PRIVATMEGLEREN
LARVIK

ALPINVEIEN 205

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport med energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Festekontrakt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Alpinveien 205

VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 257 m
- 169 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Svarstad	6 min
Spar Svarstad	7 min

AVSTAND TIL BYER

Holmestrand	35 min
Skien	44 min
Kongsberg	46 min
Tønsberg	50 min
Oslo	1 t 20 min

AKTIVITETER

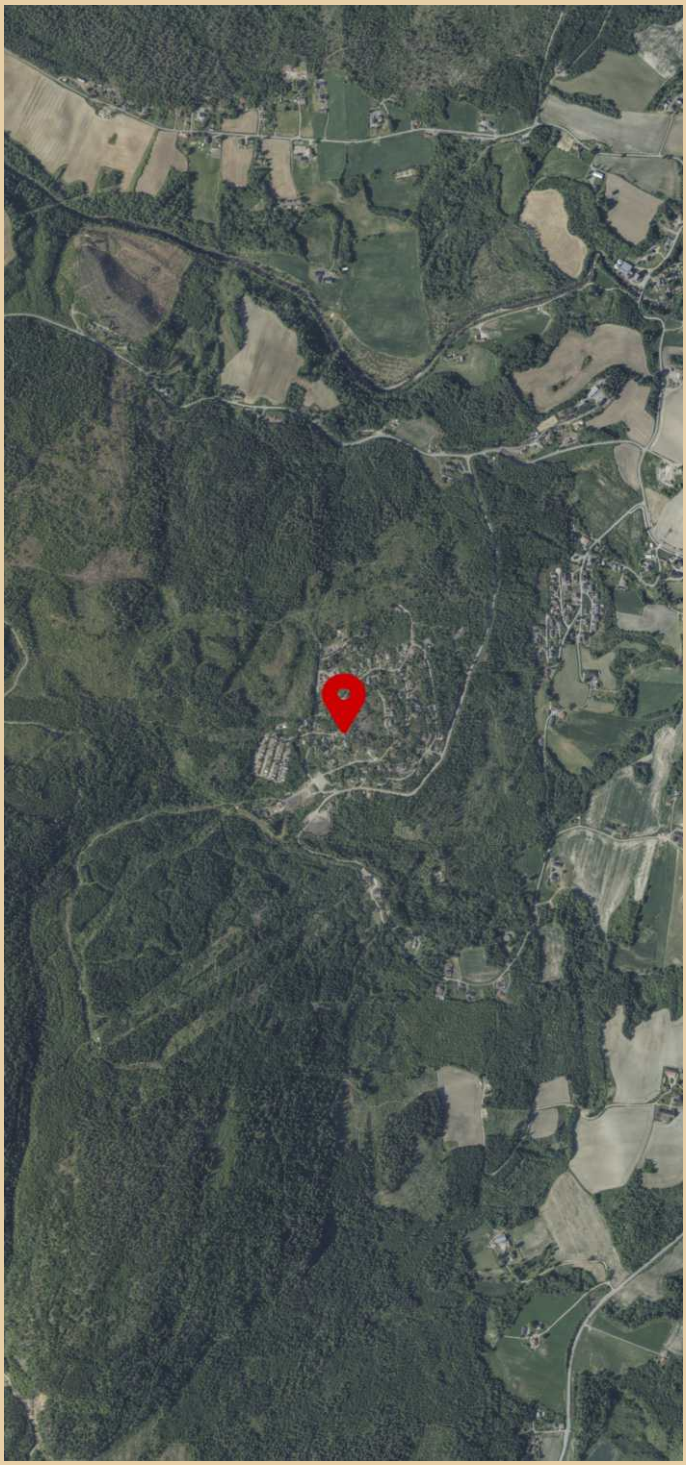
Lardal ungdomsskole	7 min
Svarstad idrettsanlegg	8 min
Hvittingfoss torg, sandvolleyballbane	16 min
Steinsholt	16 min
Hvittingfoss idrettsplass	17 min
Vivestad Friidrett delanlegg	18 min
Hvarneshallen flerbrukshall (liten)	20 min
Hvarnes Nærmiljøanlegg Basketbane	20 min

