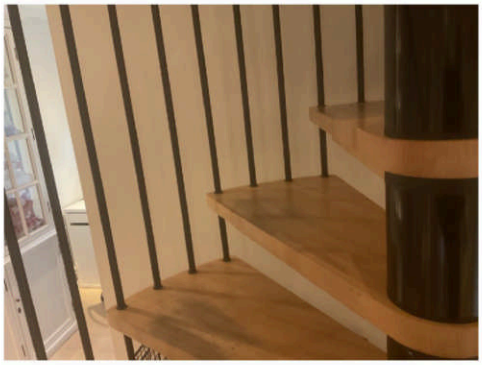
Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Det ble registrert knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad fra byggeår med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis og panel på vegger og panel i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusj.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Flis og panel på vegger og panel i himling.

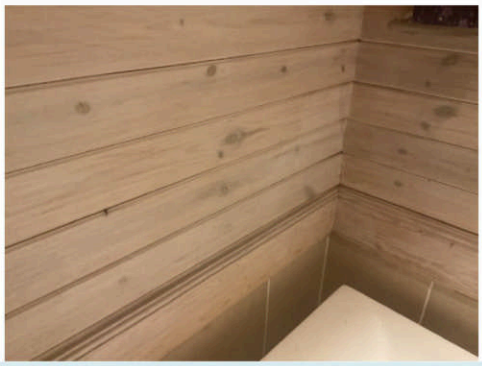
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid på fuktsikring og fliser og panel betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av bad må regnes med.





ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

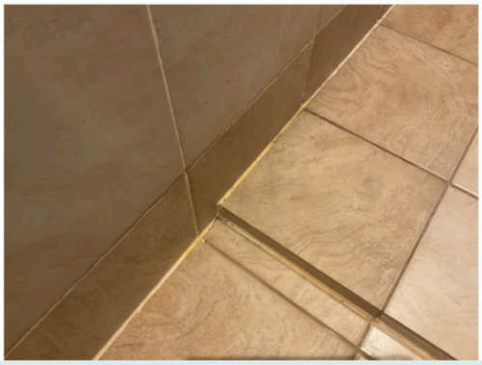
Fall mot sluk er målt til 10 mm. Gulv på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Tiltak:

Det anbefales og montere lekkasjestopper, for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.
Oppgradering av bad må regnes med.



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

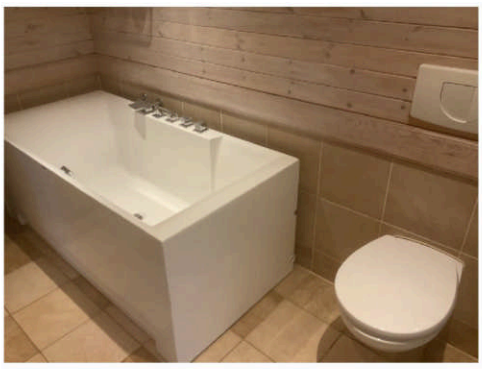
Oppgradering av bad må regnes med.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusj.





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

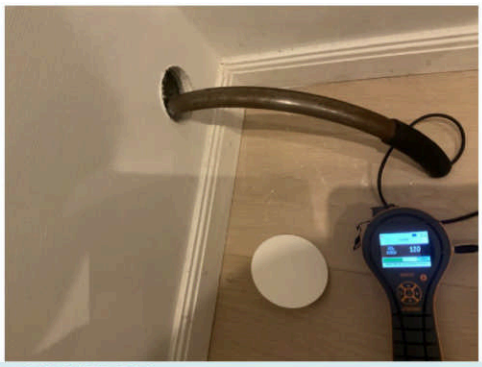


ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis og malte plater på vegger og malte plater i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

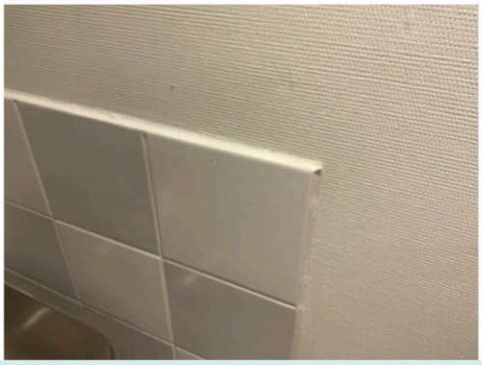
TG 2 Overflater vegger og himling

Flis og malte plater på vegger. Malt plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger på vaskerom gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer en halvparten av forventet levetid på fuktsikring og fliser og plater betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

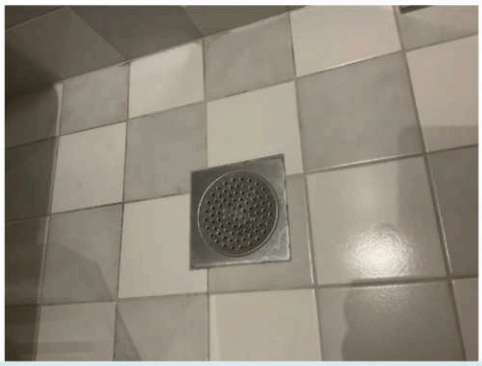
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales og montere lekkasjestopper, for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.
Det må etableres godkjent oppkant mot tilstøtende rom.



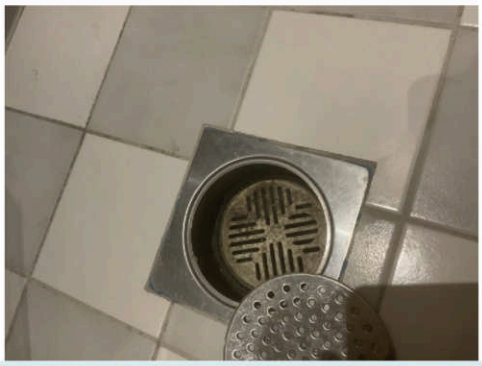


ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

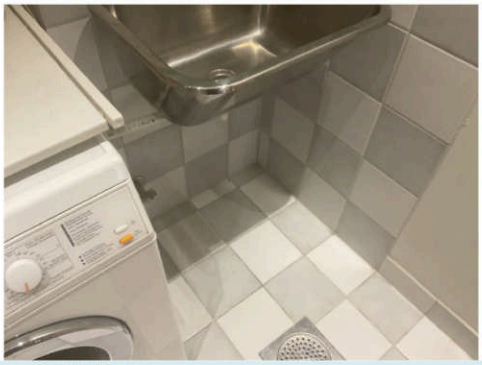


ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

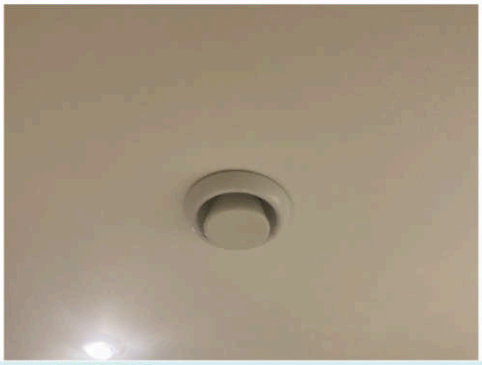
Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

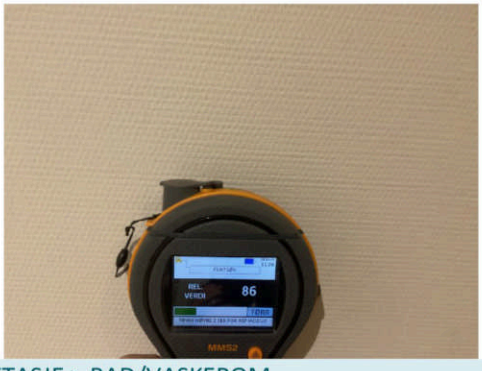


ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis og panel på vegger og panel i himling. Ingen dokumentasjon. Rommet har servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis og panel på vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid på fuktsikring og fliser og panel betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering av bad/vaskerom må regnes med.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall kun i dusj.

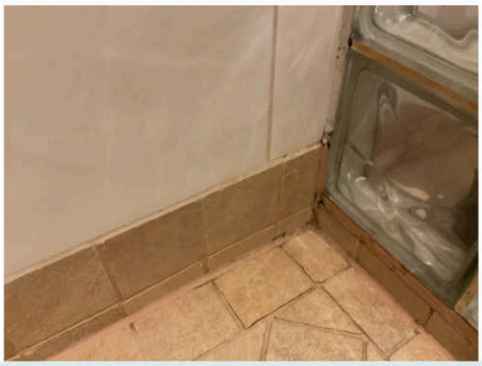
Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales og montere lekkasjestopper, for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.
Oppgradering av bad/vaskerom må regnes med.

Tilstandsrapport





SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

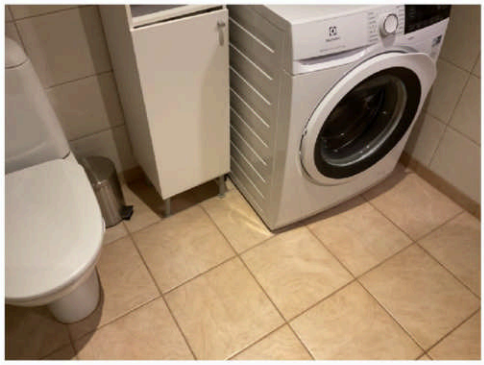
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Oppgradering av bad/vaskerom må regnes med.



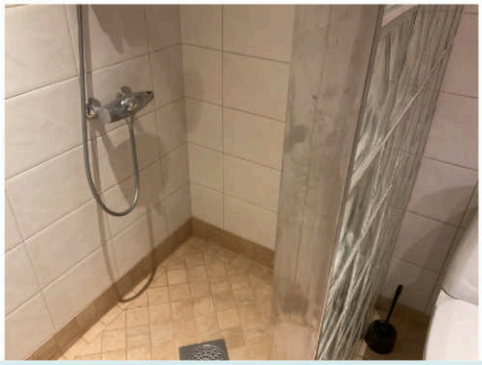
SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.







SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



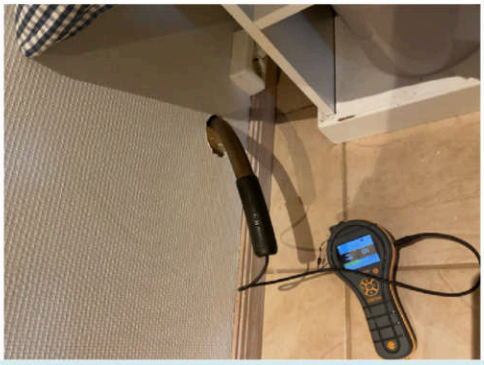
SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn.

Vurdering av avvik:

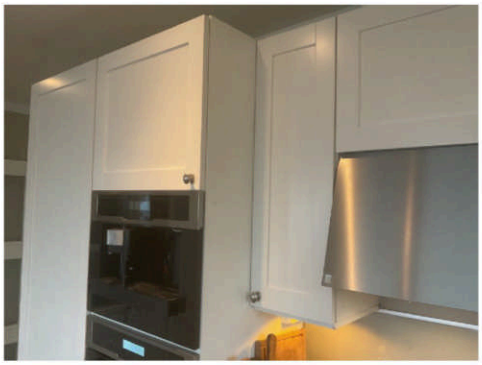
• Det er avvik:

Det ble registrert dårlige skjøter i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må regnes med å bytte benkeplate.





