PRIVATMEGLEREN
LARVIK

FOLDVIKVEIEN 130

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Opplysninger fra kommunen

ealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Foldvikveien 130

SKOLER

Jordet skole (1-7 kl.) 302 elever, 15 klasser	7 min 3.9 km
Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 10 klasser	9 min 4.9 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser	7 min 4.2 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 26 klasser	11 min 7.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	16 min 10.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	26 min 26.5 km

SPORT

Brunla ungdomsskole	6 min
Tanum ungdomsskole	7 min
Mudo Stavern	8 min
Family Sports Club Langestrand	11 min

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	11 min
Bøkestredet	13 min
Vitusapotek Stavern	10 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	11 min
Stavern Vinmonopol	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Foldvik bru Linje 206	24 min 1.8 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

BARNEHAGER

Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	7 min 4.1 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 5 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 75 barn	10 min 5.5 km

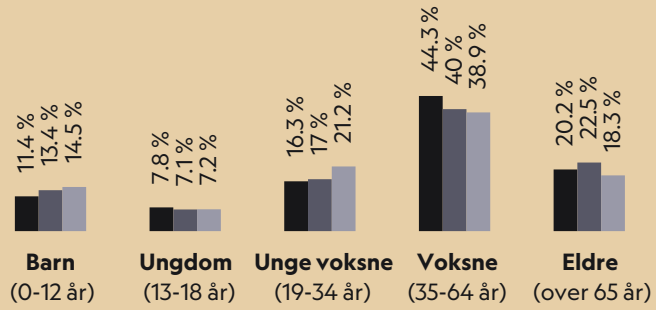
DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	8 min
Coop Extra Holmejordet	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

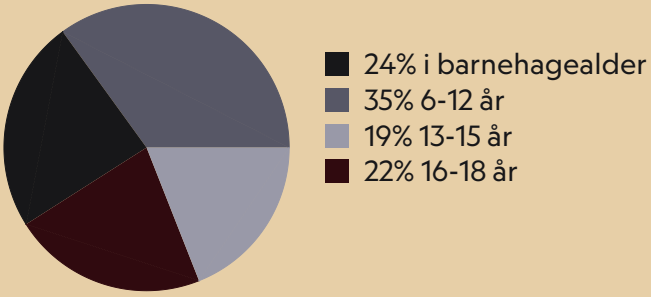
Rema 1000 Stavern	8 min
Coop Extra Holmejordet	9 min

ALDERSFORDELING



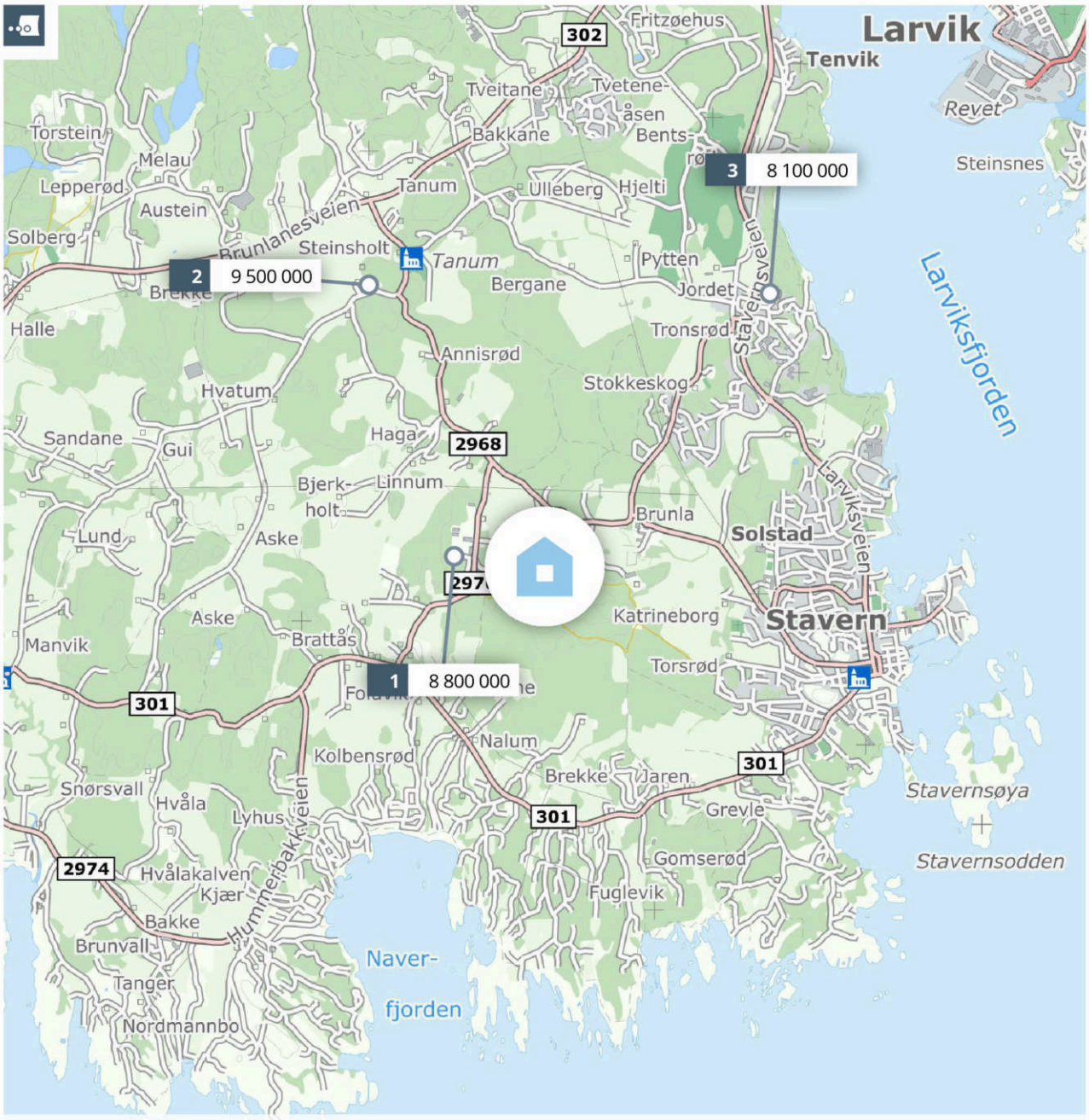
Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nalum	388	169
Kommune: Larvik	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

FOLDVIKVEIEN 130

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 25.04.2025

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

Foldvikveien 130, 3294 STAVERN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 4024 BNR 22 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS NALUM

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	63 758
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	149 m²	18 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					6 846 m²	
Byggeår					2000	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Foldvikskogen 29 244 m² 2015 1 333 m² 5 sov	04.06.2024	8 500 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**36 066**
2 Manvikveien 457 333 m² 1890 9 880 m² 4 sov	19.02.2025	9 900 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**28 529**
3 Lillestien 49 225 m² 1991 1 149 m² 3 sov	07.08.2023	8 590 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**36 000**

Pen og innholdsrik enebolig over to plan med bl.a. 4 soverom, 2 bad, romslig kjøkken og 2 stuer. Koselig hagestue. De velholdte sidebygningene har et bruksareal på ca. 790 m2, noe som gir stor fleksibilitet og muligheter. Sol fra tidlig morgen til sen kveld.

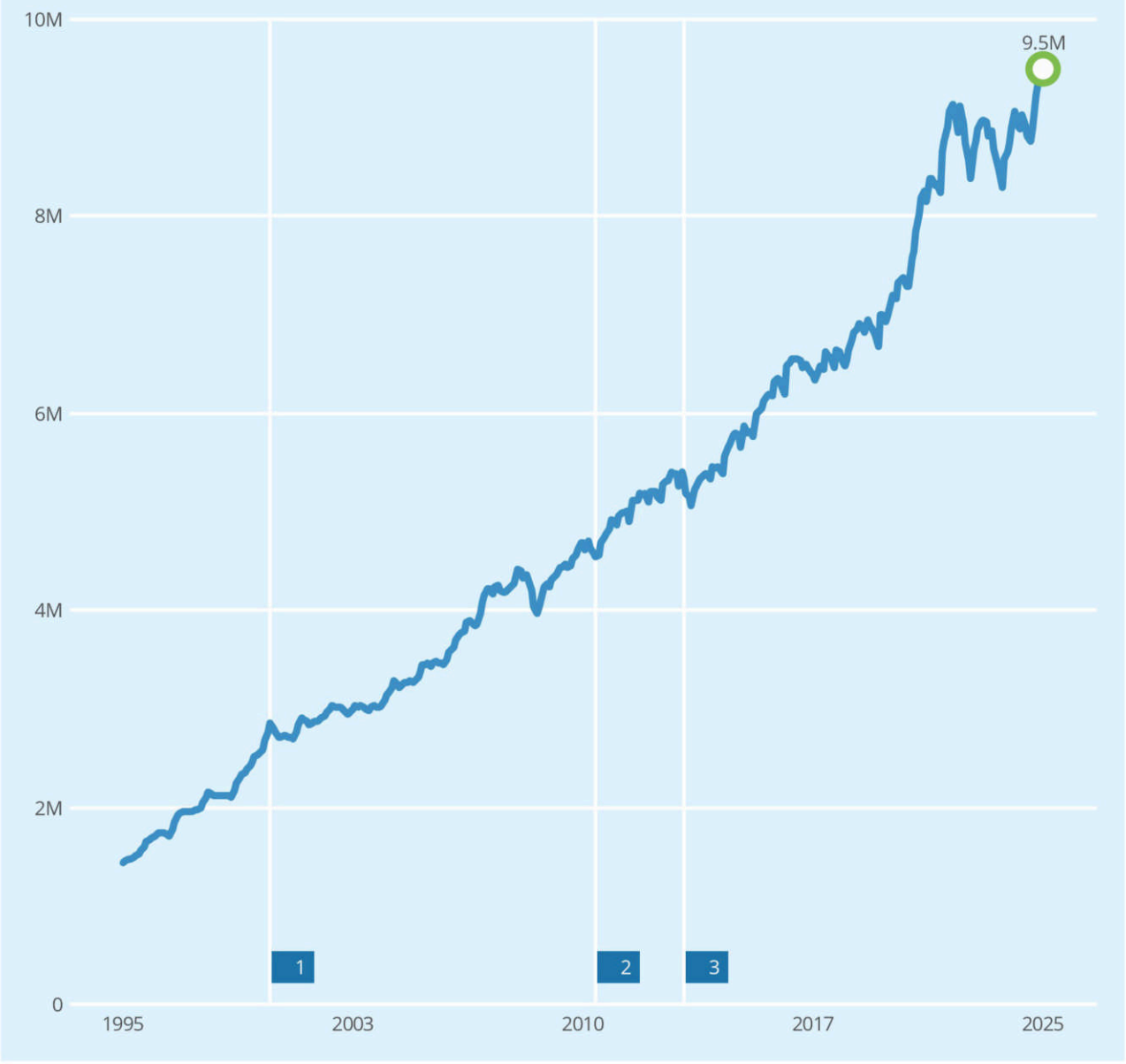
Eiendommen ligger landlige og grønne omgivelser på Foldvik ca. 4 km fra Stavern, samt kort vei til Larvik, Helgeroa og Nevlunghavn. Flotte turområder. rett utenfor døra. Vinterstid kan du spenne på deg skiene og benytte lysløype ved Hauanåsen som strekker seg til Stavern(sykkel om sommeren). Foldvik familiepark ligger rett ved og byr på avslappende hygge for store og små.

Kun få minutters kjøring til utallige strender og svaberg. Kyststien mellom Helgeroa og Stavern går gjennom forskjellig natur; nakne svaberg, sandstrender, grunne viker og gjennom ulike typer skog.

En av Norges beste golfbaner på Fritzøe gård med internasjonal standard og lang spillesesong. Farris Bad har en av Nordens mest innholdsrike spaavdelinger.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.06.1996		07.06.1996	-	300 000	-	300 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Satt opp ny bolig og uthus.