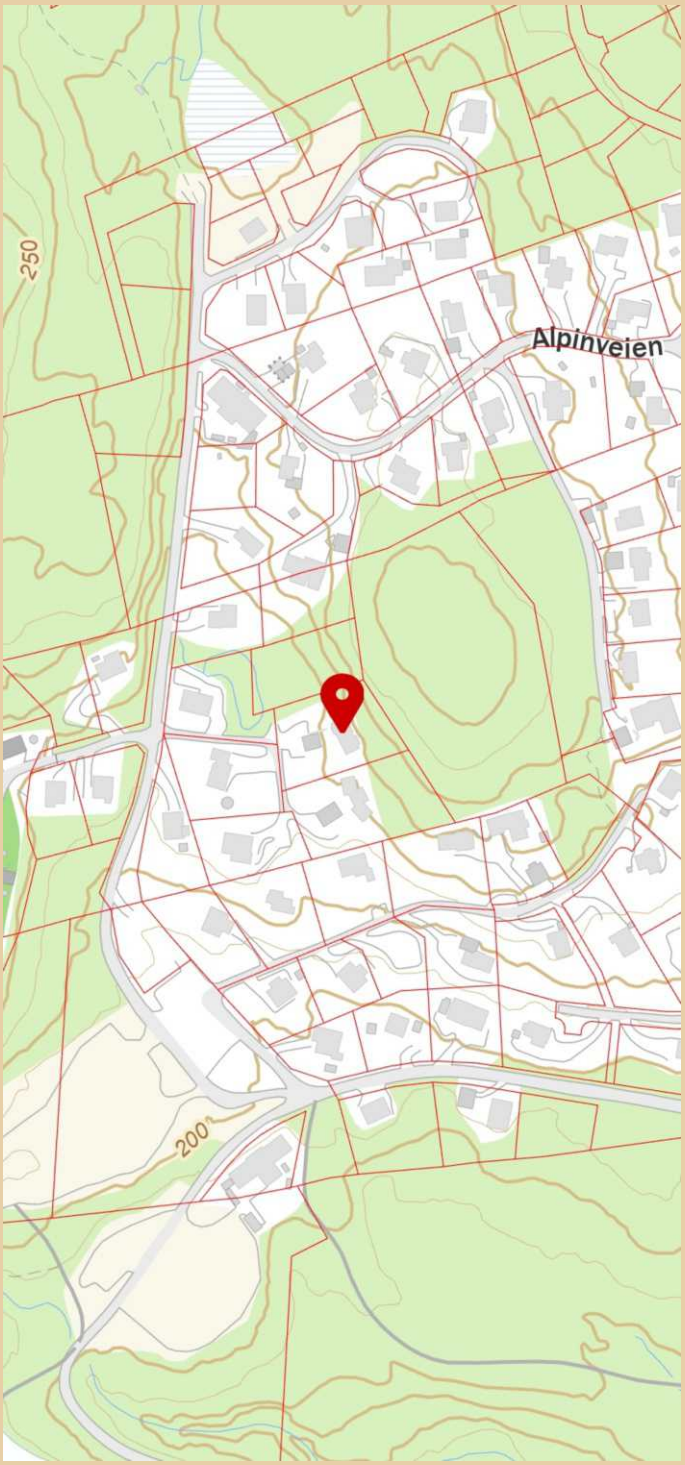
SPORT

Lardal ungdomsskole	7 min
Svarstad idrettsanlegg	8 min
Kick Treningssenter Svarstad	7 min
Kick Tr.senter Hvittingfoss	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	51 min
Svarstad Linje 214	6 min 3.6 km
Svarstad bussgarasjen Linje 44, 214, 215, 430	6 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 51 min





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

Alpinveien 205

VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 257 m
- 169 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Svarstad	6 min
Spar Svarstad	7 min