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stålbeslag. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må regnes med oppgradering av kjøkken.



Tilstandsrapport





SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

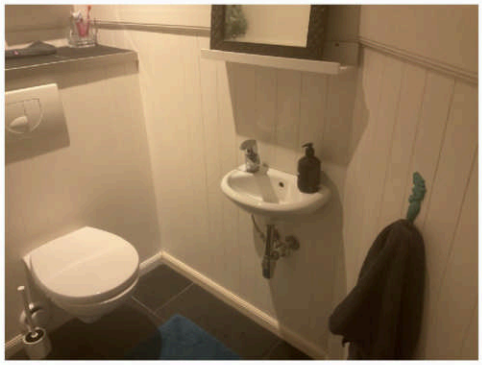


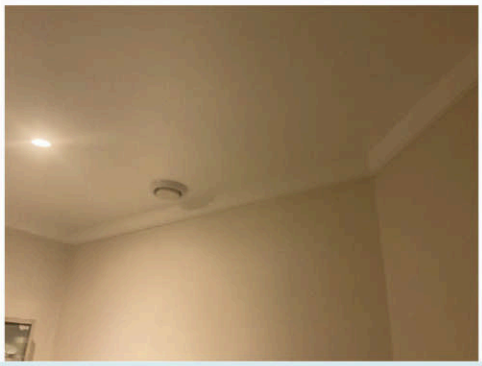
SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har toalett og vask.



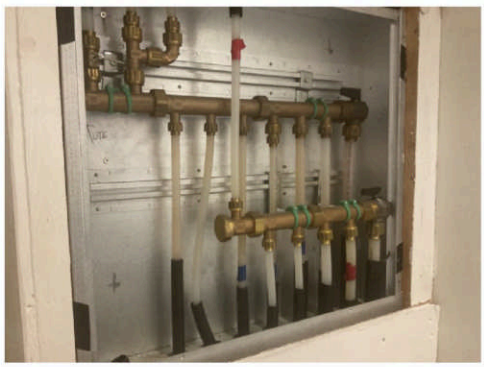


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

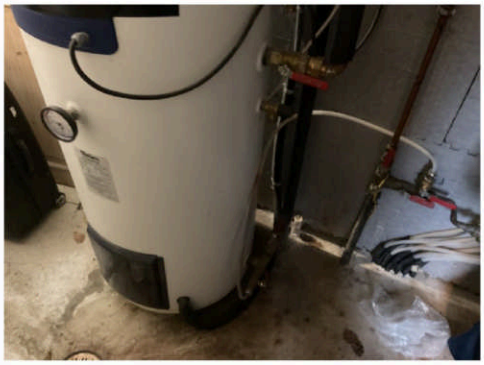


TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme.

TG 2 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert soverom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Sikringsskap i sokkeletasje med 7 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

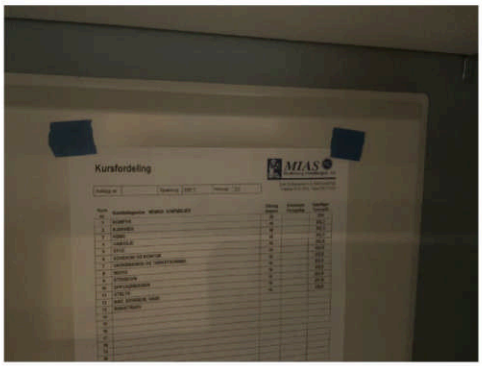
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det mangler samsvarserklæring på arbeidene. Arbeid på det elektriske anlegget er utført av fagfolk, men jeg vil likevel anbefale en gjennomgang.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

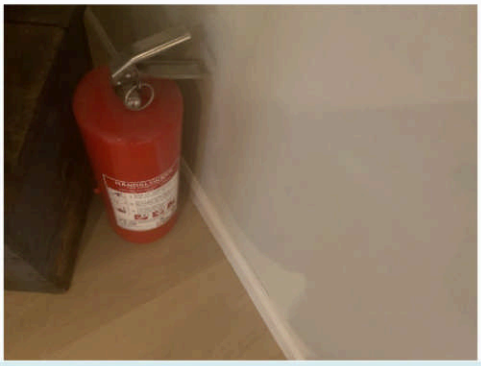
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

For fuktsikring mot mur er det benyttet Platon grunnmursplast. Det antas at det er benyttet drenering i perforerte plastrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler kantlist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

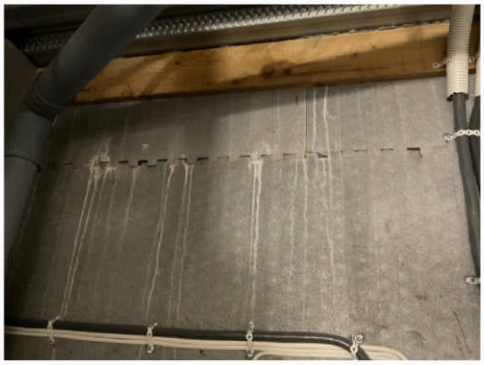
Kantlist må monteres.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i isoblokker.





Terrengforhold

Boligen ligger på en skrående tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

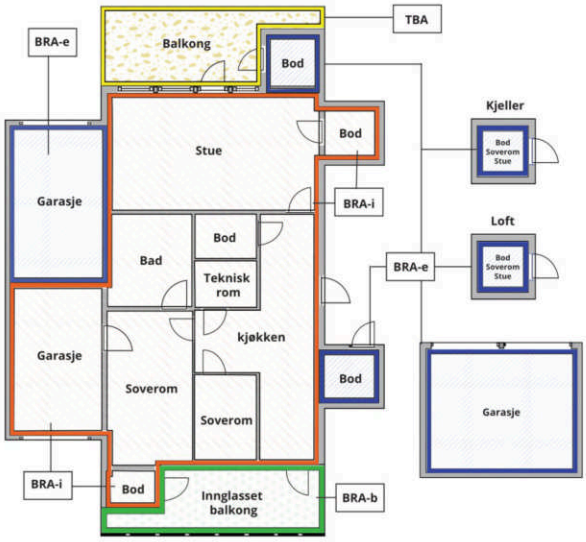
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	101			101	38
Etasje 2	138			138	32
Sokkeletasje		56		56	13
Loft	31			31	
SUM	**270**	**56**			**83**
SUM BRA	**326**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Garderobe		
Etasje 2	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Soverom, Stue, Kjøkken, Garasje		
Sokkeletasje	Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Loft	Loftstue, Bod, Trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under konstruksjoner og oppsummering av bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom på loft holder ikke krav til rømningsvei og dagslysflate. For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen din ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og bredden minimum 0,5 m. for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Lengden fra gulvet og opp til nederste kant på vinduet skal ikke være over 100 cm. Reglene gjør et unntak for dette om det er fastmontert en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	291	35

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4044	664		0	631 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vardeknausen 5

Hjemmelshaver

Wang Birgitte Skjørshammer, Wang Eivind Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et rolig og etablert boligområde på Solstad i Stavern. Det er kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon. Det gode servicetilbud i Stavern sentrum, flotte turområder, friarealer, badestrand og kulturattraksjoner.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Vardeknausen.

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 fine uteplasser og gode solforhold. Parkering i garasje og på egen grunn.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BS7624

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Bestemmelser til bebyggelsesplan for Ospelundveien, gbnr. 4044/57, 68 og 4044/31.

Dato:	20.12.2001.
Siste revisjon:	18.3.2002, 26.7.2002, 9.8.2002 og 2.12.2002.
Planutvalgets vedtak:	20.8.2002 og 10.12.2002.

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området, markert med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1 : 500, sist revidert 2.12.2002.

Området er i henhold til plan og bygningslovens § 25 regulert til følgende formål:

1. Byggeområde til boligformål, felt A 1 og felt A 2.
2. Trafikkområder, kjørevei og gangsti.
3. Fellesområder, felles lekeareal, felles atkomst, felles parkering og felles miljøanlegg/postkasser.

1. Byggeområder.

Felles for byggeområder:
På felt A 1og felt A 2 kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende garasjer og boder innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Garasjene/bodene skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighusene, men kan der hvor terrenget tilsier det, tillates oppført som frittstående bygg. De på plankartet angitte maksimale gesims- og mønehøyder for hver enkelt tomt må følges.
Bebyggelsen skal ha saltak eller pyramidetak og med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Det kan tillates inntrukne og innglassede uteoppholdsareal og vindu i del av takflaten.

Når rammesøknad/søknad om byggetillatelse for det enkelte bolighus sendes inn skal det samtidig innsendes et detaljert situasjonskart for hele feltet der det framgår løsninger for utforming av adkomstveier, forstøtningsmurer og annen terrengbearbeidelse, beplantning og felles-installasjoner.
De mest markante trærne på de enkelte tomter skal registreres og på situasjonskartet skal det framgå hvilke trær som skal bevares.

Bebyggelsens form og material-/fargebruk skal være tilpasset stedlig terreng og byggeskikk, dvs. husenes eksteriør skal hovedsakelig utformes med naturstein, tegl og trepaneler i fasadene – og fargene skal være avdempet og tilpasset vegetasjonen i området.
Det skal tilstrebes at utformingen av bebyggelsen i feltene A 1og A 2 skal skje ut fra en felles mal/form slik at de enkelte bolighus når de står ferdig framviser et helhetlig grep.

2. Trafikkområder.

Felles adkomstvei skal opparbeides som forlengelse av Ospelundveien med trase som vist på plankartet og som avsluttes med vendehammer dimensjonert for manøvrering med kommunens renovasjonsbiler og for øvrig med standard og utstyr i samsvar med kommunens krav.

Gangsti skal opparbeides med trase som vist på plankart, og den skal være ferdigstilt før/samtidig med at første bolig søker om brukstillatelse/ferdigattest.

3. Fellesområder.

Felles lekeområde er avsatt på fire separate arealer, henholdsvis betegnet Lek 1, Lek 2, Lek 3 og Lek 4.
Lekeplassene Lek 1 (alternativt Lek 3) og Lek 4 skal utstyres med sittebenk, sandkasse og minst ett lekeapparat av godkjent type, og dette utstyret skal være klar til bruk senest når det søkes om brukstillatelse/ferdigattest for første bolig på de respektive felt.
Der hvor lekeplassen opparbeides med forstøtningsmur og hvor det dannes høydeforskjell mot naturlig terreng eller vei må plassen sikres forskriftsmessig med gjerde.

Felles areal (miljøanlegg MS) for oppstilling av renovasjonsboder skal anlegges som vist på plankartet og utføres med tilfredsstillende avskjerming mot vei og annet privat areal.

Felles private atkomstveier skal opparbeides med traseer slik som vist på plankart og med en standard og utstyr i samsvar med kommunale tekniske krav.

Felles parkeringsplasser anlegges som vist på plankart.