Eneboliger til salgs i LARVIK kommune nå

76
eneboliger til salgs

6.6M
6.4M
6 100 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Eneboliger solgt i LARVIK kommune siste 3 mnd

95
eneboliger solgt

5.0M
4.8M
4 659 000 Prisantydning i snitt
4 550 000 Salgspris i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
102
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 758 Foldvikveien 130 Totalpris 9 500 000

31 750 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd
26 943 LARVIK kommune i snitt siste 3 mnd

Foldvikveien 130

SKOLER

Jordet skole (1-7 kl.) 302 elever, 15 klasser	7 min 3.9 km
Stavern skole (1-7 kl.) 187 elever, 10 klasser	9 min 4.9 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 221 elever, 9 klasser	7 min 4.2 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 26 klasser	11 min 7.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	16 min 10.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	26 min 26.5 km

SPORT

Brunla ungdomsskole	6 min
Tanum ungdomsskole	7 min
Mudo Stavern	8 min
Family Sports Club Langestrand	11 min

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	11 min
Bøkestredet	13 min
Vitusapotek Stavern	10 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	11 min
Stavern Vinmonopol	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Foldvik bru Linje 206	24 min 1.8 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

BARNEHAGER

Lysheim barnehage (0-5 år) 75 barn	7 min 4.1 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 5 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år... 75 barn	10 min 5.5 km

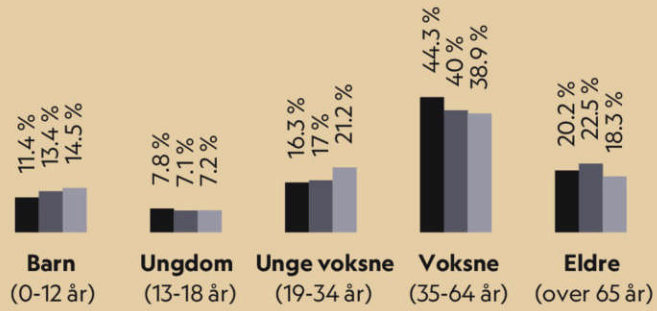
DAGLIGVARE

Rema 1000 Stavern	8 min
Coop Extra Holmejordet	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

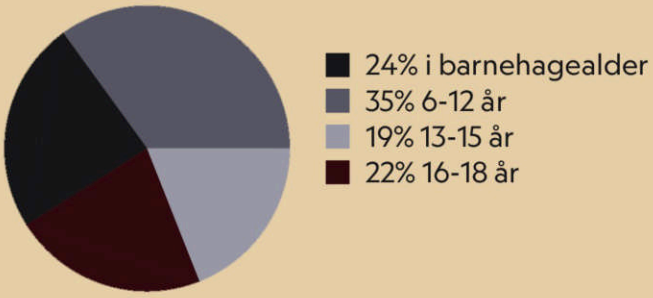
Rema 1000 Stavern	8 min
Coop Extra Holmejordet	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nalum	388	169
Kommune: Larvik	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250013

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Therese Haugene Skogstad	Erik Skogstad

Gateadresse
Foldvikveien 130

Poststed	Postnr
STAVERN	3294

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: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 5832519

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

Beskrivelse: Rørlekkasje i vegg mellom kjøkken & bad i 2013. Feil utbedret umiddelbart på kjøkken & bad.

Document reference: 52250013

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Flis og våtromsarbeid på bad i 1 og 2. etg, utført av Murermester Otto Skogstad. Komplett bad 1 etg. renovert etter lekkasje i vegg i 2013.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeid utført av Murermester Otto Skogstad.

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

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: Vi har tidligere hatt mus i knevegg/yttervegg. Rep av museband & montert musebørste. Ikke hatt mus i knevegg senere år.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Grunnmur/Støpt plate utført av Murermester Otto Skogstad når huset ble bygget i 2000.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250013

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak utestue byttet, veranda utvidet og montert glassrekkverk.
Arbeid utført av	Byggmester Tom Erik Strøm

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Tinglyst avtale om veirett på eiendommen.

Document reference: 52250013

Tilleggskommentar

Det er påvist et område med parkslikrekne(storvokst flerårig staude) i utkanten av eiendommen.

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: 52250013

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Haugene Skogstad	49e32ea928f6c394238ce7 09997d880922c2e34c	10.03.2025 14:01:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Skogstad	bafeb713a3dc93d7fcba9503 cdfe00d9af1a078e	10.03.2025 13:58:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 52250013

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Norsk takst

Tilstandsrapport

Foldvikveien 130 , 3294 STAVERN

LARVIK kommune

gnr. 4024, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 958 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 **Rapportdato:** 10.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14369-1776 **Referansenummer:** JJ1883

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2000 med tilbygg fra 2011 oppført over støptplate på mark, yttervegger bestående av bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med dobbeltfalskledning. Malte trevinduer med 2-lags glass og malt ytterdør og terrassedør. Tak er tekket dobbeltkrum betongtakstein.

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

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

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år.
- tilbygg vindfang 2011
- bad/vaskerom 2013
- kjøkkeninnredning 2013
- laminat kjøkken 2013
- støpt plate og drenert rom under låvebru 2016
- sommerstue 2017
- takstein sommerstue 2020
- foldedør sommerstue 2020
- kledning og vinduer uthus 2020
- utvidet terrasse og nytt glassrekkverk 2020
- leddporter uthus 2011-2020
- malt innvendige overflater 2020-2025
- malt boligen utvendig 2023-2024
- varmepumpe 2023
- ytterdør 2024
- malt uthus 2024

Tilhørende boligen er det 2 store uthus

Boligen har følgende rominndeling:

1. etasje:
- vindfang 7,9 m2
- hall m/trapp 10,5 m2
- soverom 12,9 m2
- bad /vaskerom 10,1 m2
- stue 27,2 m2
- kjøkken 19,9 m2
- bod 1,9 m2
- sommerstue 18,2 m2

2. etasje:
- loftstue 14,9 m2
- soverom 7,2 m2
- soverom 7,6 m2
- soverom 15,2 m2
- bad 4,3 m2

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

Gå til side

Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein, tak besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål. Lakkerte stålrenner.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med dobbeltfalskledning.
Takkonstruksjon med A-takstoler i tre.
Loft kun inspisert fra liten luke i knevegg, ingen annen tilgang.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse ut fra stue 33,8 m2.
Utvendige trapper i betong og tre.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat og fliser. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malt panel.
Noe slitasje på laminat i 1. etasje.
Etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i 1. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Gå til side

Bad fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt panel i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad /vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt panel i himling.
Rommet har servant, toalett, dusj 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 bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat.
Kjøkkenet består ellers av kjølerom, fryseskap, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør i plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Boligen har avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Boligen har installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Boligen har støptplate på mark og ingen drenering.
Støpt plate på mark.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger på en flat tomt.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast. Septiktank i betong og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktank i betong.

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

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

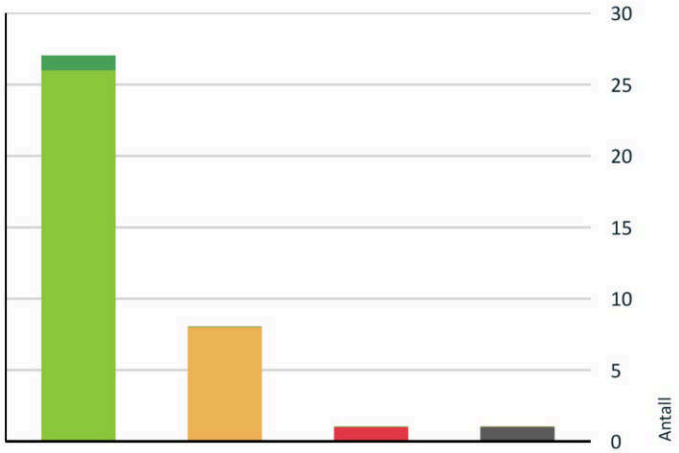
- Det foreligger ikke tegninger

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

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

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Boligens energimerking

Beskrivelse

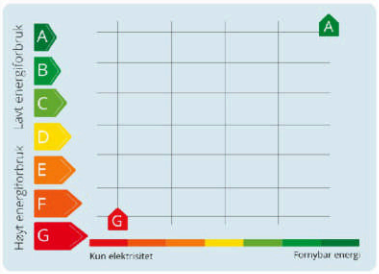
Energiattest for salg.

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
2000

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein, tak besiktiget fra bakkenivå.

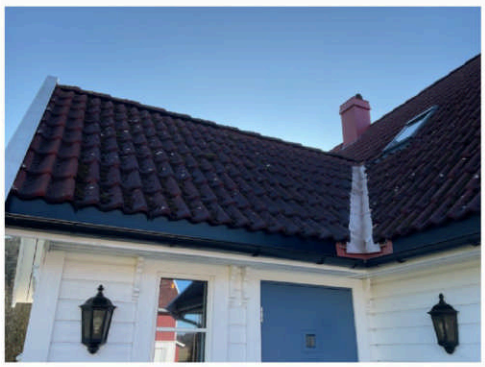
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen har mose og grønske.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takstein trenger fjerning av mose og vask.





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål. Lakkerte stålrenner.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med dobbeltfalskledning.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med A-takstoler i tre.
Loft kun inspisert fra liten luke i knevegg, ingen annen tilgang.

Tilstandsrapport





TG 1 **Vinduer**

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.





TG 1 **Dører**

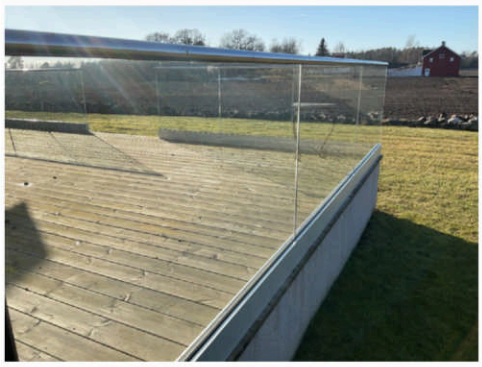
Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.





TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse ut fra stue 33,8 m2.



TG 1 **Utvendige trapper**

Utvendige trapper i betong og tre.

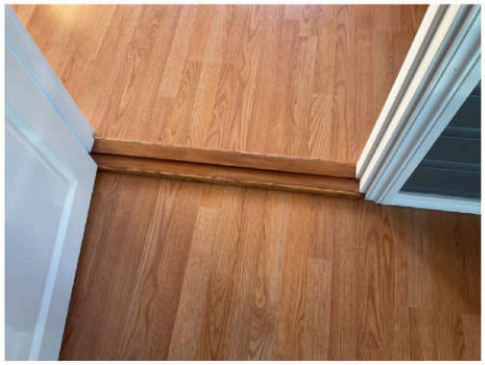
Tilstandsrapport







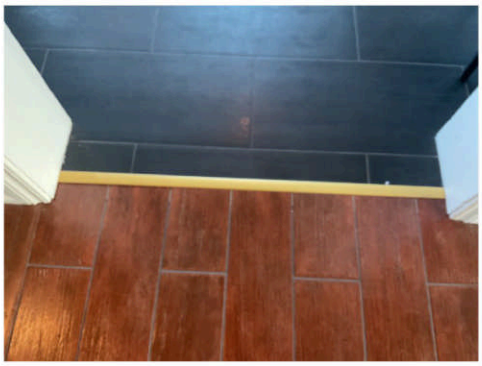




INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat og fliser. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malt panel.
Noe slitasje på laminat i 1. etasje.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i 1. etasje.

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 og peis med innsats.

Tilstandsrapport

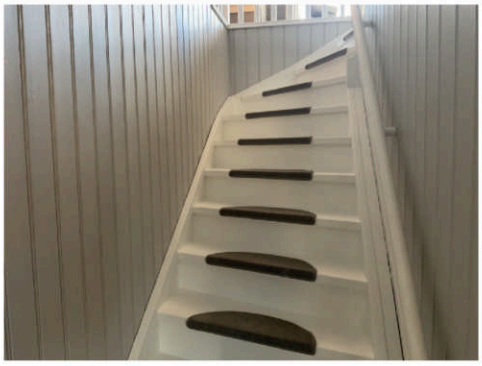


TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

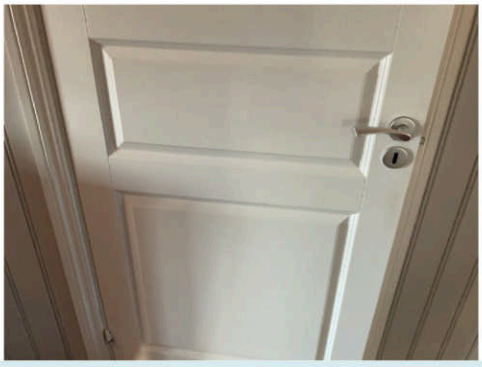
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt panel i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis 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 panel betraktes som oppbrukt. Da det er benyttet badekar så er rommets overflater i større grad beskyttet mot unødig fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av bad må regnes med.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

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. 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
• 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.
Oppgradering av bad må regnes med.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

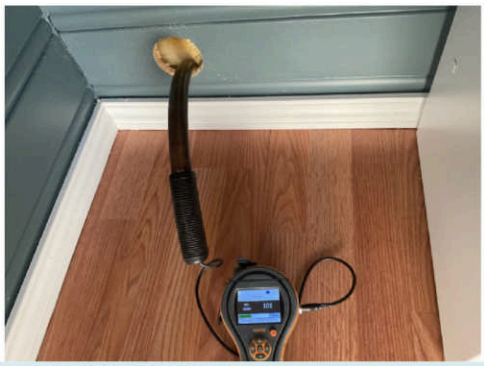


ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Bad /vaskerom med flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger og malt panel i himling.
Rommet har servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

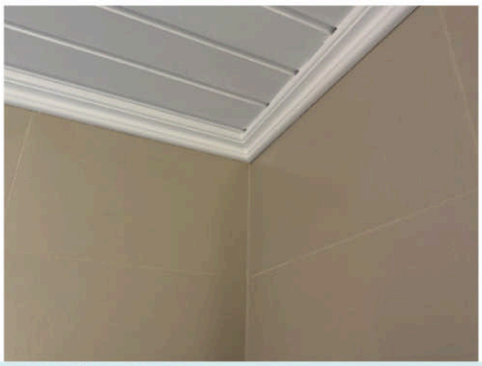
Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og panel i himling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

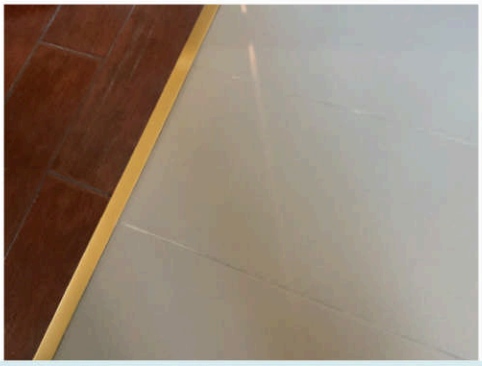
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