AVSTAND TIL BYER

Holmestrand	35 min
Skien	44 min
Kongsberg	46 min
Tønsberg	50 min
Oslo	1 t 20 min

AKTIVITETER

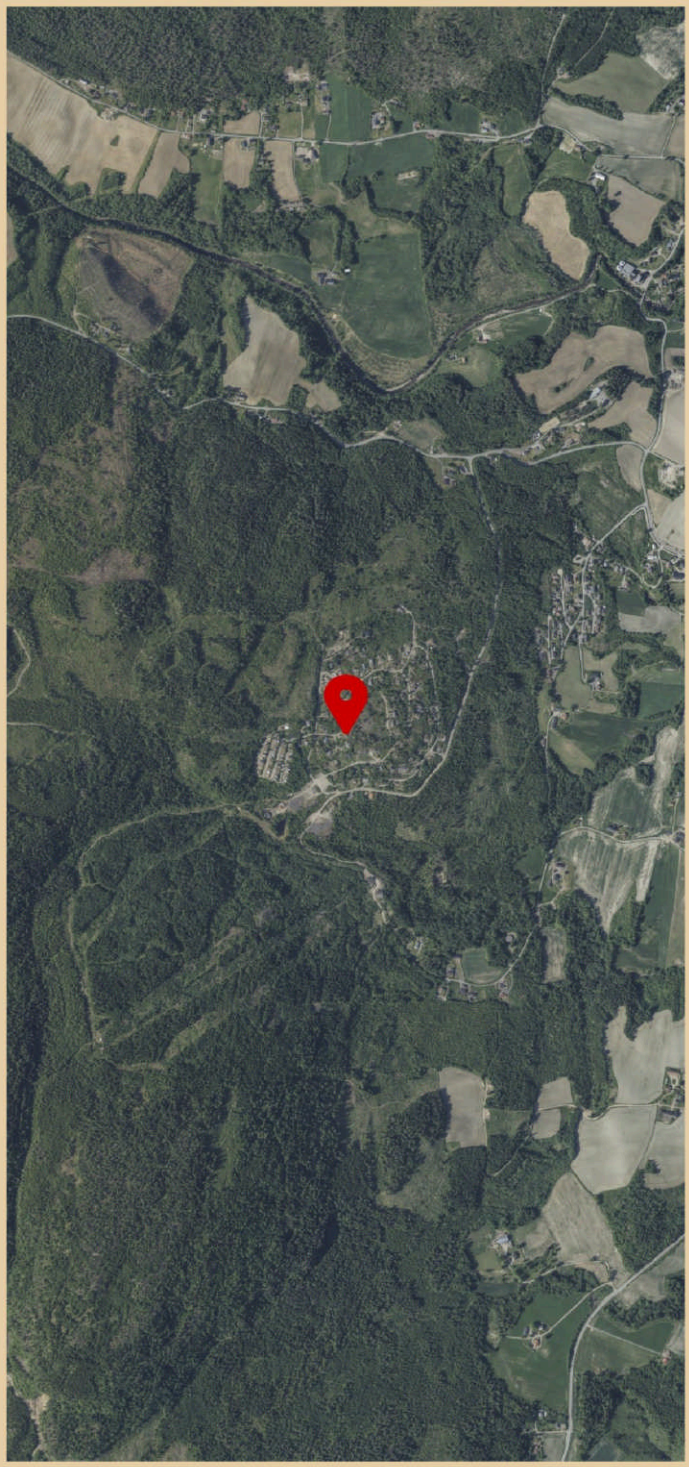
Lardal ungdomsskole	7 min
Svarstad idrettsanlegg	8 min
Hvittingfoss torg, sandvolleyballbane	16 min
Steinsholt	16 min
Hvittingfoss idrettsplass	17 min
Vivestad Friidrett delanlegg	18 min
Hvarneshallen flerbrukshall (liten)	20 min
Hvarnes Nærmiljøanlegg Basketbane	20 min