Støyskjerm kan monteres langs østre side av lekeplass Lek 4 som angitt på plankart.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 07.01.03

Lars W. Solheim
Seksjonsleder plan

Utskriftsdato: 10.04.2025

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.**	4044	**Bruksnr.**	664	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Tom Mangelrød Telefon: 33 17 18 87		16/31297	gbr - 4044/664	11.04.2016

Larvik kommune

Byggmester Bartou Knipmeijer

Saksnummer	Utvalg/komite
391/16	Planutvalget

Møtedato: 11.04.2016

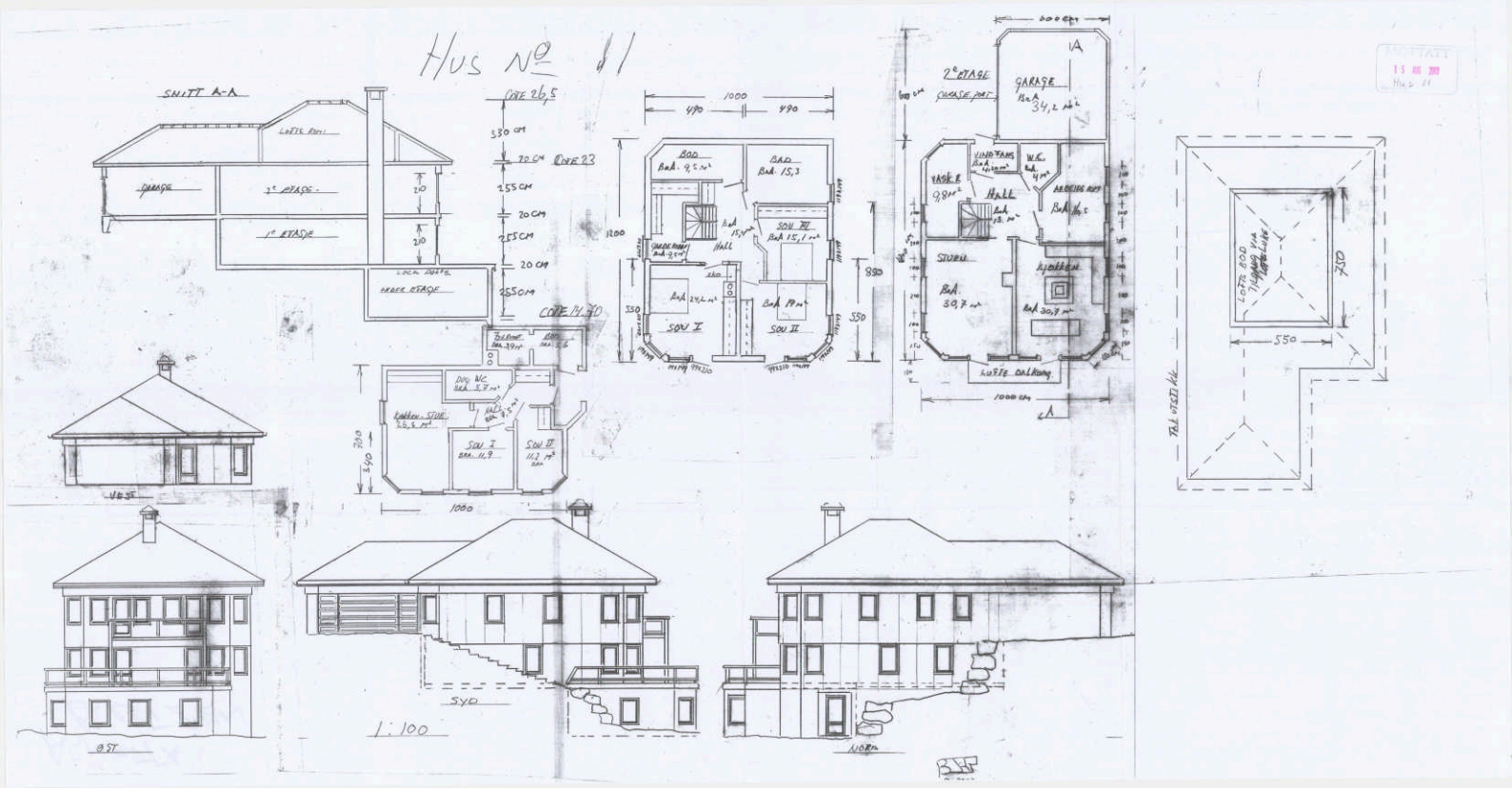
Vedtak - ferdigattest -Vardeknausen 5 - gbnr 4044/664

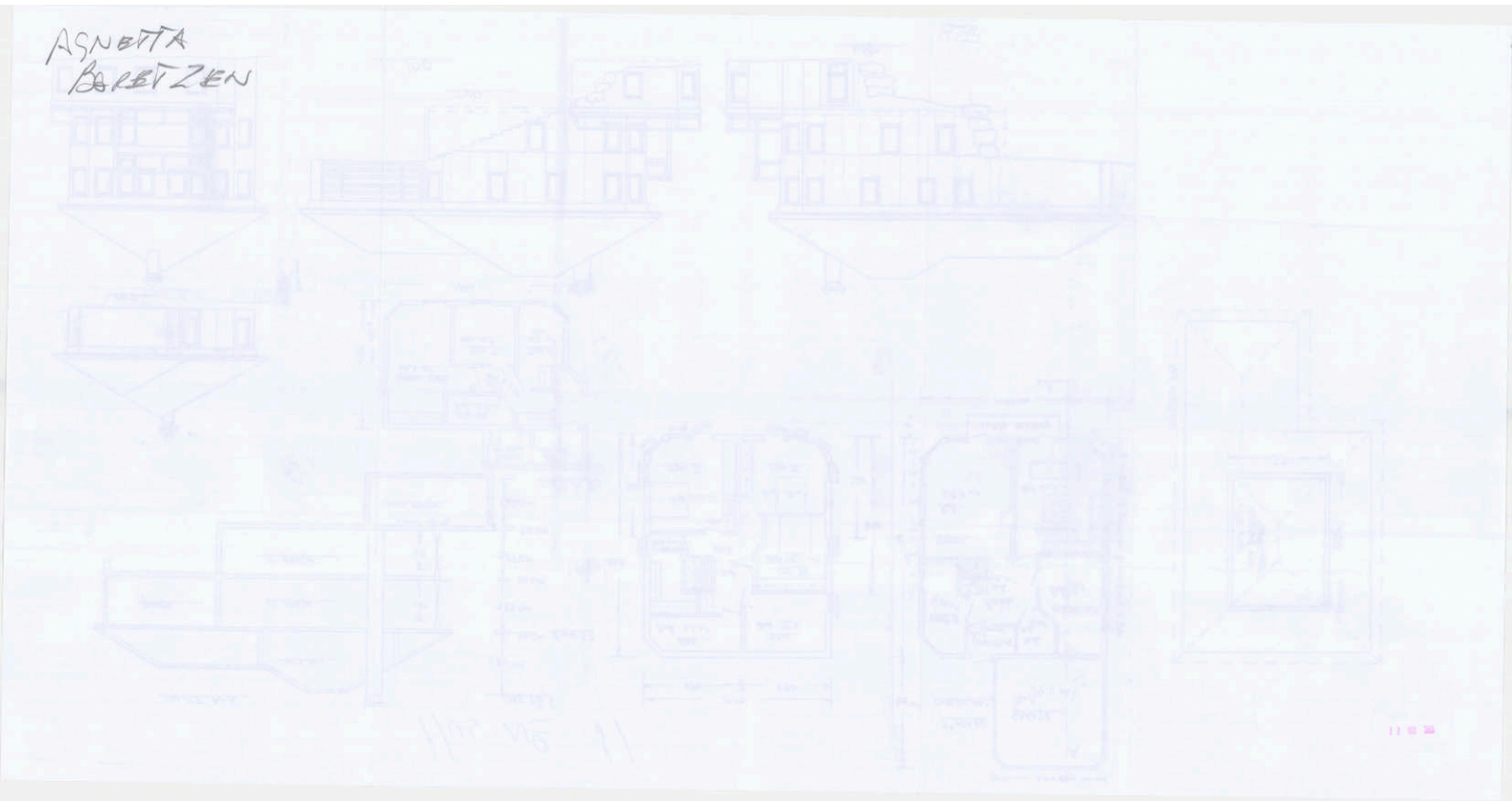
Ferdigattest er gitt for:			
Saksnr 2016000543			
Eiendom/byggested Vardeknausen 5			
Bygningsnummer 21272833			
Gnr 4044	Bnr 664	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato		Delegert saksnr.
Spesifikasjon			
Brukstillatelse omfatter: Enebolig med sekundærleilighet			
Merknader: Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.			

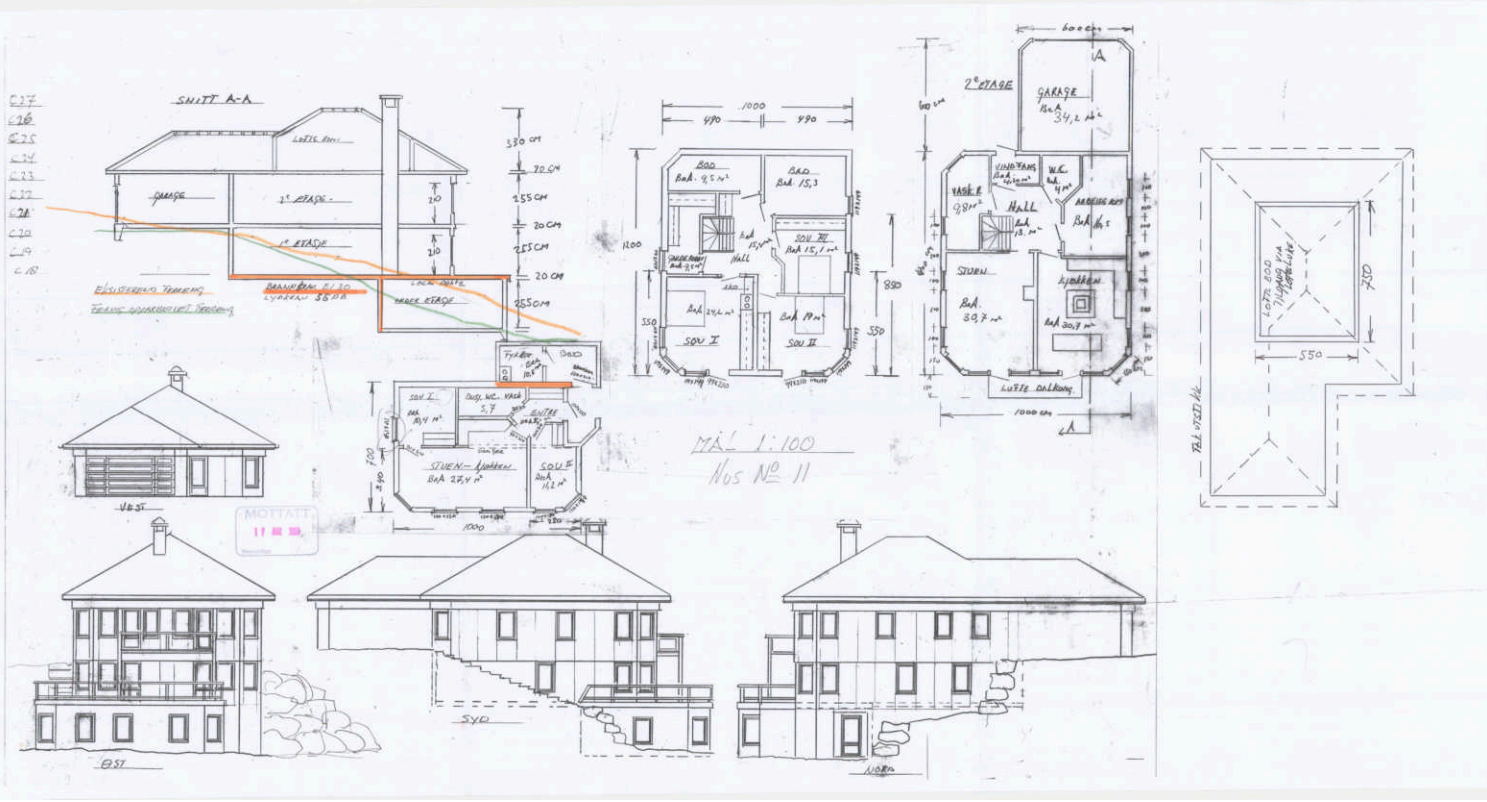
Klage
Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Tom Mangelrød
bygningsinspektør