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 > 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 slukløsningen.
• Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon på tettesjikt/membranløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Innhent dokumentasjon, om mulig.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

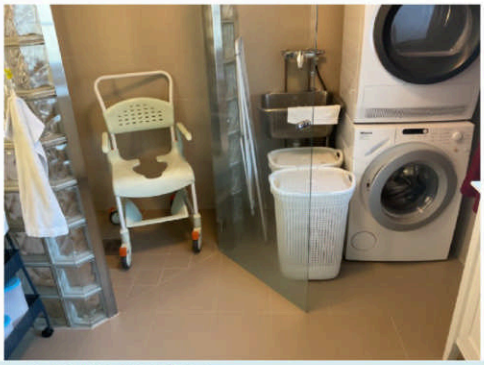
Rommet har servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier





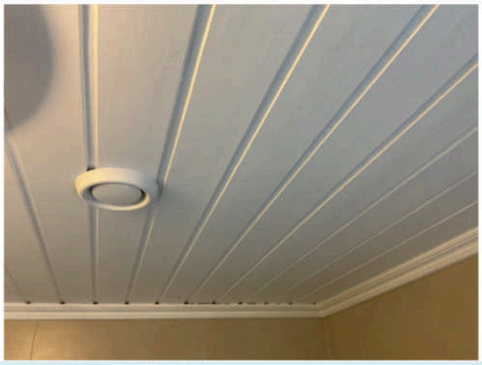
Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

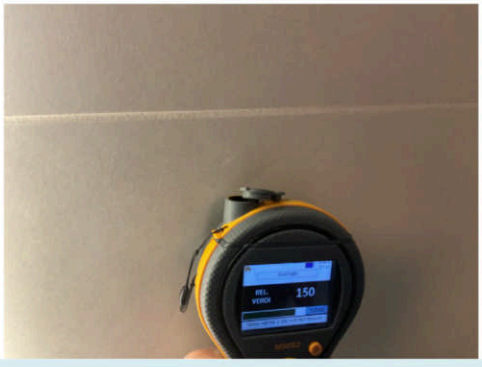


ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

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 bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Årstall: 2025



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjølerom, fryseskap, induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier







ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 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.



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 i bod, totalt kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Tilstandsrapport

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.

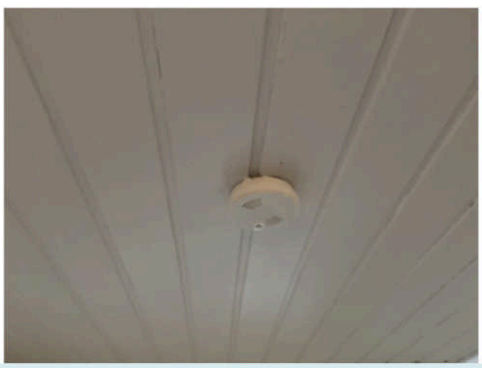
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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 løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Boligen har støptplate på mark og ingen drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.





Terrengforhold

Boligen ligger på en flat tomt.



Tilstandsrapport









TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast. Septiktank i betong og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Septiktank i betong.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget trenger noe vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Uthus oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner over støpt plate. Saltak tekket med stålplater. Det er montert leddport i lakkert stål.
Kledning vestvegg fra 2018. Det ble registeret noe tørrsprekker og råte i eldre utvendig kledning.
Uthus omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som boligen.

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



Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Uthus i 2 plan oppført i mur og i tradisjonelle trekonstruksjoner over støpt plate. Saltak tekket med enkeltkrum betongtakstein.
Det er montert leddporter i lakkert stål.
Kledning og vinduer fra 2020, leddporter fra 2011-2020.
Malt utvendig kledning 2024.
Takstein trenger vask og fjerning av mose.
Uthus omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som boligen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

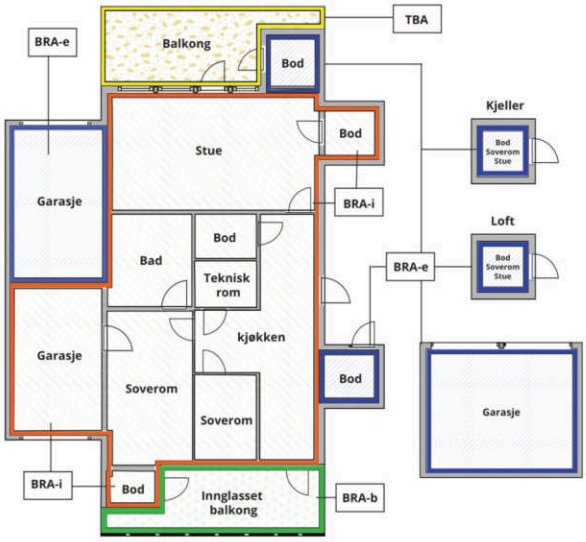
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	54			54	
Etasje 1	95	18		113	34
SUM	**149**	**18**			**34**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Etasje 1	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Bad/vaskerom, Bod, Stue, Kjøkken	Sommerstue	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Branneller

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:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		258		258	
SUM		**258**			

SUM BRA	**258**

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2		245		245	
Etasje 1		288		288	
SUM		**533**			
SUM BRA	**533**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2			
Etasje 1			

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	147	2
Uthus	0	258
Uthus	0	533

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4024	22		0	6846.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Foldvikveien 130

Hjemmelshaver
Skogstad Therese Haugene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til på Nalum. Det er ca. 5 km til Stavern sentrum, skole, barnehage og dagligvarebutikker. Det er kort kjøretur til badestrender, kyststien, idrettsanlegg og golfbane. Fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Foldvikveien via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har septiktank.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gressplen og asfaltert gårdsplass. Gode solforhold og usjenert beliggenhet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	11.03.2025	

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/JJ1883

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

Utskriftsdato: 17.02.2025

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.	4024	Bruksnr.	22	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	202506552	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	21258040	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Foldvikveien 130, 3294 STAVERN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Peisinnsats	Dovre AS	Dovre 1900 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
21.03.2023	Tilsyn	21.03.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202506552

BruksenhetId	474220871	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	21258040	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 474220871.

BruksenhetId	362859222	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	21258040	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 362859222.

BruksenhetId	202598909	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	162872869	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202598909.

BruksenhetId	202558897	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	140809349	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202558897.

BruksenhetId	202558882	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	140809330	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202558882.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LARVIK KOMMUNE
Plan og byggesak,
Feyersgate 7,
3256 LARVIK

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr
99/10012	41636/00

Eiendom/byggested: Haugene, 3294 STAVERN

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
4024	22		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Block Watne A/S Fjordgt. 13 3125 Tønsberg	Erik Skogstad Nalumruta,Haugene 3294 STAVERN

	Vedtak/tillatelse	Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	30.11.99.
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Nybygg - Enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saks nr.
Larvik kommune v/ Plan og byggesak	09.02.00.	097/00

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
13.11.00.	Block Watne A/S, Olaf B. Terjesen og Terje Lund

Merknader

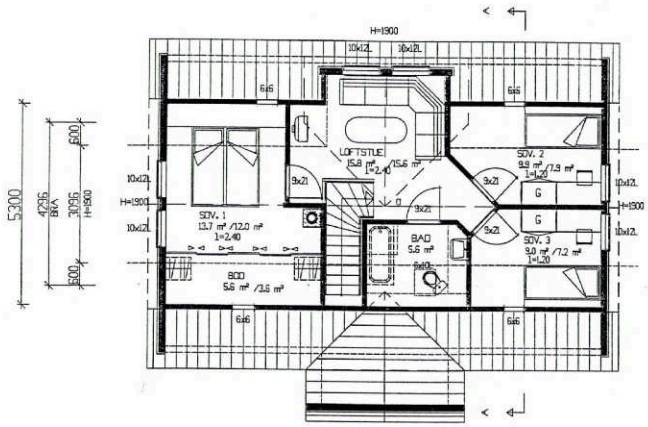
Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Larvik	23.11.00.	Bernt Solum Bernt Solum, bygningsinspektør

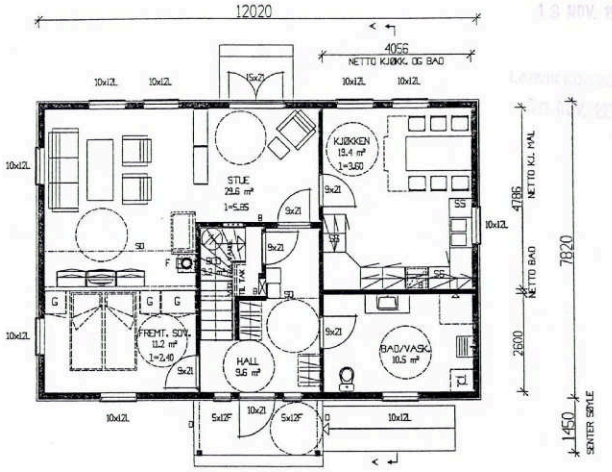
Kopi til

Terje Lund	Foldvikvn. , 3294 Stavern
Olaf B. Terjesen	Postboks 8, Teie, 3106 Tønsberg

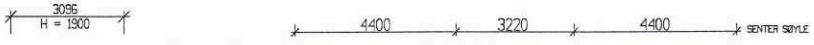
Vedlegg 03

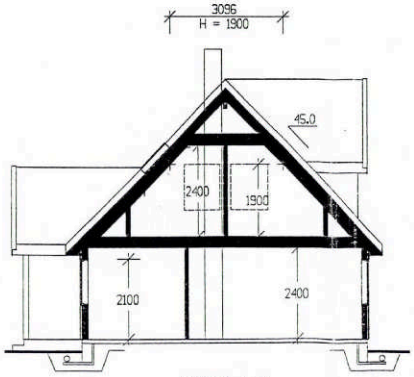


LOFTPLAN -LEVERANSEOMFANG FREMGÅR AV KONTRAKT



1.ETASJE





SNITT A-A

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = BRUTTO LYSAREAL

	BRA	F	BA
KJELLER/UETG.			
1.ETASJE	87.75 m²	1.0	87.75 m²
LOFT/2.ETG.	54.06 m²	0.6	32.44 m²
SUM	141.81		120.19 m²
GRUNNFLATE =	94.0 m²		
BYA =	100.33 m²		

A	KUNDETILPASSET	RK	22.06.99
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : ERIK SKOGSTAD & THERESE HAUGENE SKOGSTAD
BYGGEPLASS : NALUMRUTA, LARVIK
TEGN. TYPE : PLANER/SNITT

MÅL : 1:100 | DATO: 01.03.99
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

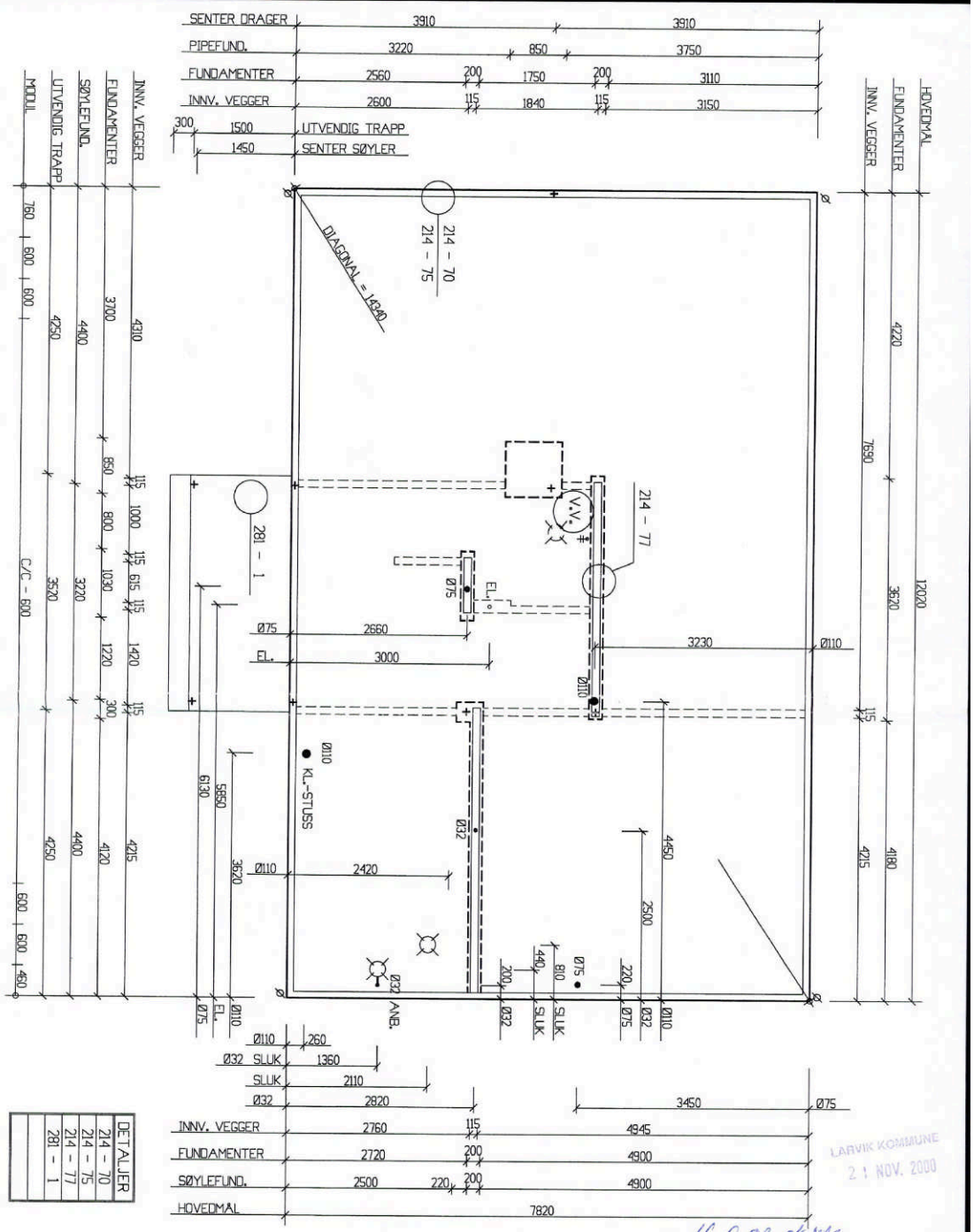
Block Watne

HUSTYPE : LYKKEBO BLOCK 33 var. 3
KONSULENT : KJHANSEN
DISKETT NR. U1571
TEGN. NR. A3-13204

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



DETALJER
214 - 70
214 - 75
214 - 77
281 - 1

LYKKEBO

BLOCK 33 var. 3	ERIK SKOGSTAD & THERESE HAUGENE SKOGSTAD		
GRUNNMUR	NALUMRUTA, LARVIK		
Block Watne	TEGN.	T.M.	TEGN. NR. G3 - 2341
	MÅL	1:50	
	DATO	09.02.00	UTFØRT AV: TLF. 69362000
	PROSJEKT	U1571	PROSJEKTERINGSAVD.