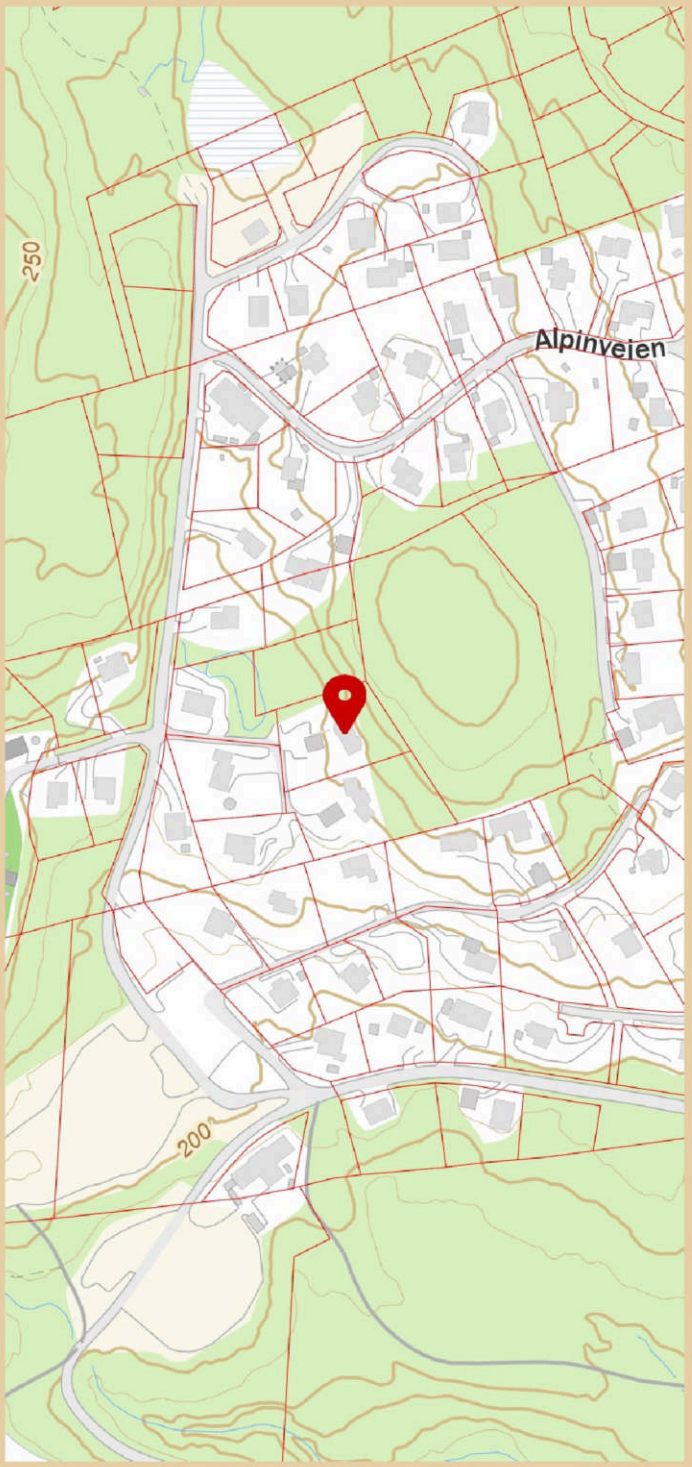
SPORT

Lardal ungdomsskole	7 min
Svarstad idrettsanlegg	8 min
Kick Treningssenter Svarstad	7 min
Kick Tr.senter Hvittingfoss	16 min

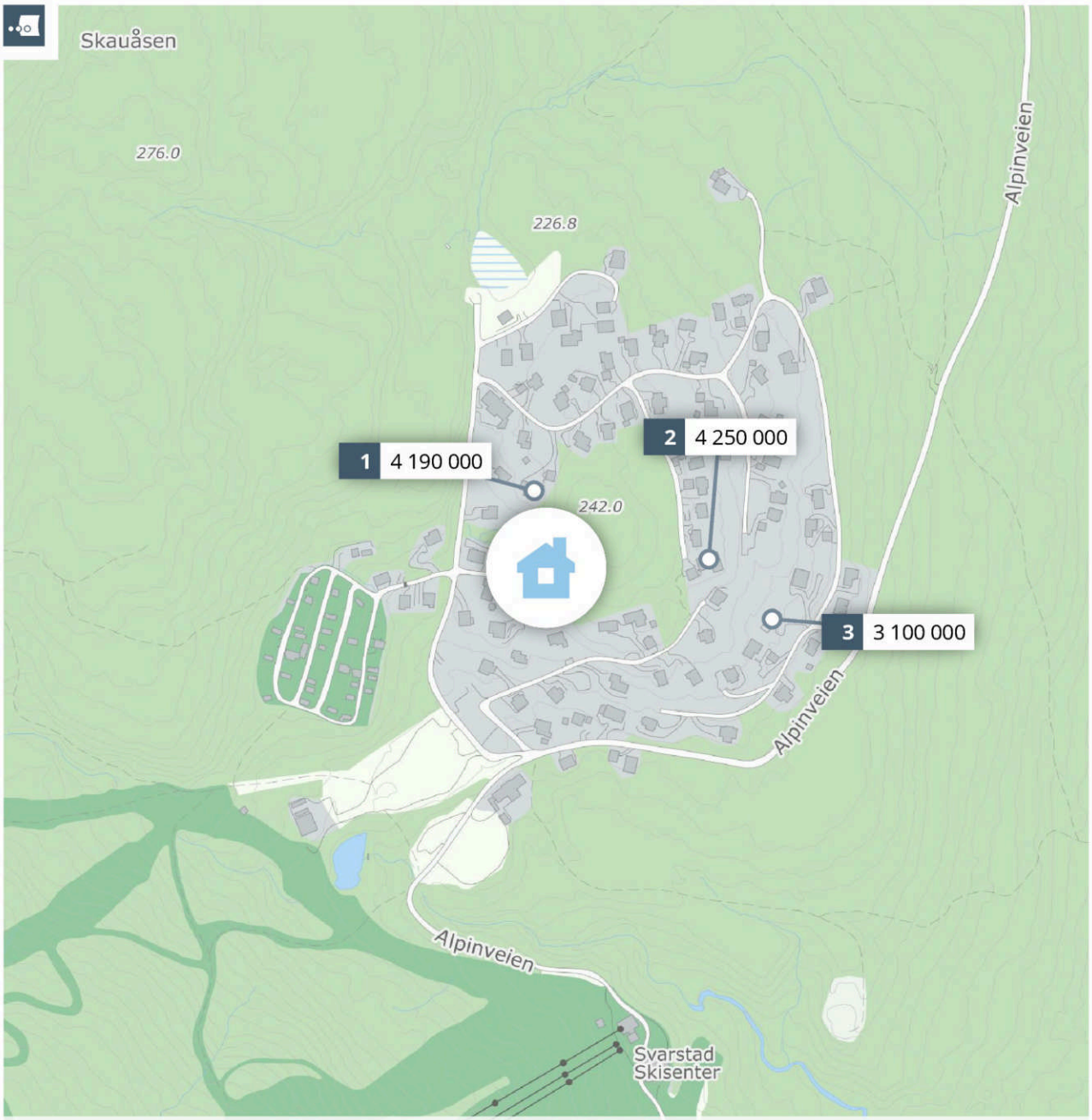
OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	51 min
Svarstad Linje 214	6 min 3.6 km
Svarstad bussgarasjen Linje 44, 214, 215, 430	6 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 51 min