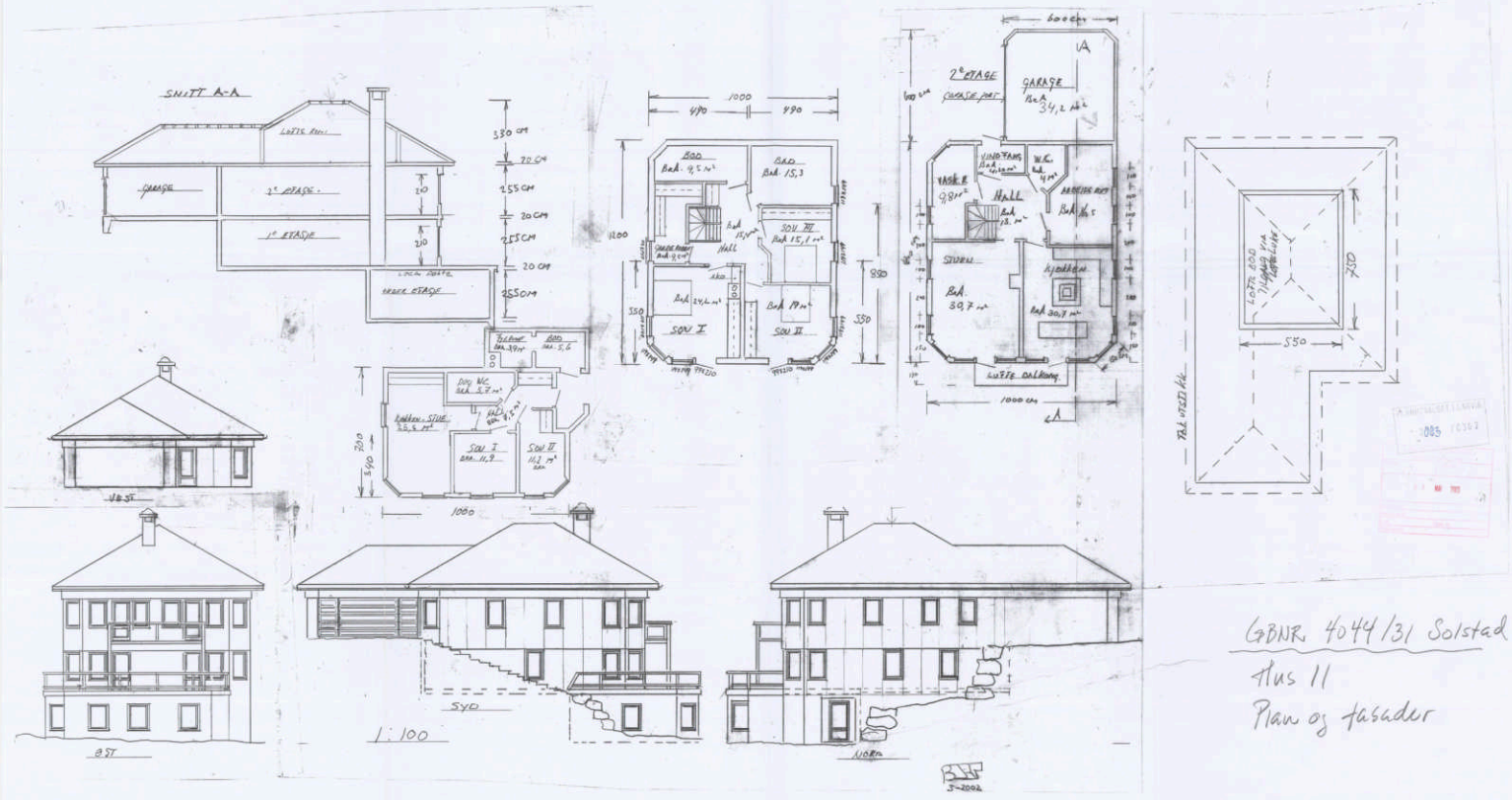

HUS Nº 11
SNITT A-A
GARASJE
2. ETASJE
1. ETASJE
HØIDE ETASJE
SYD
ØST
NORD
1:100
2. ETASJE
GARASJE
STUEN
HALL
SOV I
SOV II
SOV III
BAD
KJØKKEN
LUFTE BALKONG
LOFTE BOD
TAK UTSTIKK


AGNETTA
BARETZEN


SNITT A-A
GARASJE
2. ETASJE
1. ETASJE
LOFTS ROM
HAGE ETASJE
330 cm
270 CM
255 CM
200 CM
255 CM
SOV I
SOV II
SOV III
STUEN
KJØKKEN
HALL
GARASJE
2. ETASJE
1. ETASJE
HAGE ETASJE
MÅL 1:100
NOS Nº 11
MOTTATT
VEST
ØST
SYD
NORD