REV. | REVIDERINGEN OMFATTER | DATO | SIGN.

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

RØR I RØR SYSTEM SKAL BENYTTES
TYPE : _____

OBS! DET ER BYGGHERRES ANSVAR AT EV. RØR I GRUNN PLASSERES I HENHOLD TIL UTSTYR INNTEGNET PÅ ARKITEKTTEGNING.

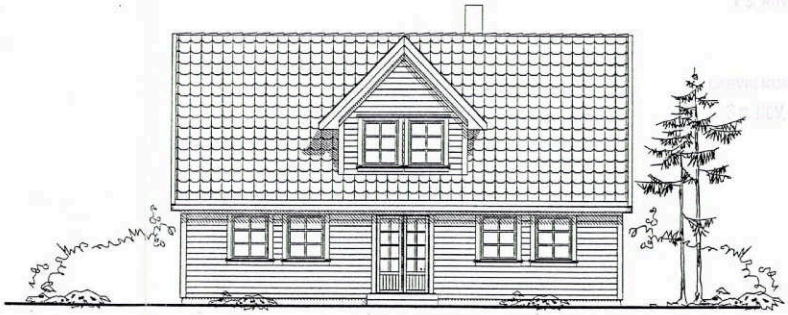
NØYAKTIGHETSKRAV TIL GRUNNMUR:

	TILLATT AVVIK
TYPE AVVIK:	
HØYDEMÅL:	+- 5 mm
BREDDE/LENGDE/DIAGONALMÅL:	+- 15 mm
LODDAVVIK:	5 mm pr. m
HELNINGSAVVIK:	2 mm pr. m
SVANKER OG BULINGER, MÅLELENGDE 2 m	
GULV FOR BLANKE BELEGG:	3 mm
GULV FOR TEPPE:	5 mm
SPRANG OG GRATER:	2 mm
GRUNNMURSHØYDE	2450 mm
GRUNNMURSHØYDE HYSEL	2495 mm

LARVIK KOMMUNE
2 1 NOV. 2000

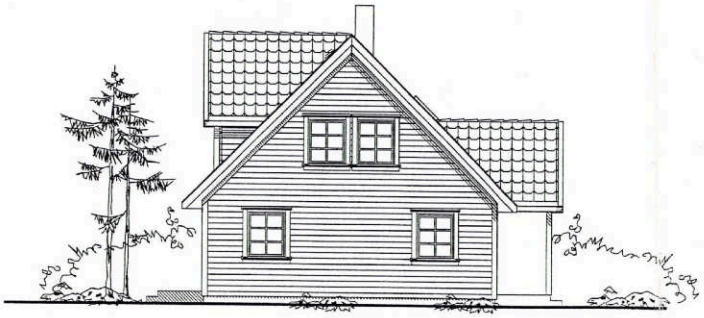
16.6.00. dfm

Vedlegg D 1



FASADE MOT

Vest?



FASADE MOT

Sør?

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE SPROSSER
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE SPROSSER
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

A	KUNDETILPASSET	RK	22.06.99
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : ERIK SKOGSTAD & THERESE HAUGENE SKOGSTAD

BYGGEPLASS : NALUMRUTA, LARVIK

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 | DATO: 01.03.98

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : LYKKEBO BLOCK 33 ver. 3

KONSULENT : KJHANSEN

DISKETT NR. U1571

TEGN. NR. A3-13206

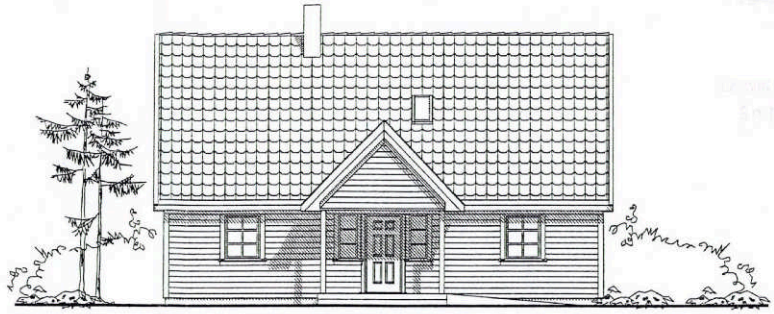
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS c.2 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

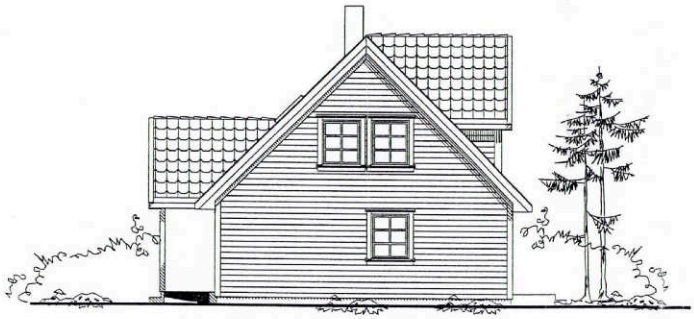
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedl. DR



FASADE MOT

Dsk?



FASADE MOT

Nord

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

A	KUNDETILPASSET	RK	22.06.98
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : ERIK SKOGSTAD & THERESE HAUGENE SKOGSTAD

BYGGEPLASS : NALUMRUTA, LARVIK

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 | DATO: 01.03.98

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : LYKKEBO BLOCK 33 mm. 3

KONSULENT : KHANSEN

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

DISKETT NR. U1571

TEGN. NR. A3-13205

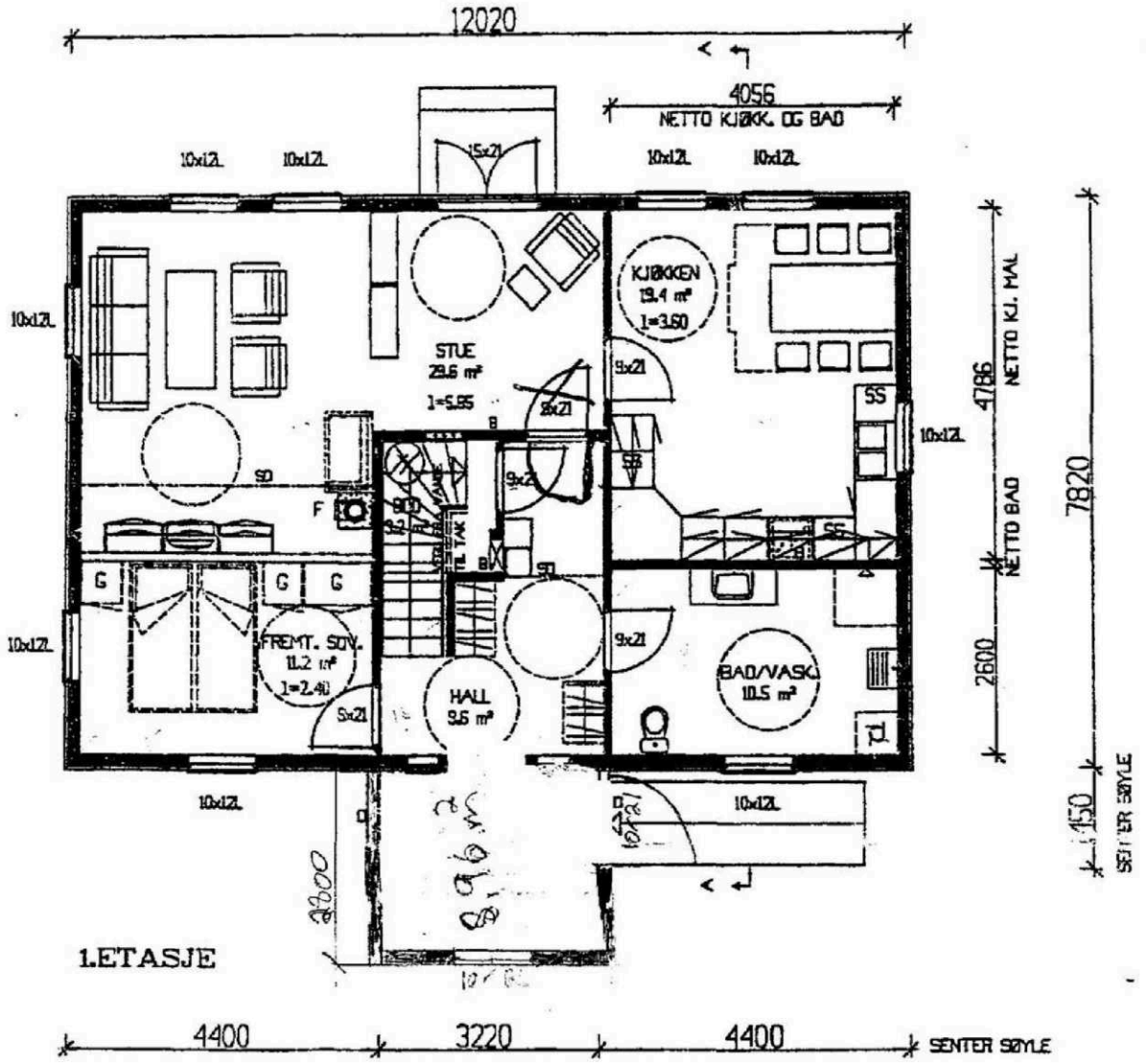
BLOCK WATNE PROSJEKTERING

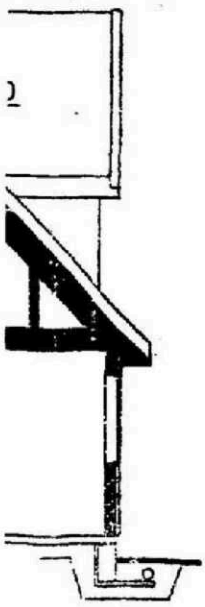
POSTBOKS 522 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Gbnr 402/4/22

E1





B	Inngangsparti	HM	05.10.10
A	KUNDETILPASSET	RK	22.06.99
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
ERIK SKOGSTAD & THERESE HAUGENE SKOGSTAD

BYGGEPLASS :
NALUMRUTA, LARVIK

TEGN. TYPE :
PLANER/SNITT

MÅL : 1:100 | DATO: 01.03.98

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

Block Watne

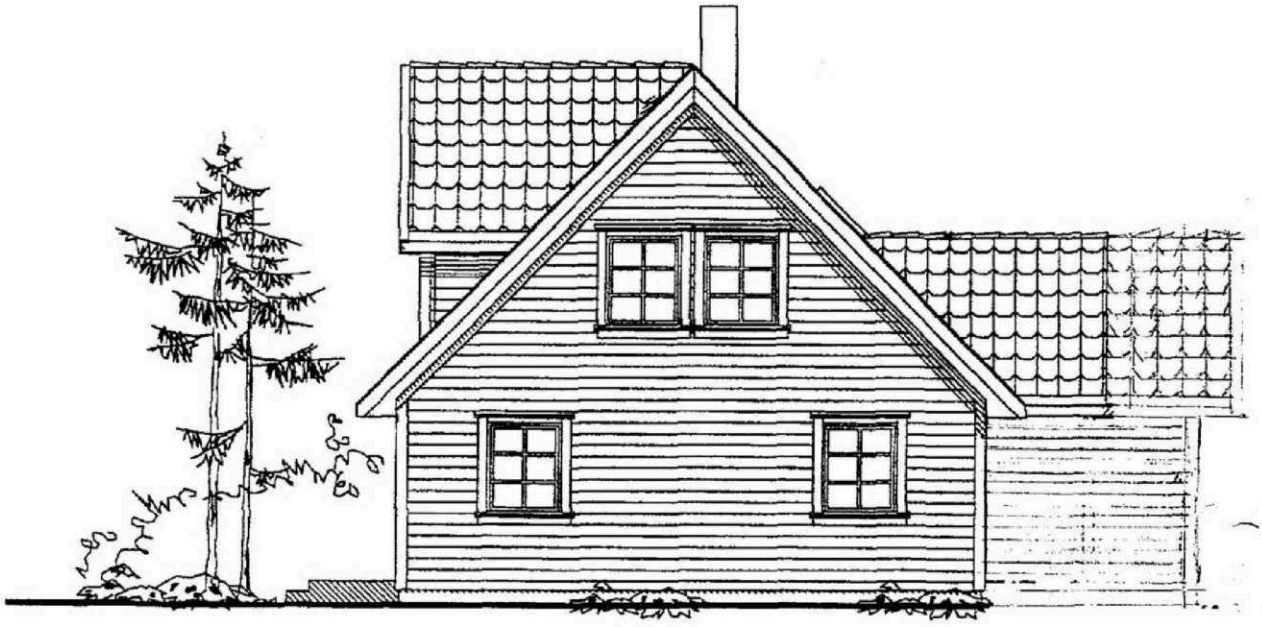
HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
LYKKEBO BLOCK 33 var. 3	K.HANSEN	U1571	A3-13204

ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAKS. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS





FASADE MOT

Rev. 05.10.10.