Hus nr 11

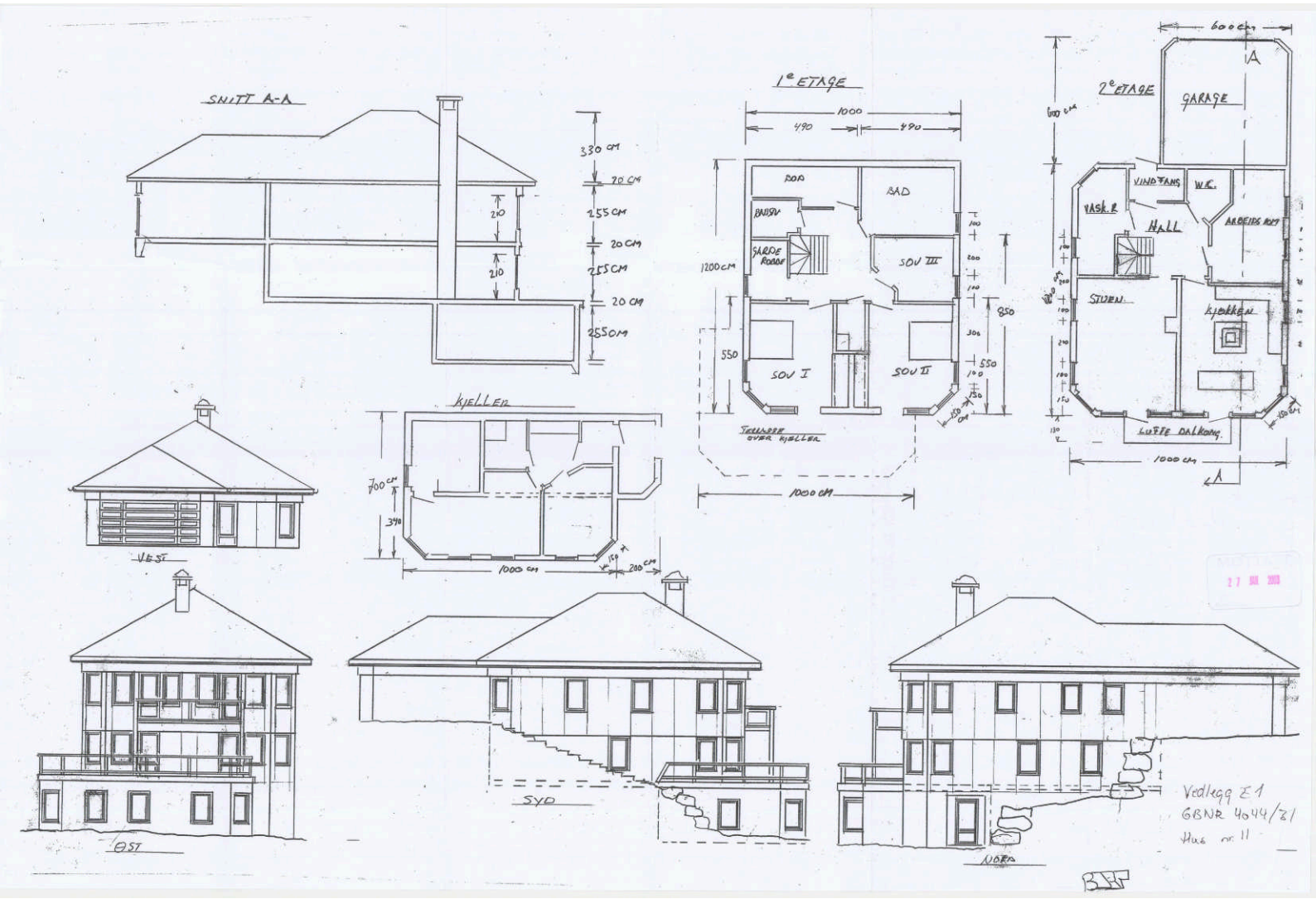
MOTTATT
14 JULI 2003

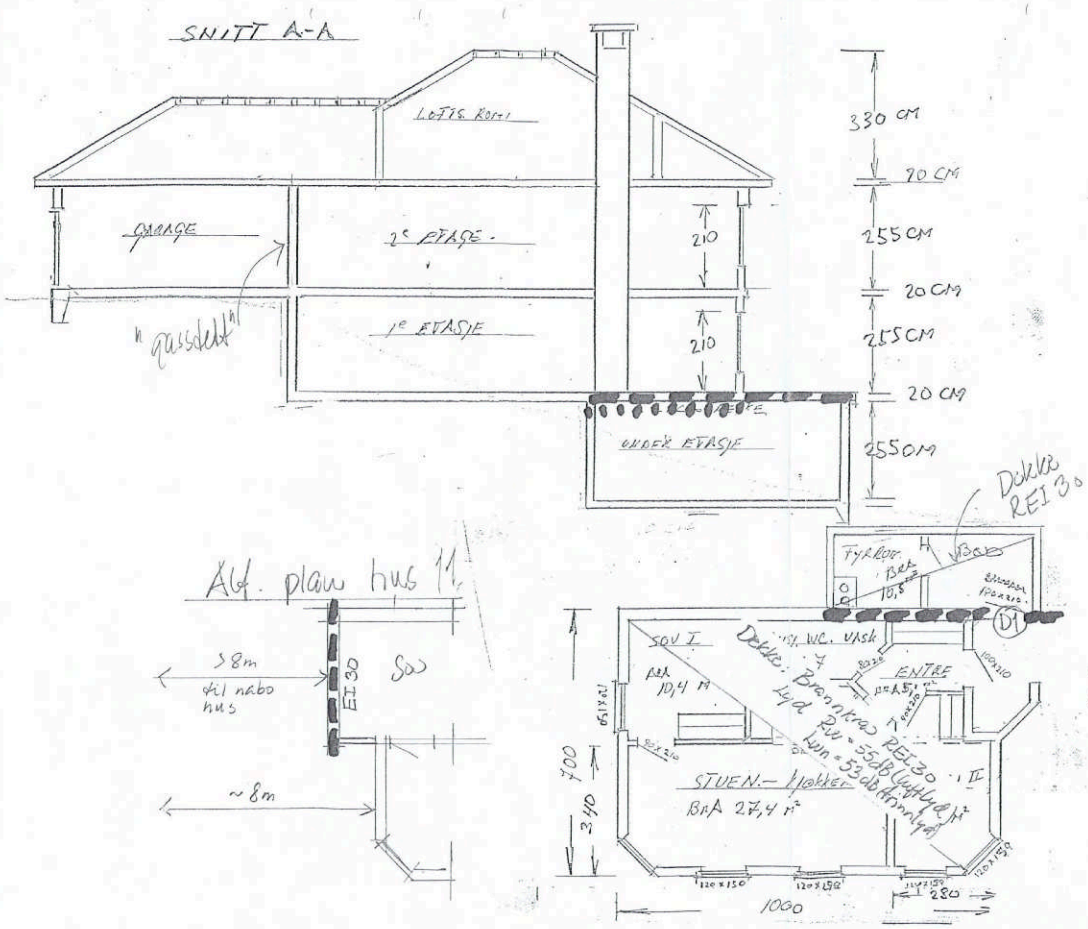


GBNR. 4044/31 Solstad

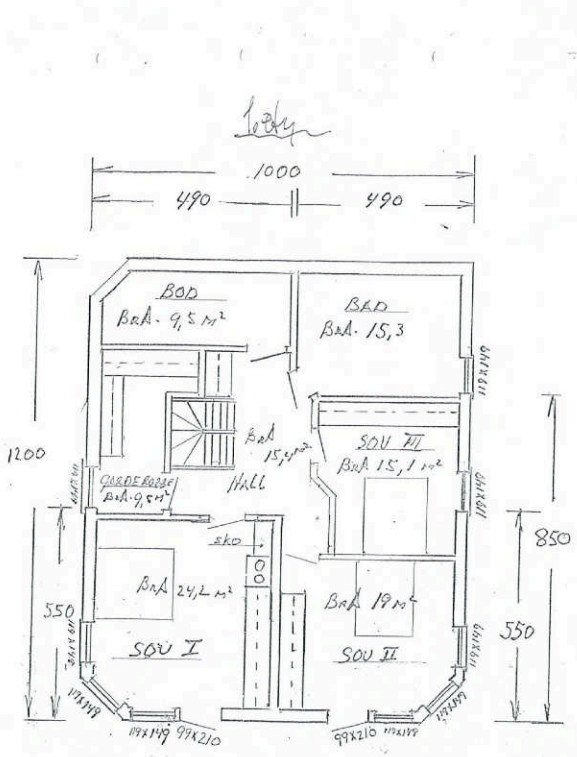
Hus II

Plan og fasader


SNITT A-A
330 CM
20 CM
255 CM
20 CM
255 CM
20 CM
255 CM
210
210
1. ETAGE
1000
490
490
1200 CM
550
850
550
BOA
BAD
BADSV
GARDEROBE
SOV III
SOV I
SOV II
TERRASSE OVER KJELLER
1000 CM
KJELLER
700 CM
390
1000 CM
150
200 CM
2. ETAGE
600 CM
GARAGE
VINDFANG
W.C.
VASK.R
HALL
ARBEIDS ROM
STUEN
KJØKKEN
LUFFE DALKONG
1000 CM
VEST
ØST
SYD
NORD
Vedlegg E1
GBNR 4044/31
Hus nr 11

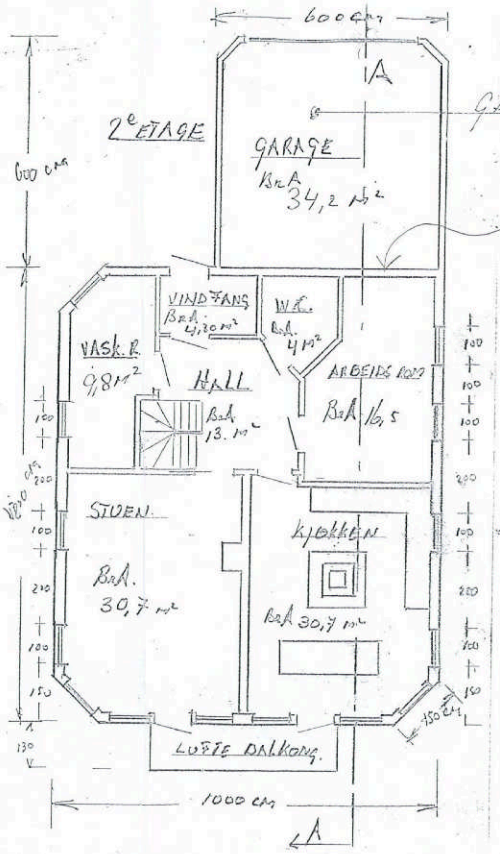

SNITT A-A
LOFTS ROM
GARAGE
2. ETASJE
1. ETASJE
UNDER ETASJE
330 CM
70 CM
255 CM
20 CM
255 CM
20 CM
255 CM
210
210
Dekke REI 30
Vegg/dekker
Brannskille EI 30
Lydskille Rw = 55dB luftlyd
Ln,w = 53dB trinnlyd
Dør
D1 Brannkrav EI 30 C
(selvlukkende)
GBNR 44/31 Solstad
hus 10/11
Brann og lyd
Tegn 2157-3
Plan underetg.
28/403
Norsk Byggservice AS
Torsvang Eiendom, 3271 LARVIK
Tlf.: 33 11 38 05 Fax: 33 11 38 04

Alt. plan hus 11
>8m
til nabo hus
EI 30
Sø
~8m
SOV I
BRA 10,4 m²
GANG
BRA 5,7 m²
STUEN - KJØKKEN
BRA 27,4 m²
D1
1000
280



MÅL 1:100

HUS Nº 10



Norsk Byggservice AS
Torsvang Eiendom, 3271 LARVIK
Tlf.: 33 11 38 05 Fax: 33 11 38 04

28/4 03

PLANVEDTEKTER
2003

MOTTATT
02 MAI 2003

GBNR 4044/31 Solstad
Hus 10/11

Branndegn.

2157 - 2

ambita

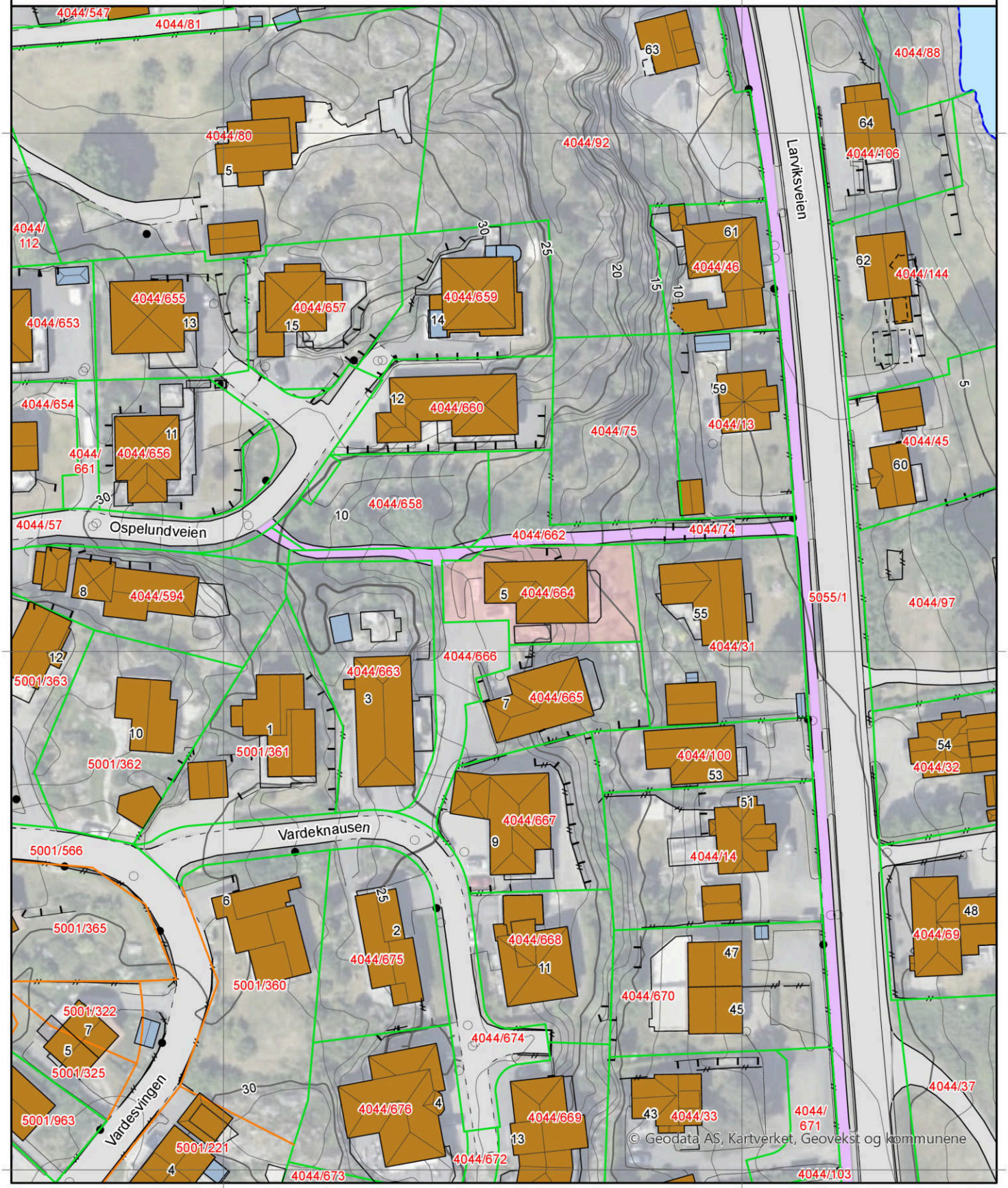
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4044/664/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.4.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

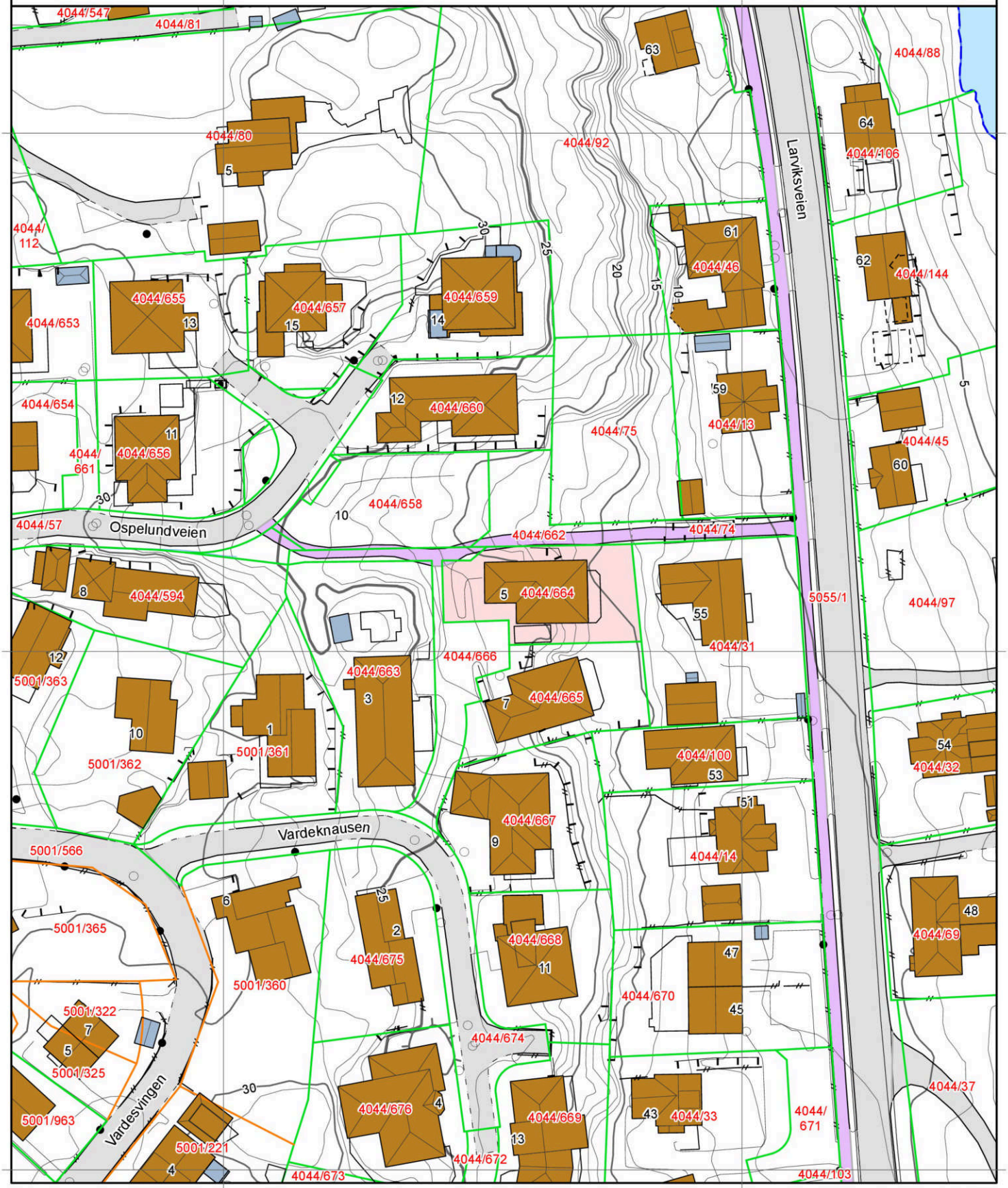
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4044/664/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.4.2025



0 25 50 m

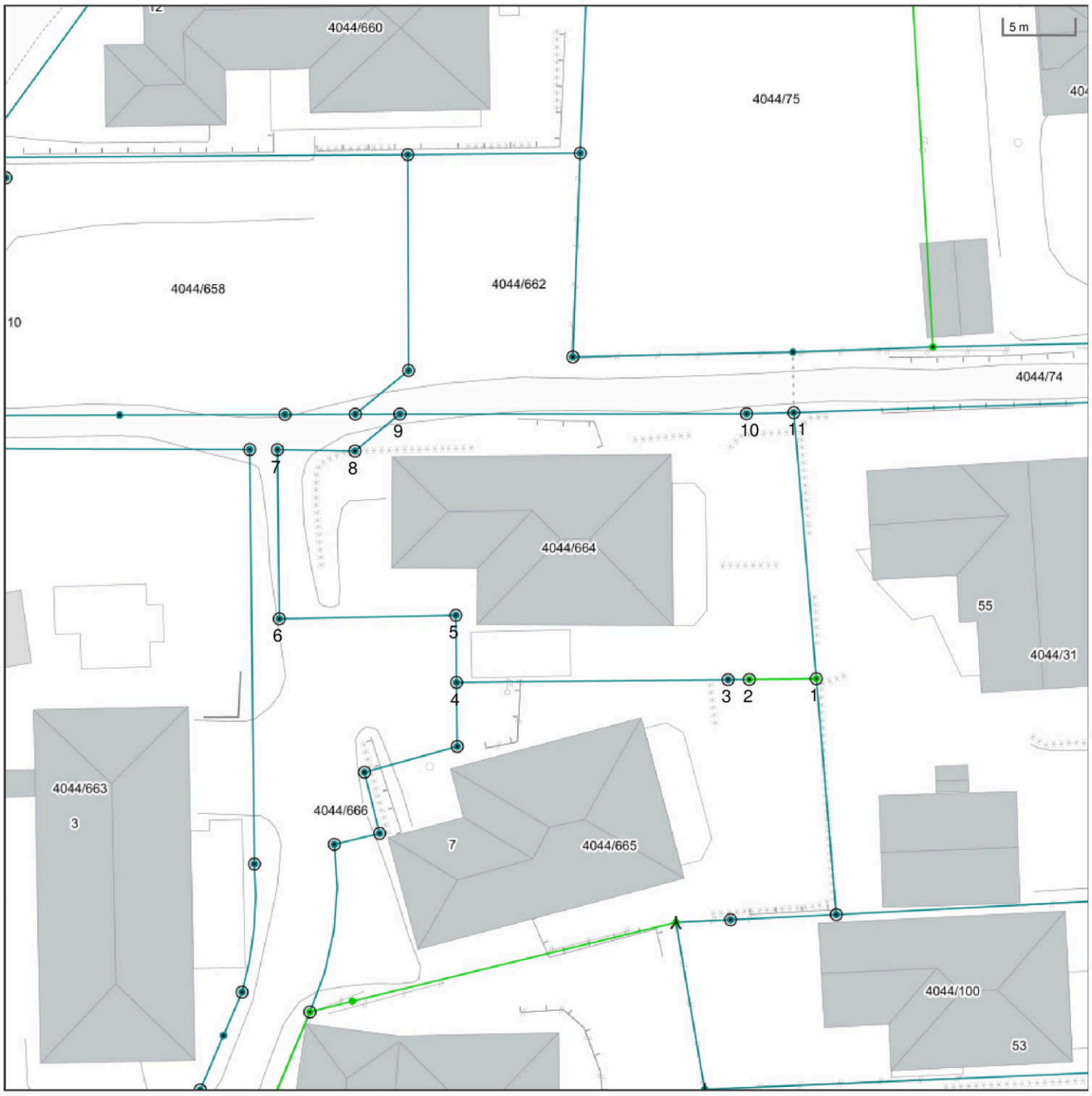
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 10.04.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4044/664//



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	631,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6541018,48	**Øst**	559357,24	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6541001,94	559380,61	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,90	
2	6541001,81	559375,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,76	
3	6541001,77	559374,35	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,50	
4	6541001,28	559355,09	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,27	
5	6541006,03	559354,97	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,75	
6	6541005,59	559342,45	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,53	
7	6541017,56	559342,13	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,97	
8	6541017,55	559347,63	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,50	
9	6541020,22	559350,78	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,13	
10	6541020,62	559375,37	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,59	
11	6541020,75	559378,72	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,35	

Utskriftsdato: 10.04.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	664	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vardeknausen 5, 3292 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	14 385,00 kr
Renovasjon	4 505,40 kr
Vann	9 456,24 kr
Sum	**28 346,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann <70m²	1 ab	1 386,25 kr	1/1	0 %	1 386,25 kr	346,57 kr
Forbruk Vann >70m²	1 ab	2 970,00 kr	1/1	0 %	2 970,00 kr	742,50 kr
Forbruk Avløp<70m²	1 ab	1 677,50 kr	1/1	0 %	1 677,50 kr	419,36 kr
Forbruk Avløp>70m²	1 ab	3 595,00 kr	1/1	0 %	3 595,00 kr	898,76 kr
Abonnement Vann	2 ab	2 738,75 kr	1/1	0 %	5 477,50 kr	1 369,39 kr
Abonnement Avløp	2 ab	5 420,00 kr	1/1	0 %	10 840,00 kr	2 710,01 kr
Mat/plast/papp felles	1 stk	1 803,75 kr	1/1	0 %	1 803,75 kr	450,94 kr
Restavfall 770 felles	1 stk	8 105,00 kr	1/3	0 %	2 701,66 kr	675,41 kr
				Sum	**30 451,66 kr**	**7 612,94 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

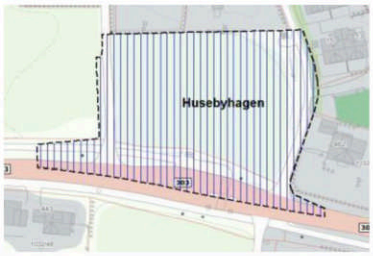
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Rapport om kvikkleire kan bestilles som eget produkt. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

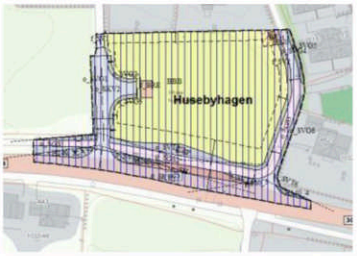
Reguleringsplanforslag

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

Varslet planarbeid 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 planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

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

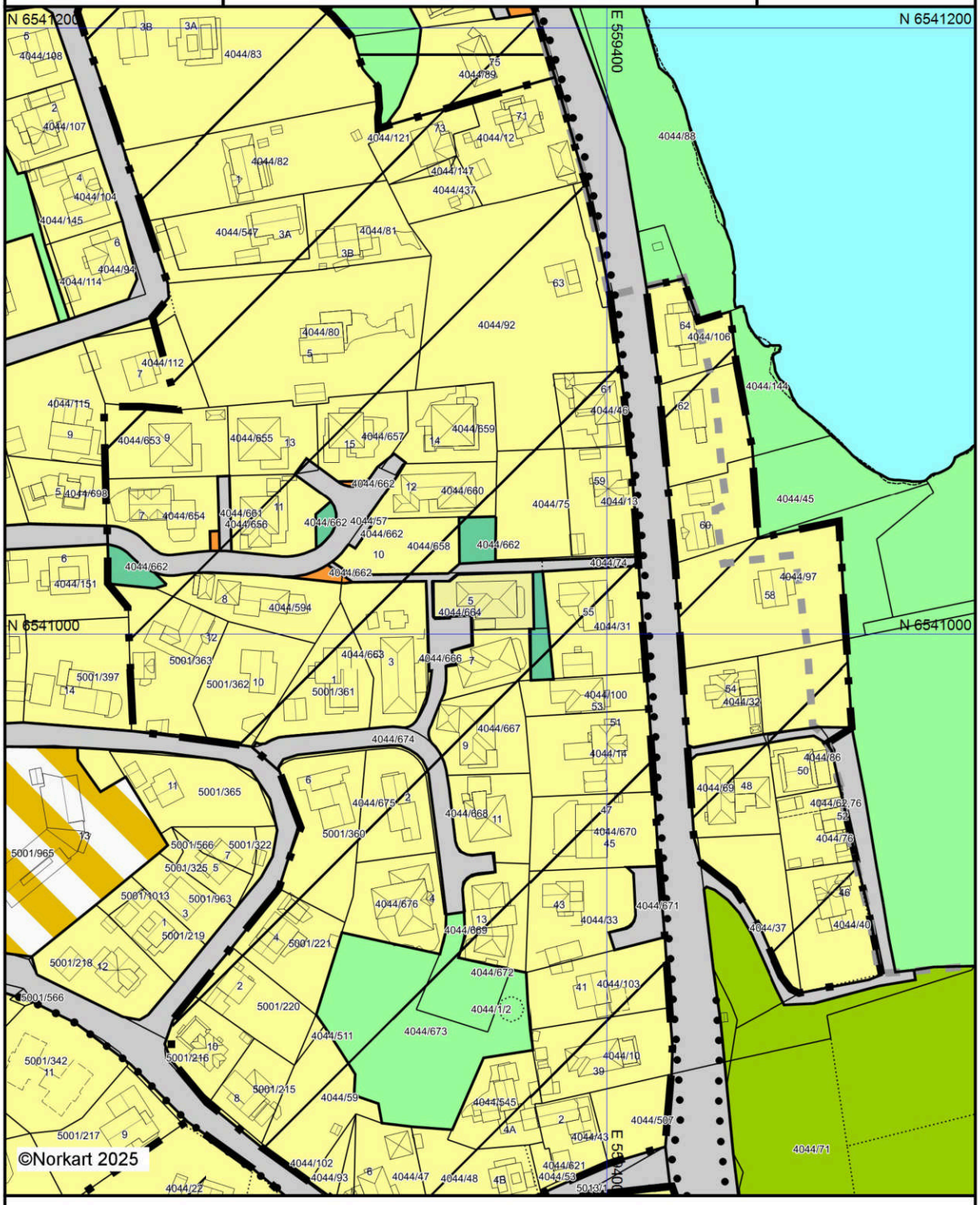
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4044/664
Adresse: Vardeknausen 5
Dato: 10.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 10.04.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	664	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vardeknausen 5, 3292 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig med hybel/sokkelleilighet Godkjent 2003. Ferdigattest 2016. Leilighetene er på 265 og 65 m2	2016	330 m^2	2	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.04.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	664	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vardeknausen 5, 3292 STAVERN								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☐	☒
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	2537,65,-	
For termin:	1/2025	
Kommentarer: Pluss renter og gebyr		