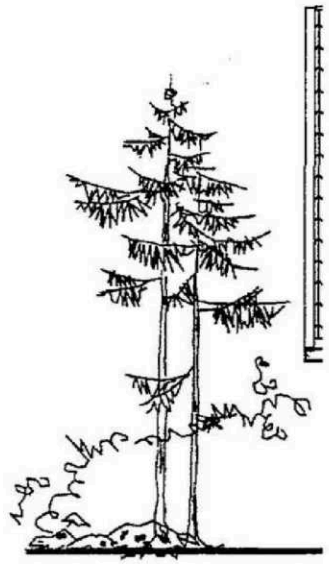
SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE SPROSSER
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE SPROSSER
HOVEDINNGANGSDØR	

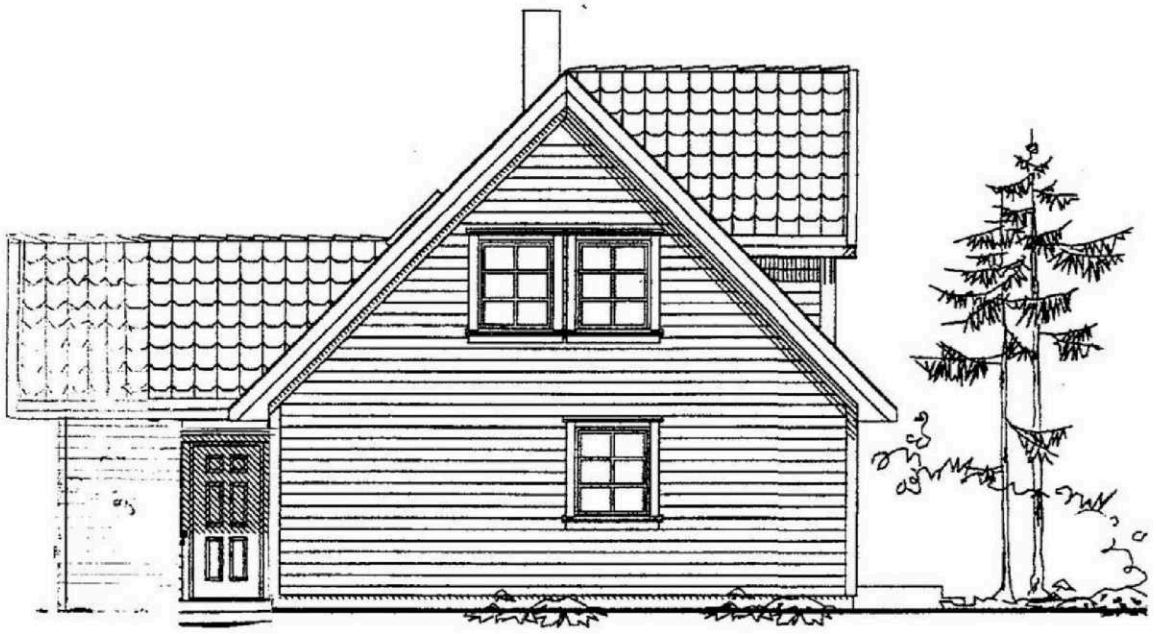
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

(E3)





FASADE MOT

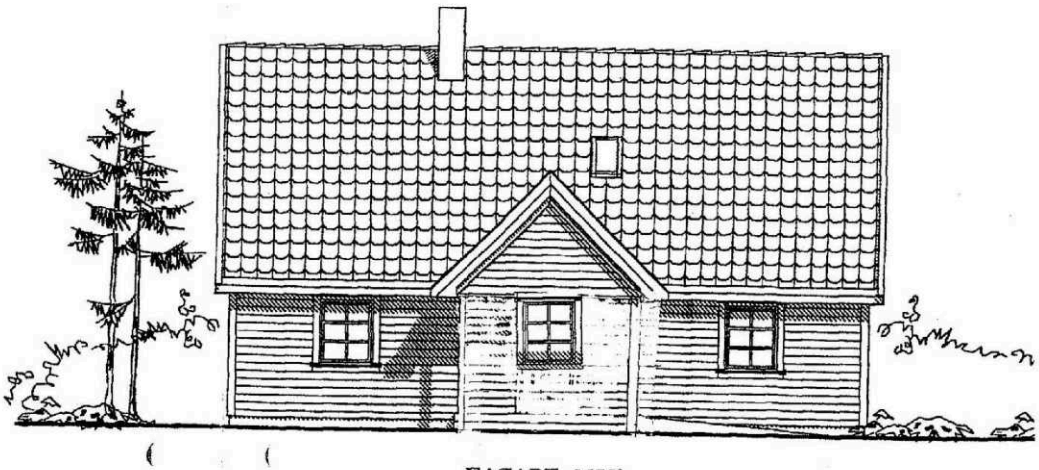
Rev. 05.10.10

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

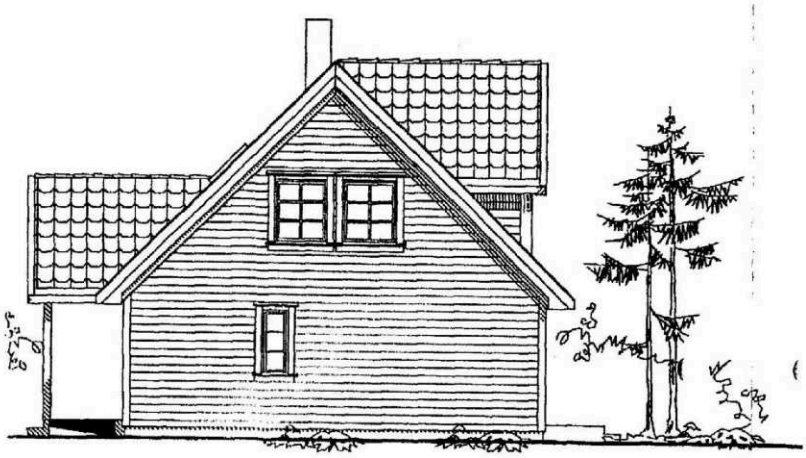
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER



FASADE MOT



FASADE MOT

Rev. 05.10.10

Eksisterende (E1)



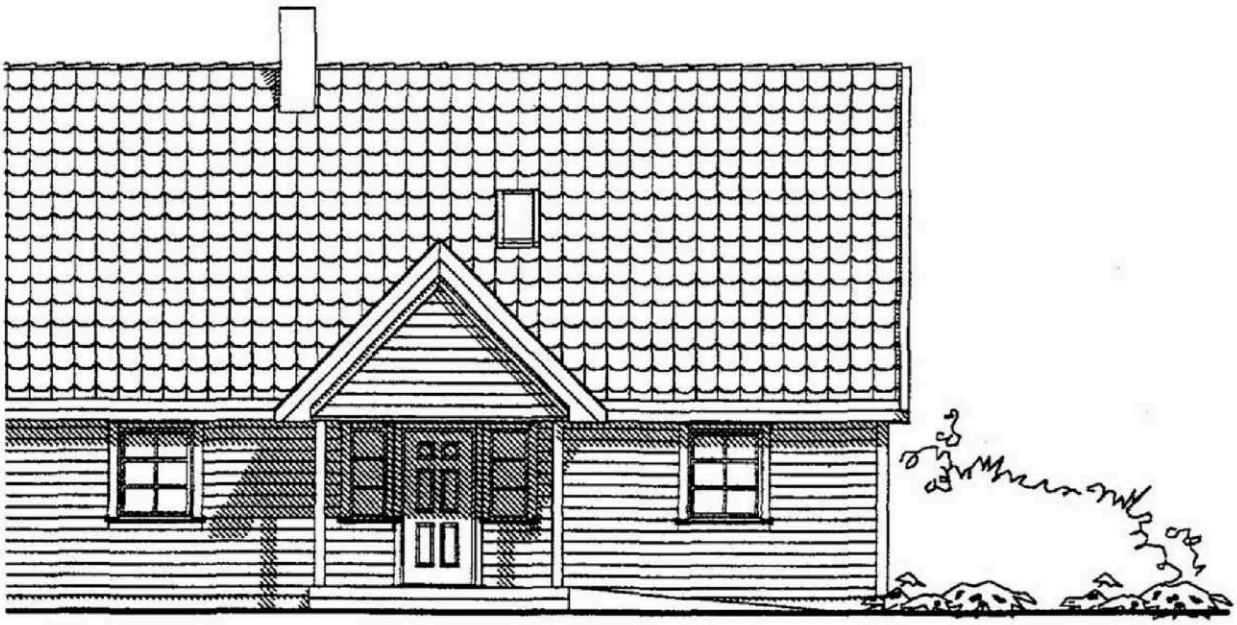
FASADE MOT

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

Eksteriør E2



FASADE MOT

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER :		MÅL : 1:100	DATO 01/03/98
BYGGEPLASS :		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	
TEGN. TYPE : FASADER		ANSVARLIG KONTROLLERENDE :	

Block Watne

HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
LYKKEBO BLOCK 33 ver. 3		04981	

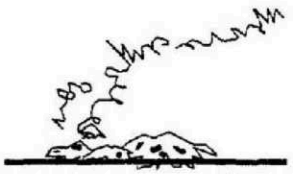
ARKITEKT :

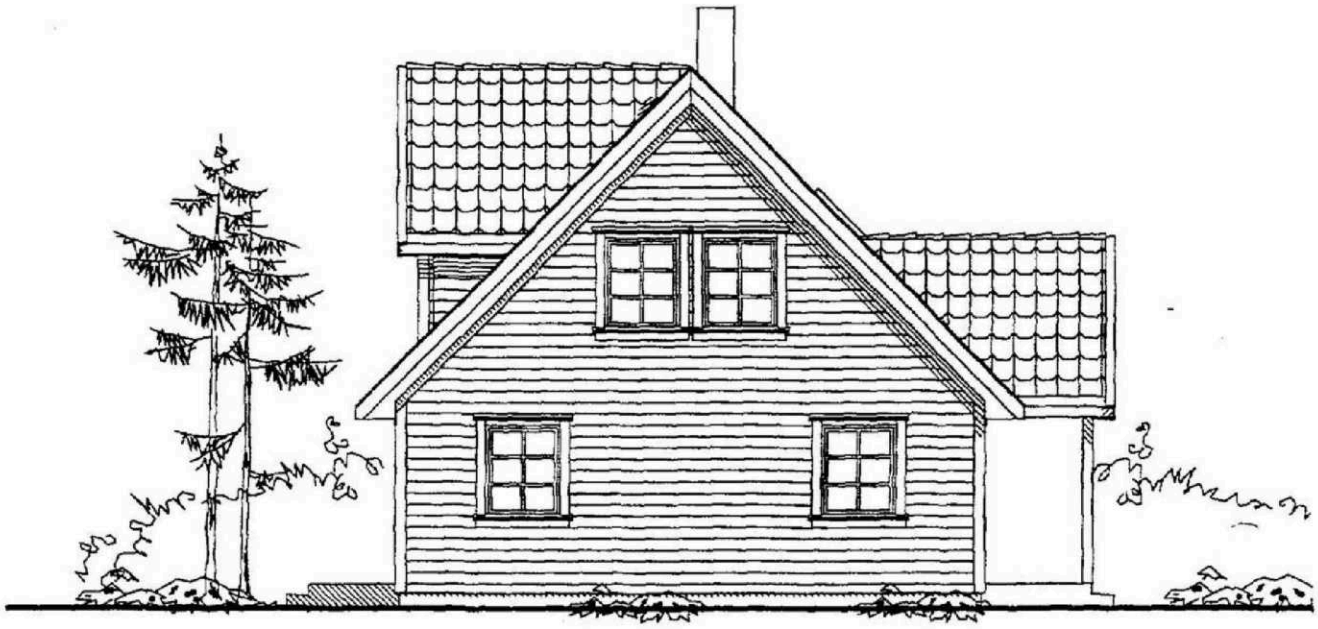
BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69396761 FAX. 69396870

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Eb-15 te-nvkv (E3)