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

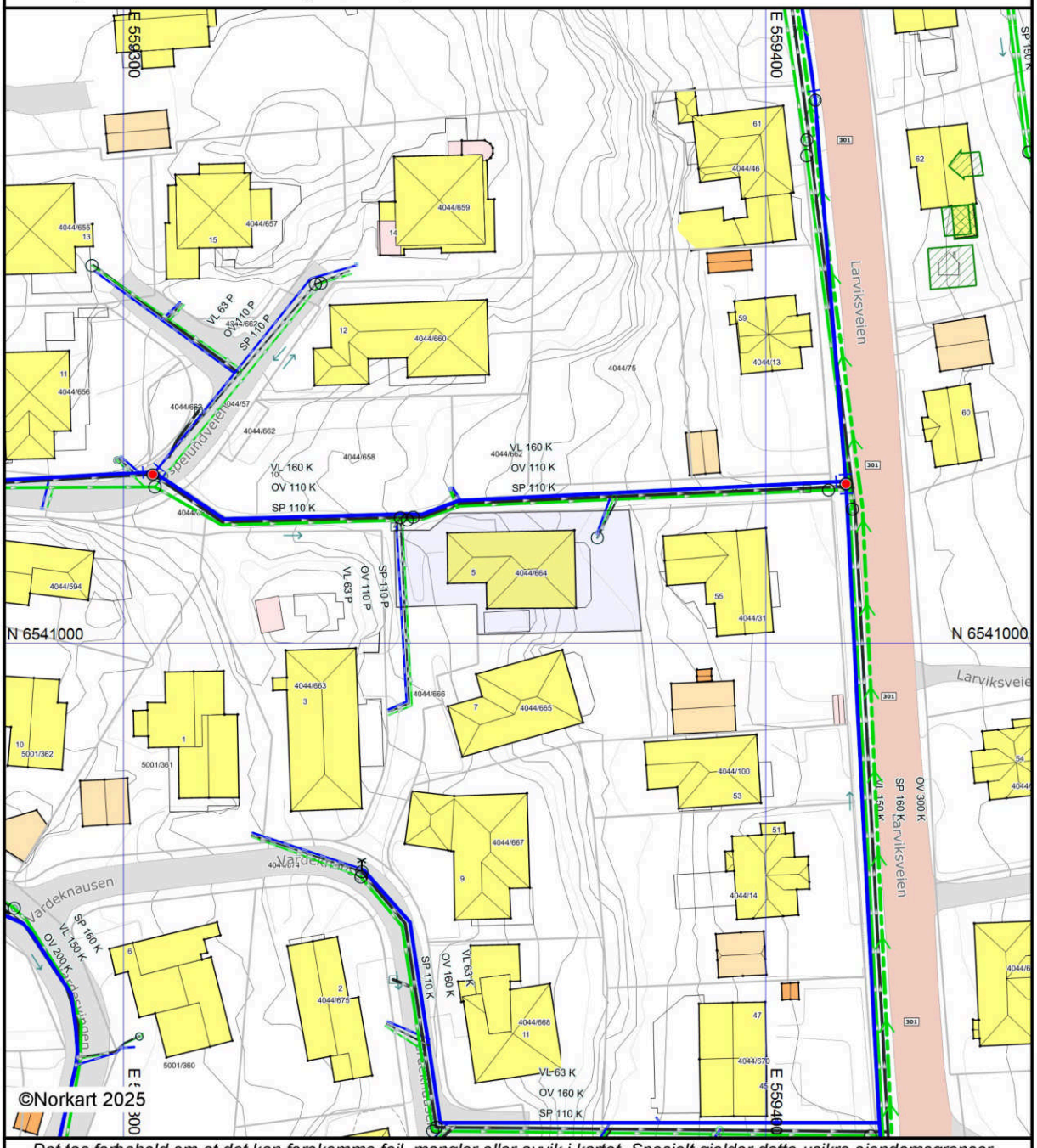
Eiendom: 4044/664
Adresse: Vardeknausen 5
Dato: 10.04.2025
Målestokk: 1:1000

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: 10.04.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	664	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vardeknausen 5, 3292 STAVERN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201812
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7155/Bestemmelser%20KDP%20Stavern%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	**Delareal** 631 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn grønnstruktur **KPHensynsonenavn** H540_1
	Delareal 14 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 74 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 543 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	202403
Navn	Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002.06.01
Navn	Ospelundveien, Stavern- Gbnr. 4044/31, 57 og 68
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/4590/2002.06.01_Bestemmelser_1063.pdf
Delarealer	**Delareal** 631 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** A1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

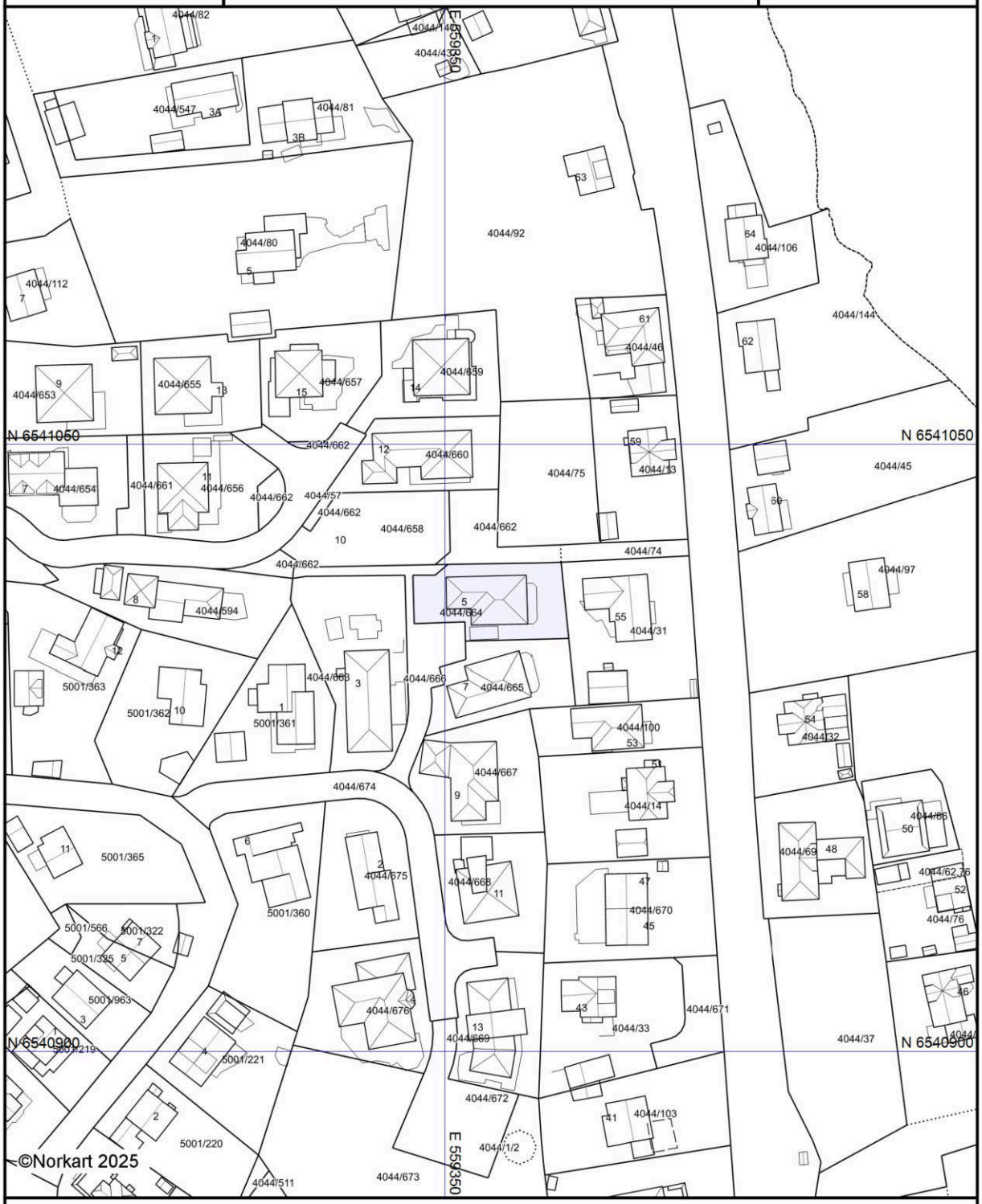
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4044/664
Adresse: Vardeknausen 5
Dato: 10.04.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4044/664
Adresse: Vardeknausen 5
Dato: 10.04.2025
Målestokk: 1:1000

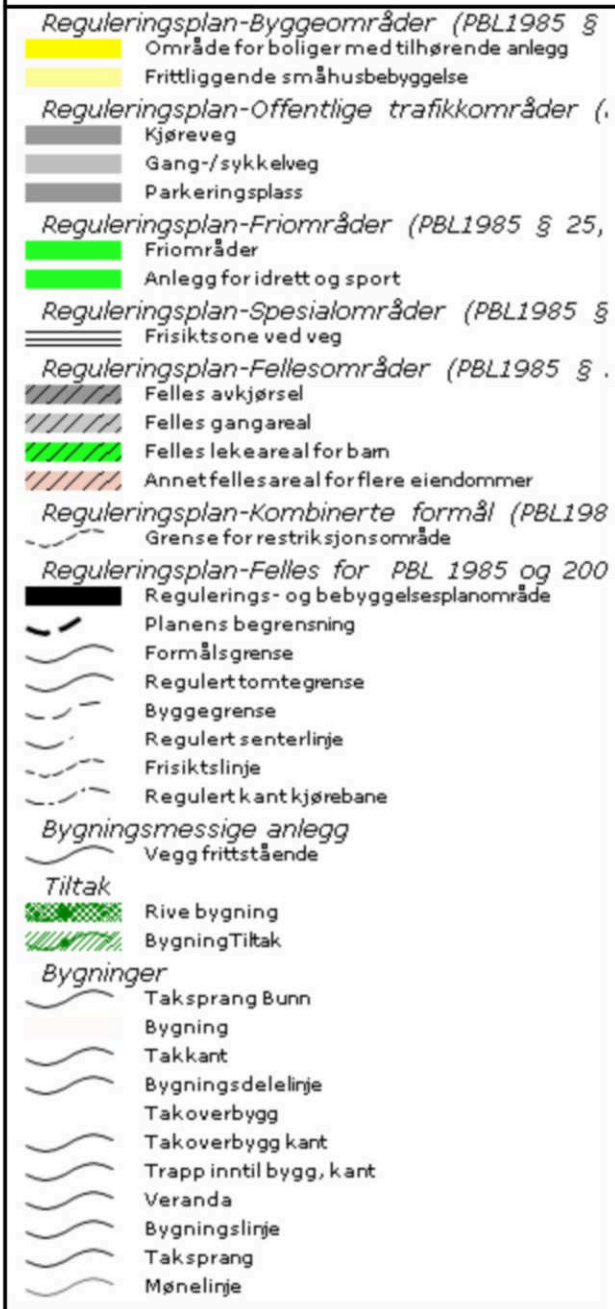
N

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: 10.04.2025

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.**	4044	**Bruksnr.**	664	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vardeknausen 5, 3292 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik

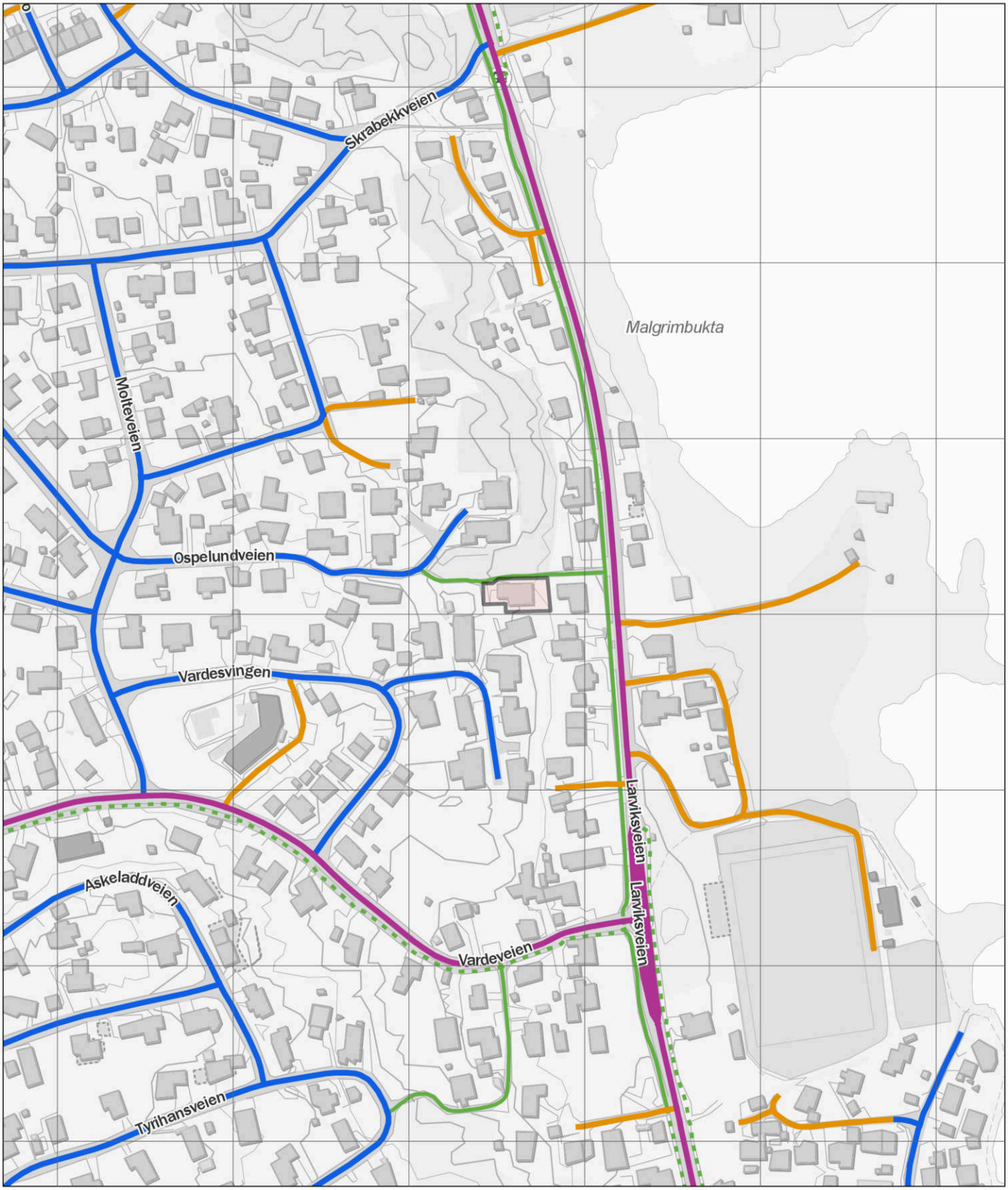
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4044/664/0/0

Adresse: Vardeknausen 5, 3292 STAVERN

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10/04/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

ERKLÆRING

TINGLYST
29 DES. 2003
LARVIK TINGRETT
DAGBOKNR. 9822

Doknr: 9822 Tinglyst: 29.12.2003 Emb: 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. ADKOMSTVEI mm:

Gbnr. 4044/663, 664 og 665 skal ha rett til felles/gjensidig bruk av adkomstvei, felles gårdsplass samt gjensidig bruk av felles lekeplass på gbnr 4044/666 som vist med grønn farge på kartbilaget.

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Gbnr. 4044/663, 4044/664, 4044/665 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr. 4044/666 og 4044/662

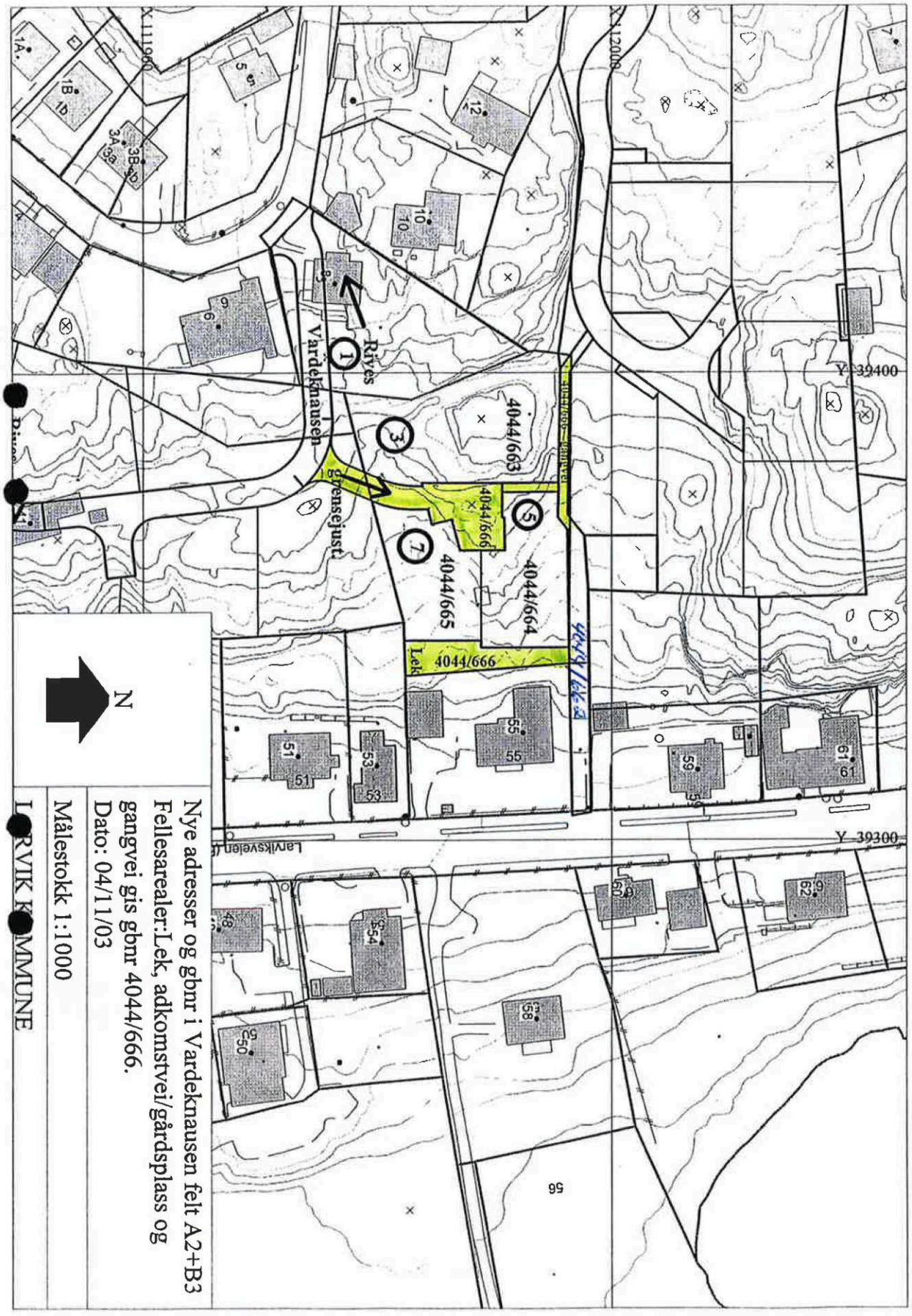
3. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Gbnr. 4044/665 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr. 4044/664

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Plan- og byggesak.

Underskrifter:

For eiend. Gbnr. 4044/664	B. Knipmeijer	Stavern	12/12-03	020443 [redacted]
For eiend. Gbnr 4044/666	B Knipmeijer	Stavern	12/12-03	020443 [redacted]
For eiend. Gbnr 4044/662	Oslo.	16.12.03	Gjø. Thorsteinsen	051236 [redacted]
	sted	dato	navn	Fødselsnr.
	sted	dato	navn	Fødselsnr.


Nye adresser og gbnr i Vardeknausen felt A2+B3
Fellesarealer:Lek, adkomstvei/gårdsplass og gangvei gis gbnr 4044/666.
Dato: 04/11/03
Målestokk 1:1000
LARVIK KOMMUNE
N
Vardeknausen
Rives
grensejust.
4044/663
4044/664
4044/665
4044/666
Lek
Y-39400
Y-39300
X-112000
X-111960

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:
Vardeknausen 5, 3292 Stavern
Gnr. 4044, Bnr. 664, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52250012

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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