FASADE MOT

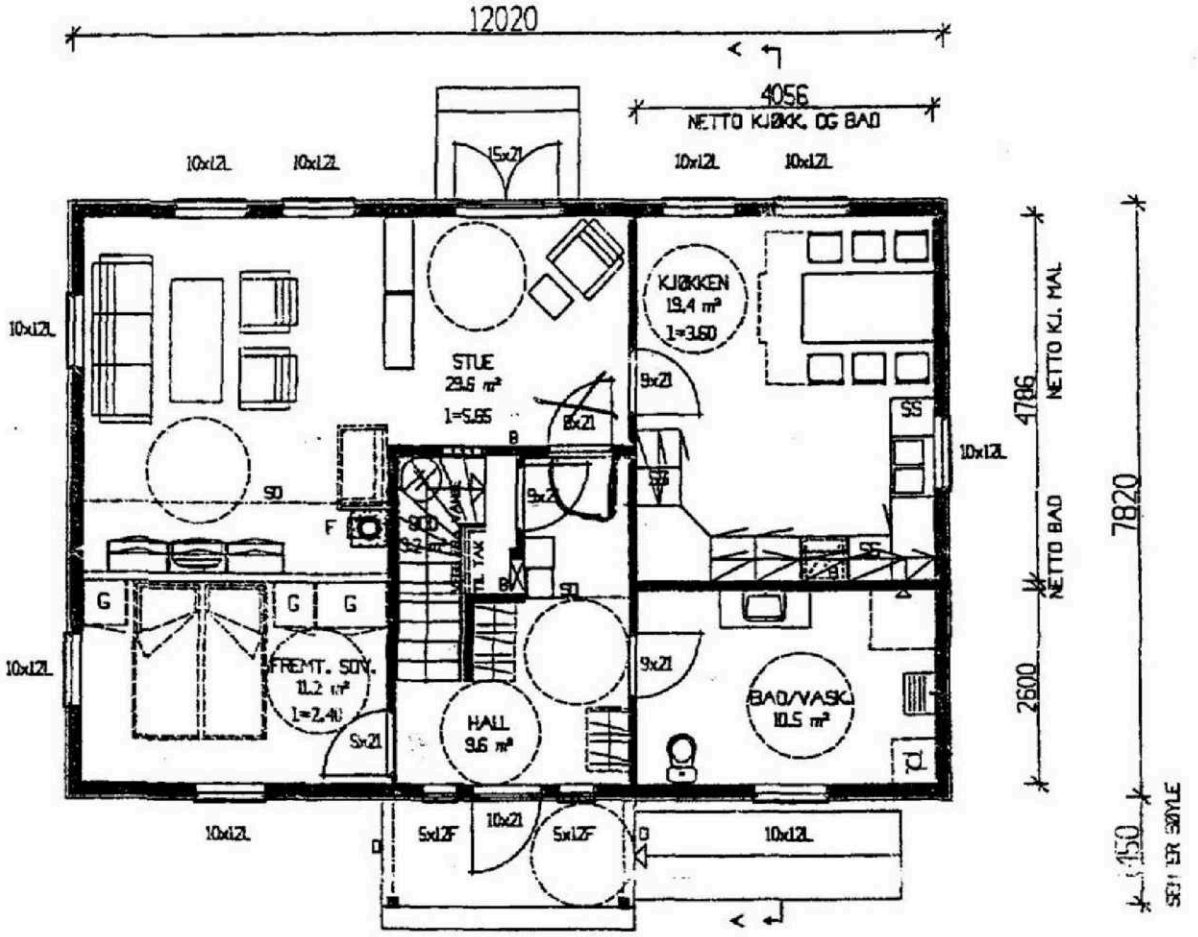
SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE SPROSSER
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE SPROSSER
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

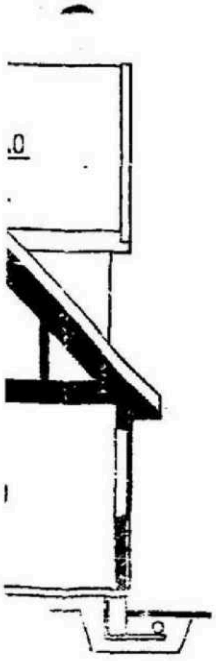
NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

Gbnr 402/4/22 Eksisten (E9)



1.ETASJE



A	KUNDETILPASSET	PK	22.06.99
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
ERIK SKOGSTAD & THERESE HAUGENE SKOGSTAD

BYGGEPLASS :
NALUMRUTA, LARVIK

TEGN. TYPE :
PLANER/SNITT

MÅL : 1:100 | DATO: 01.03.98

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

Block Watne

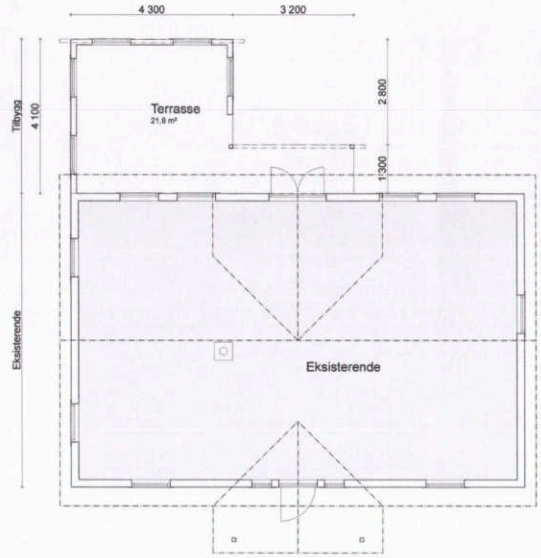
HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
LYKKEBO BLOCK 33 ver. 3	KJHANSEN	U1571	A3-13204

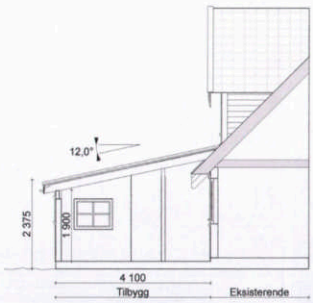
ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

E3





Tegningsnr.: A20-1

Revisjon nr.:

Type tegning: Plan 1. Etasje og snitt

Hustegneren tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



Hustegneren

© Alle rettigheter tilhører Hustegneren, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Tittel:

Fam. Skogstad

Tilbygg enebolig

Foldvikveien 130
3294 Stavern

GNR: 4024 BNR: 22

Prosjektnr.:	Dato: 11.09.2013
Tegningsnr.: A20-1	Målestokk: 1:100
Type tegning: Plan 1. Etasje og snitt	



1:100 Fasade Syd



1:100 Fasade Øst

Tegningsnr.: A40-2

Revisjon nr.:

Type tegning: Fasade Syd og Øst

Hustegneren tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



Hustegneren

© Alle rettigheter tilhører Hustegneren, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Tittel:

Fam. Skogstad

Tilbygg enebolig

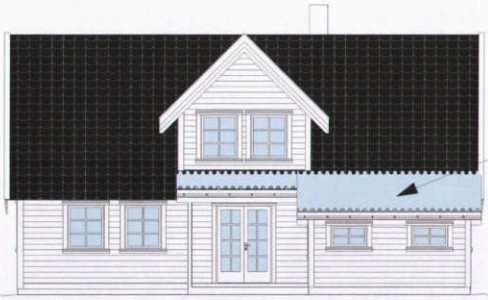
Foldvikveien 130
3294 Stavern

GNR: 4024 BNR: 22

Prosjektnr.:	Dato: 11.09.2013
Tegningsnr.: A40-2	Målestokk: 1:100
Type tegning: Fasade Syd og Øst	



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

Tegningsnr.: A40-1	Revisjon nr.:
Type tegning: Fasade Nord og Vest	

Hustegneren tar ikke ansvar for prosjektering og dimensjonering av konstruksjoner.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

© Alle rettigheter tilhører Hustegneren, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tittel:

Fam. Skogstad

Tilbygg enebolig

Foldvikveien 130
3294 Stavern

GNR: 4024 BNR: 22

Prosjektnr.:	Dato: 11.09.2013
Tegningsnr.: A40-1	Målestokk: 1:100
Type tegning: Fasade Nord og Vest	

ambita

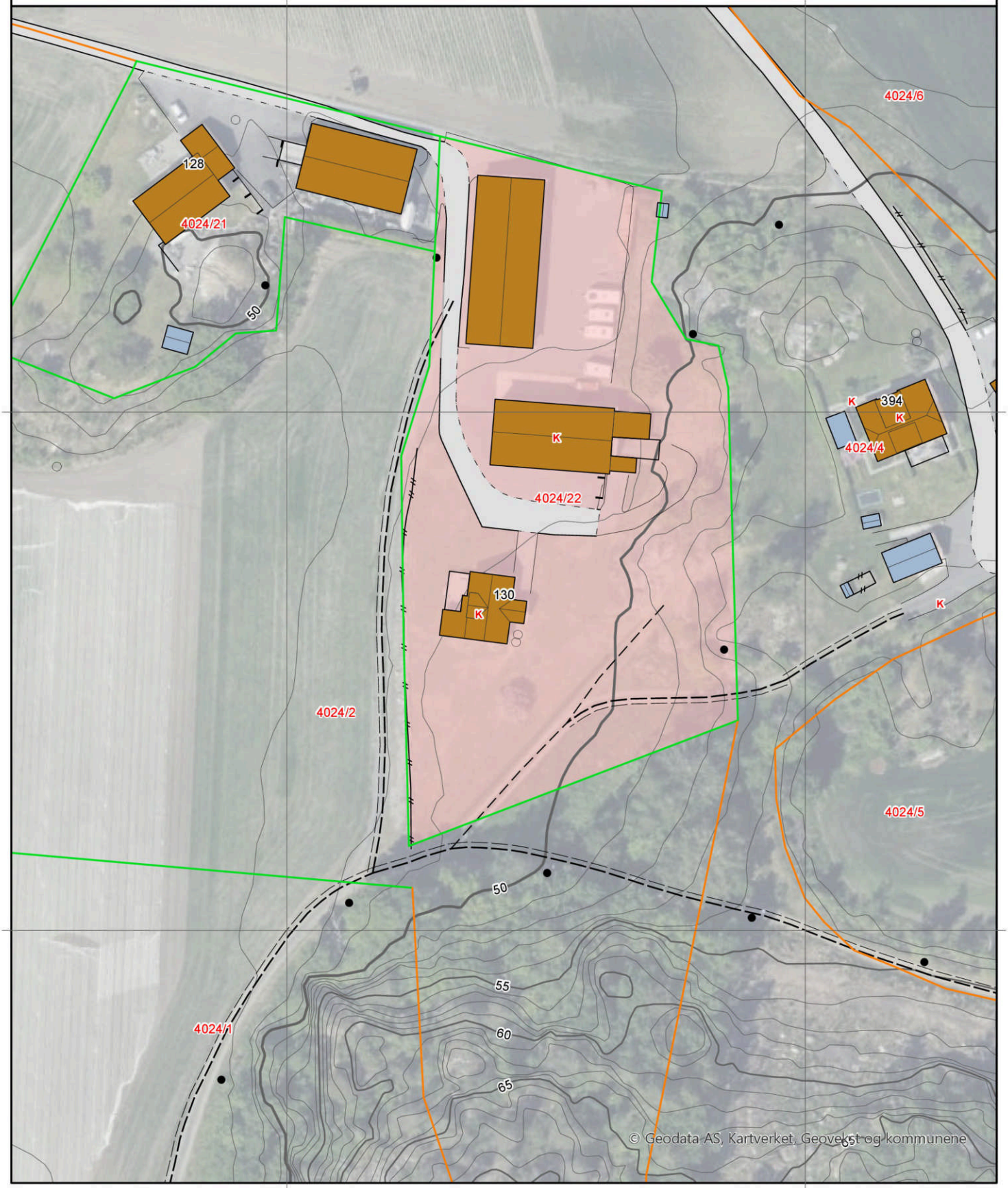
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4024/22/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.2.2025



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

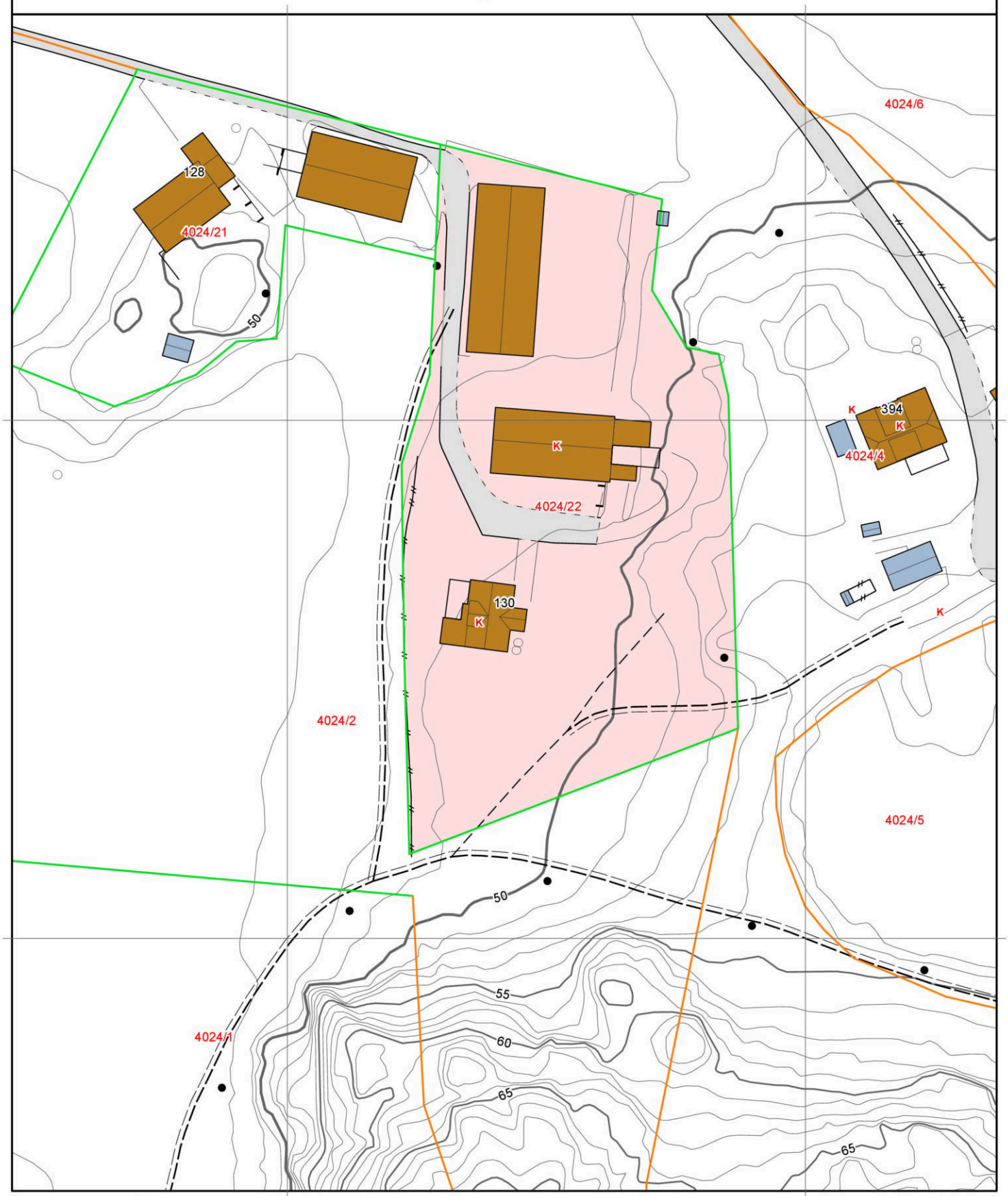
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4024/22/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.2.2025



0 25 50 m

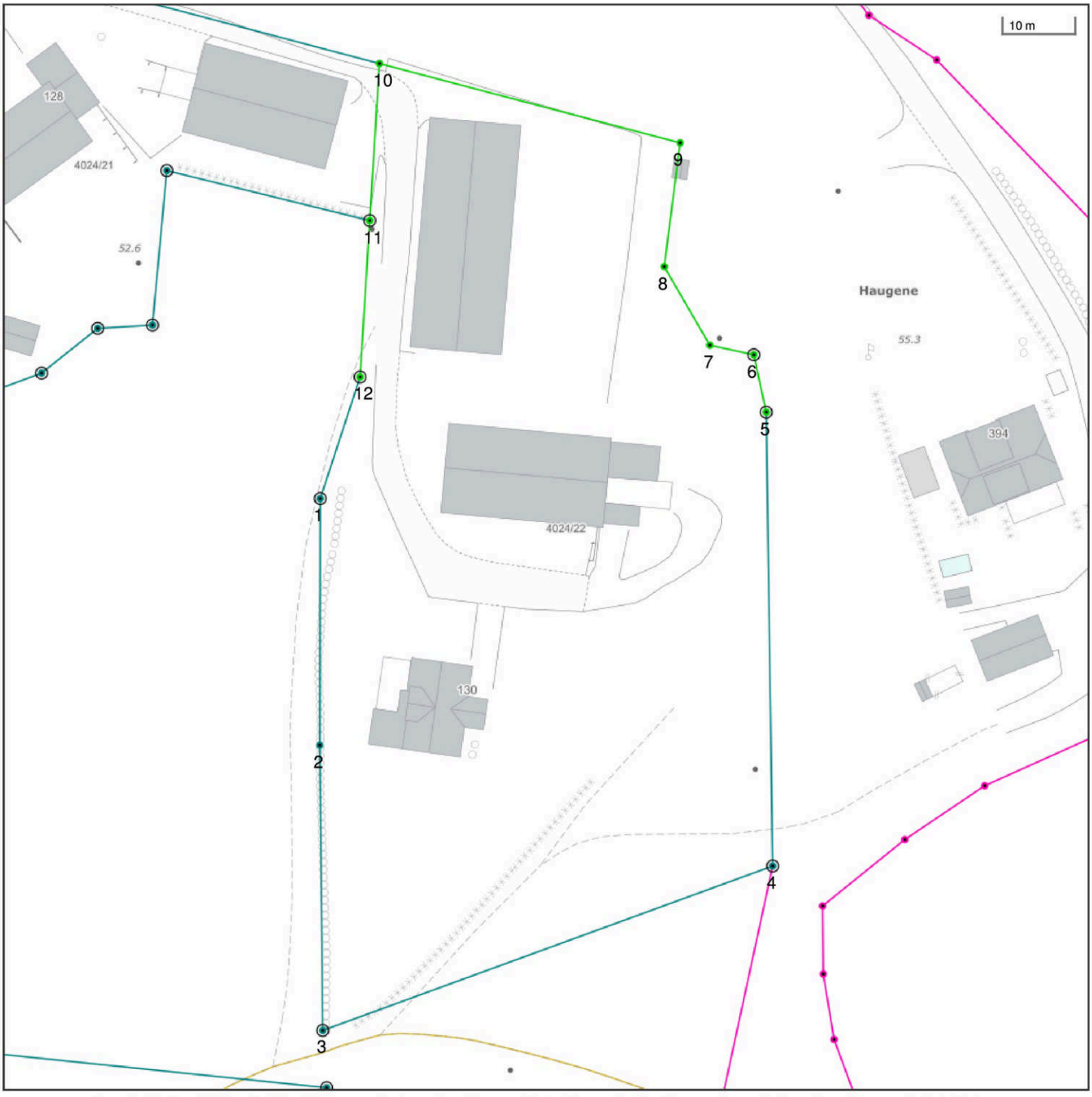
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 17.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4024/22//



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	6 846,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6540884,765	**Øst**	556954,5449999999	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6540891,55	556922,09	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,10	
2	6540856,65	556922,54	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,90	
3	6540816,31	556923,55	15 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,35	
4	6540840,52	556987	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	67,91	
5	6540904,71	556985,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	64,22	
6	6540912,8	556983,25	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,31	
7	6540914,07	556976,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,39	
8	6540925,08	556970,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,85	
9	6540942,63	556972,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,66	
10	6540953,22	556929,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,09	
11	6540930,98	556928,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,26	
12	6540908,83	556927,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,17	

Utskriftsdato: 17.02.2025

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.**	4024	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Foldvikveien 130, 3294 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**
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 424,80 kr
Slam	1 110,00 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	**10 403,57 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Slamavskiller tømm. hvert 2.år 3m^3	1 stk	743,75 kr	1/1	0 %	743,75 kr	61,97 kr
Forbruk Vann >70m^2	1 ab	2 970,00 kr	1/1	0 %	2 970,00 kr	247,50 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	386,00 kr	1/1	0 %	386,00 kr	32,17 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 738,75 kr	1/1	0 %	2 738,75 kr	228,23 kr
Kontrollgebyr avløp	1 stk	580,00 kr	1/1	0 %	580,00 kr	48,33 kr
Mat/plast/papp felles	1 stk	1 803,75 kr	1/1	0 %	1 803,75 kr	150,31 kr
Restavfall 770 felles	1 stk	8 105,00 kr	1/5	0 %	1 621,00 kr	135,09 kr
				Sum	**10 843,25 kr**	**903,60 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.

Pga. ferieavvikling og litt tekniske begrensninger får vi ikke fjerna båndleggingssonen fra kommuneplankartet og tilhørende bestemmelser før i starten av august. Derfor vil de bli liggende i kommunekart en stund til, men siden 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.

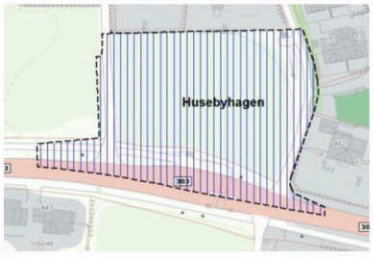
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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.

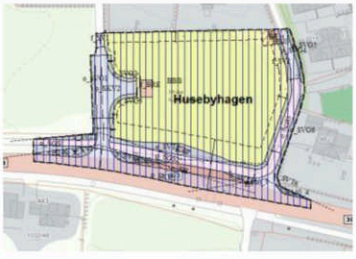
Reguleringsplanforslag

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

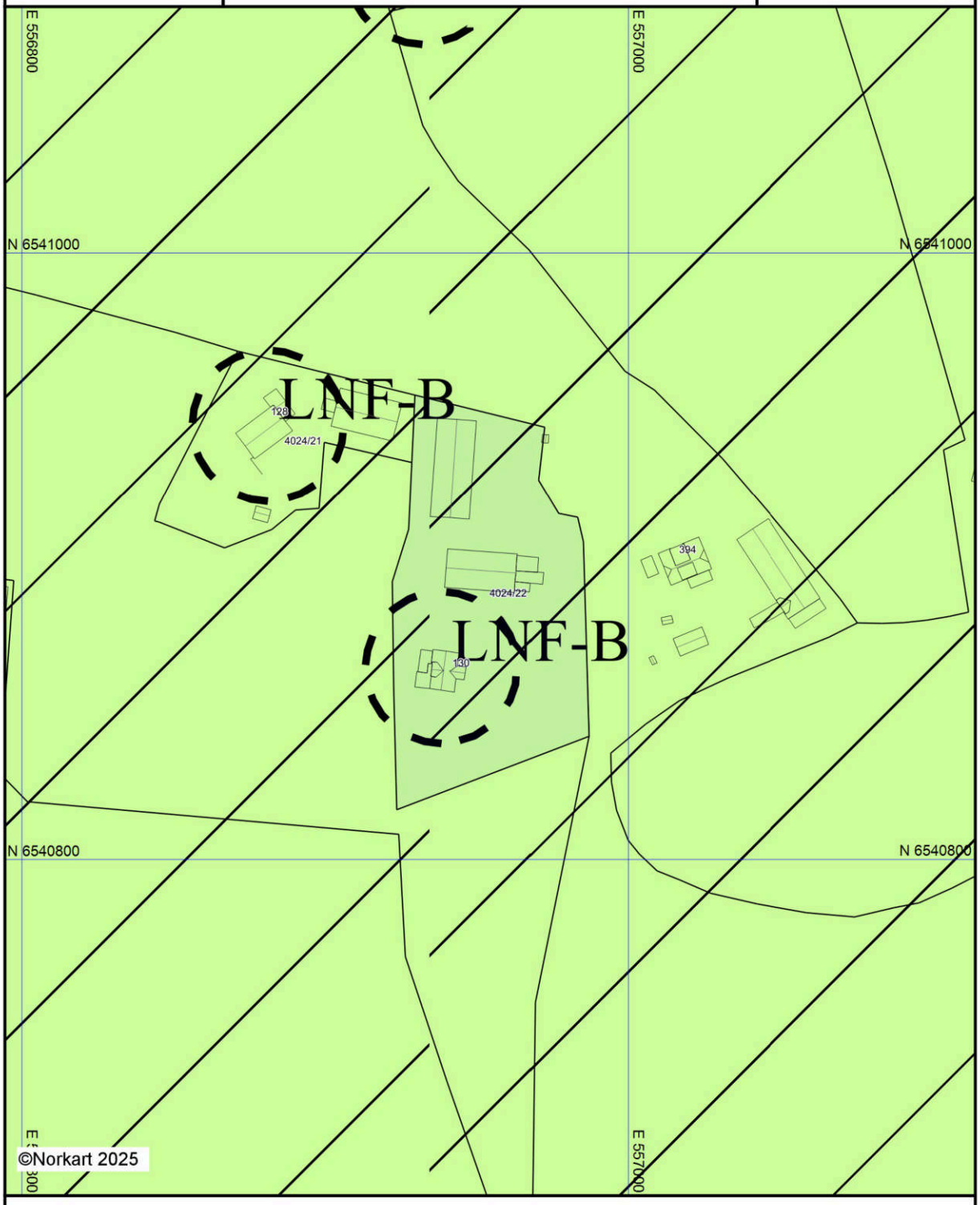
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4024/22
Adresse: Foldvikveien 130
Dato: 17.02.2025
Målestokk: 1:2000

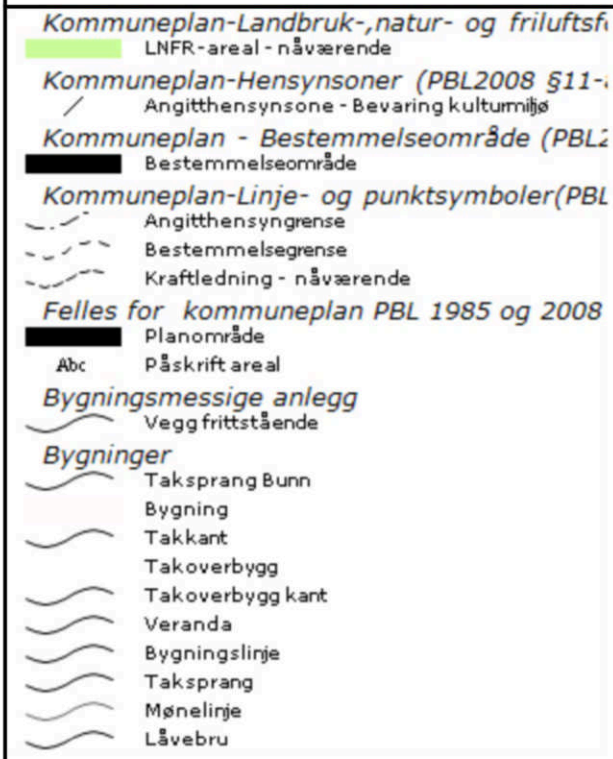
N

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: 21.02.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4024	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Foldvikveien 130, 3294 STAVERN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	2000	142 m^2	1	☒
Tilbygg bygge inn og utvide inngangsparti	godkjent 2010	9 m^2		☒
Bolig (Hagestue på deler av terrasse	godkjent 2013	21 m^2		☒
Garasje/uthus/anneks	ikke oppgitt	ikke oppgitt m^2		☐
Hus for dyr/landbrukslager/siko	ikke oppgitt	ikke oppgitt m2		
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: 18.02.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4024	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Foldvikveien 130, 3294 STAVERN								

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

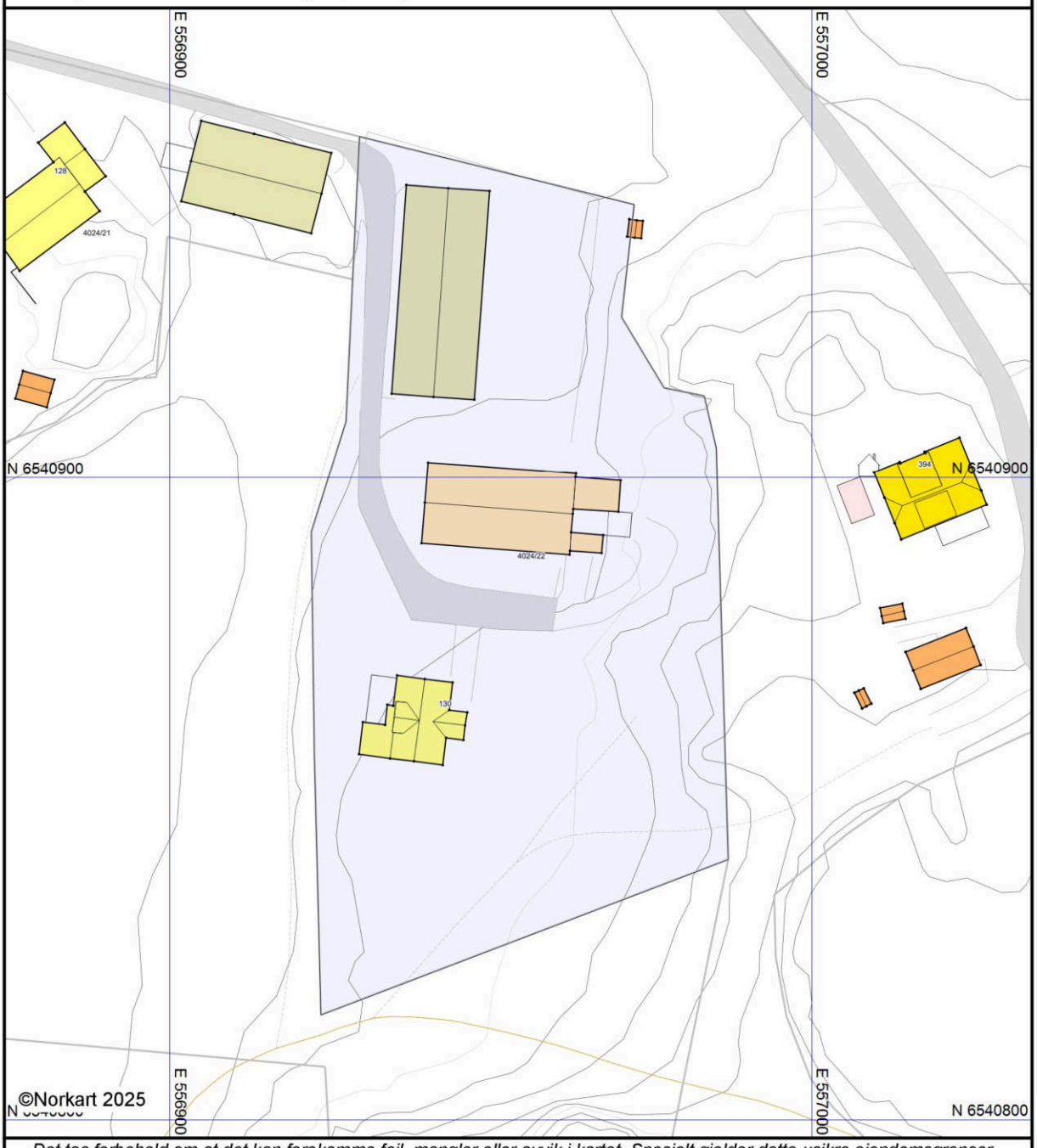
Eiendom: 4024/22
Adresse: Foldvikveien 130
Dato: 17.02.2025
Målestokk: 1:1000

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.

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

Utskriftsdato: 17.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4024	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Foldvikveien 130, 3294 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 701 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** LNF-B **KPBestemmelseHjemmel** spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
	Delareal 6 846 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 6 846 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_1

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: 4024/22
Adresse: Foldvikveien 130
Dato: 17.02.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Låvebru

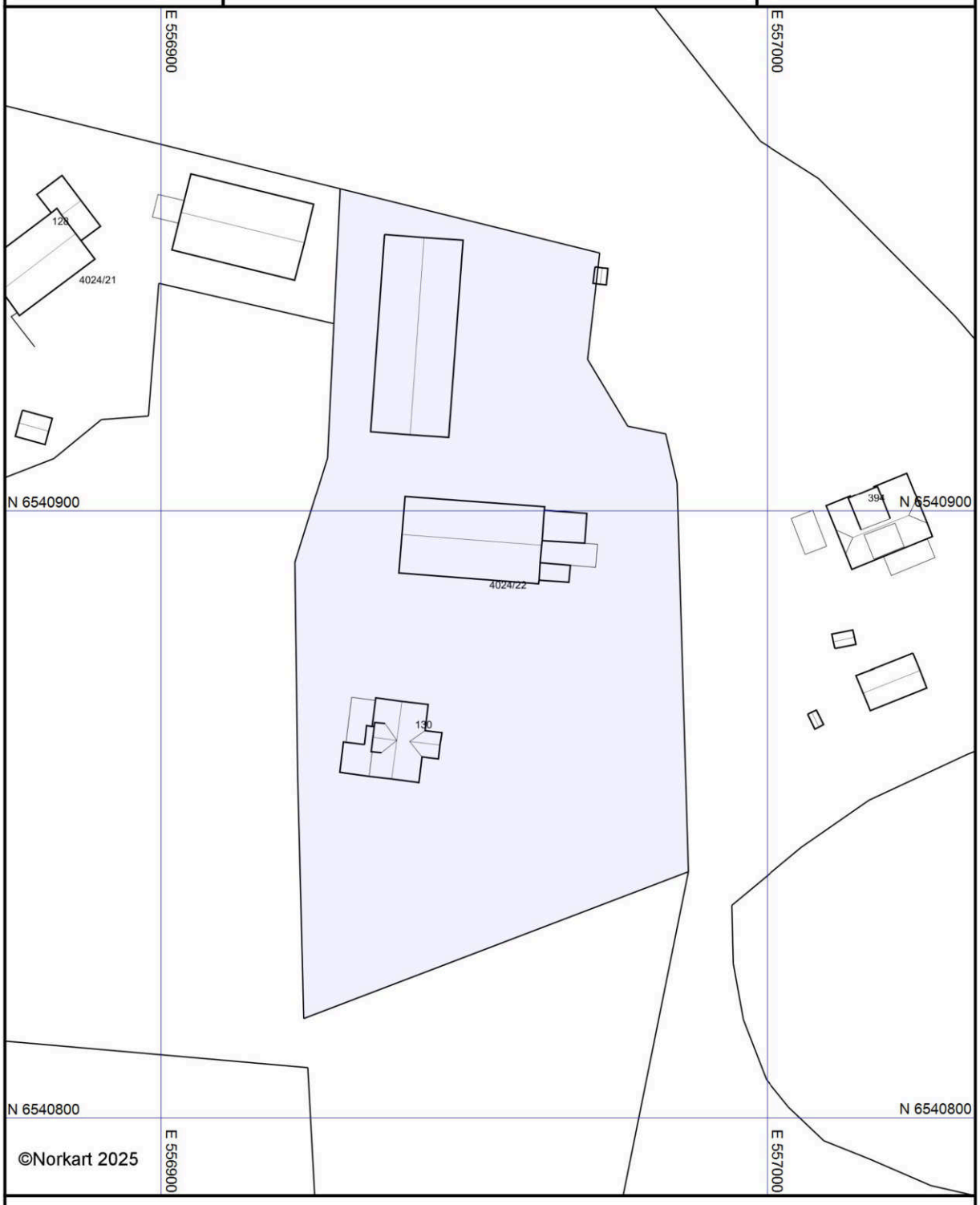
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4024/22
Adresse: Foldvikveien 130
Dato: 17.02.2025
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

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Låvebru

Utskriftsdato: 17.02.2025

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.**	4024	**Bruksnr.**	22	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Foldvikveien 130, 3294 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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

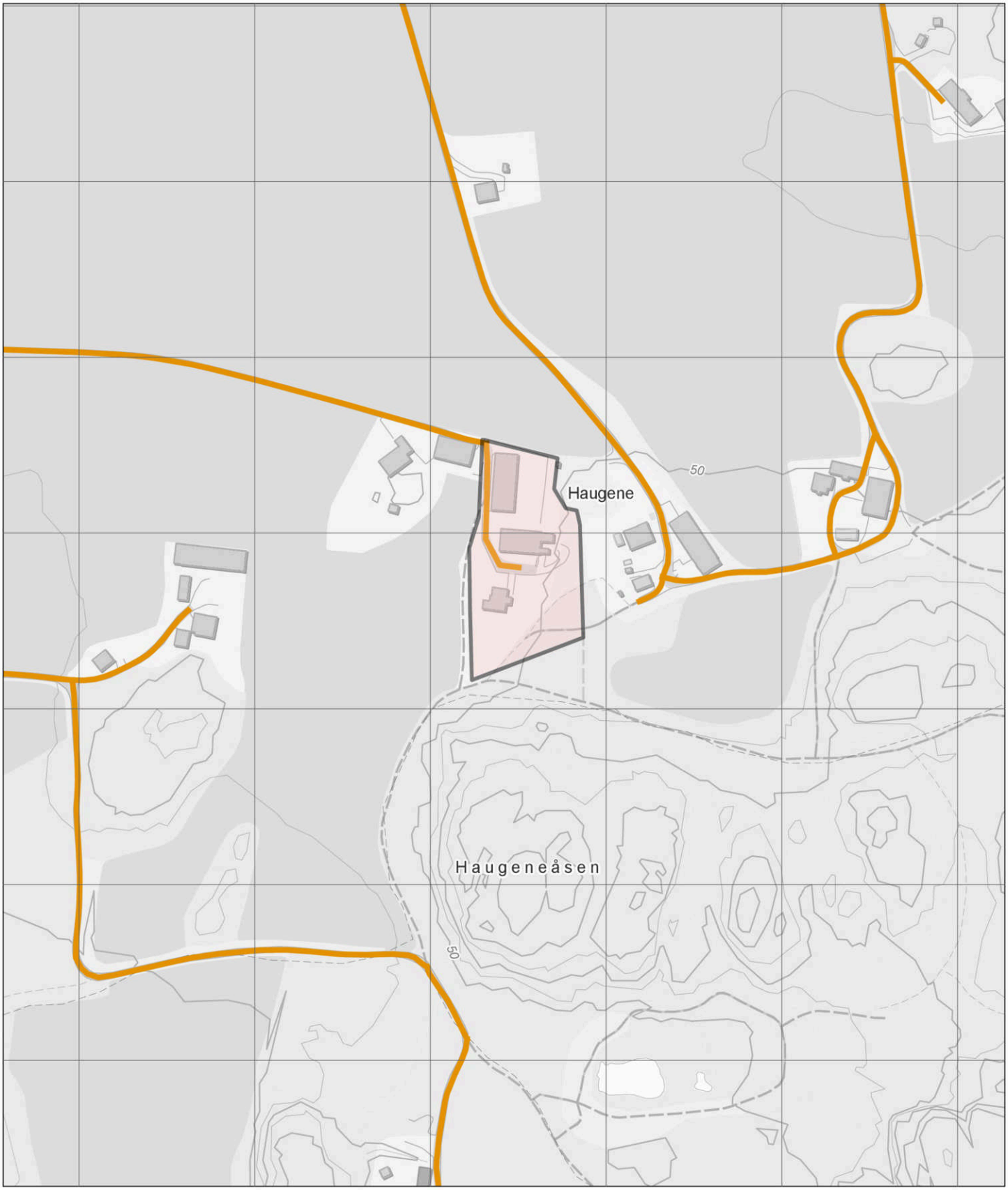
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4024/22/0/0

Adresse: Foldvikveien 130, 3294 STAVERN

N

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 17/02/2025



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

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:
Foldvikveien 130, 3294 Stavern
Gnr. 4024, Bnr. 22, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52250013

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.