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

ALPINVEIEN 205

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 13.11.2025

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

Alpinveien 205, 3275 SVARSTAD

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 2004

GNR 37 BNR 53 FNR 11 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS SVARSTAD VEST

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	22 024
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	168 m²	- m²	- m²	54 m²	168 m²	12 m²

Tomt	2 115 m²
Byggeår	2004

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Alpinveien 327				26.06.2025	4 190 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**33 520**
	125 m²	2005	1 249 m²	5 sov						
2	Alpinveien 335				06.11.2023	4 250 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**25 449**
	167 m²	2004	1 366 m²	3 sov						
3	Alpinveien 423				07.05.2024	3 190 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**35 227**
	88 m²	2010	1 246 m²	4 sov						

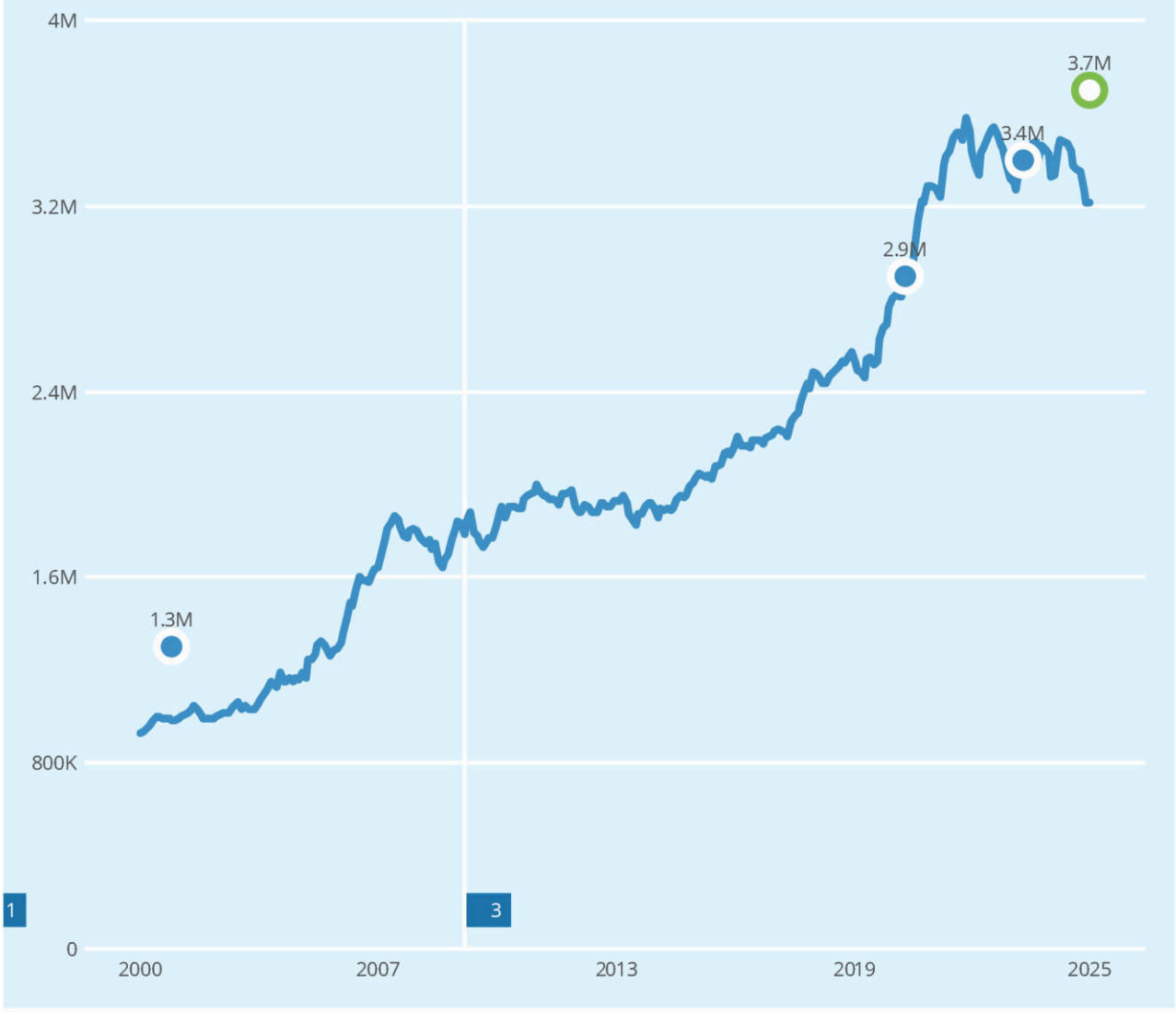
Nydelig hytte med høy og solrik beliggenhet. Hytta er bygd i tradisjonell stil med torvtak og villmarkspanel. I samme stil er det oppført et stort anneks og en dobbelgarasje. App styrte panelovner og varmepumpe. Tomten er flott opparbeidet, men på en lettstelt måte for at fritiden skal kunne nytes optimalt. Stor terrasse med utepeis. Innvendig ble hytta pusset opp i 2022 med blant annet nye gulv og malte overflater.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Fritidsbygg
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.05.2023	29.02.2024	17.04.2024	3 500 000	3 400 000	0	3 400 000	4
23.12.2020	11.01.2021	09.03.2021	2 500 000	2 900 000	0	2 900 000	
19.10.2001		19.10.2001	-	1 300 000	-	1 300 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Fritidsboliger til salgs i LARVIK kommune nå

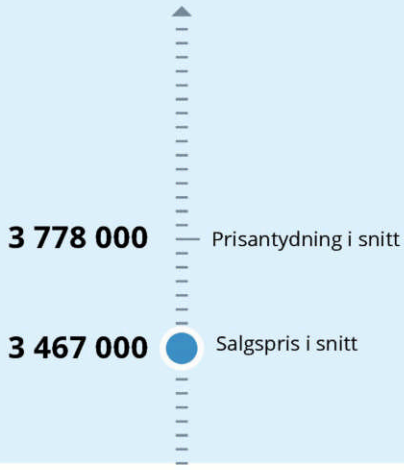
45
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
153
dager

Fritidsboliger solgt i LARVIK kommune siste 3 mnd

19
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 8.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250119

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Trygve Snopestad	Ida Snopestad

Gateadresse
Alpinveien 205

Poststed	Postnr
SVARSTAD	3275

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250119

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

Svar: Nei

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: Maur i skogen rundt.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Document reference: 52250119

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

Document reference: 52250119

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52250119

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Trygve Snopestad	9b4aa60589689fd40374 a5d5f9ecbe0c1454cb64	05.11.2025 19:47:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Snopestad	8ec682a62a709c2176ea3 648b6a6bbfd75e1aeda	11.11.2025 11:32:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52250119

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Norsk takst

Tilstandsrapport

Alpinveien 205 , 3275 SVARSTAD

LARVIK kommune

gnr. 37, bnr. 53, fnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14369-1900 **Referansenummer:** GW2195

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

C

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 1999 oppført i 15 cm reisverk, vegger kledd med villmarks-kledning, innvendig vegger og himling kledd med panel, gulv med laminat og teppe. Tak tekket med torv. Boligen har en terrasse på ca 47 m2. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten og i garasje.

Ut fra byggeår så virker bygningen konstruksjonsmessig solid bygget.

Tilhørende eiendommen er det en dobbeltgarasje og et anneks.

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

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

Følgende oppgraderinger er gjort på boligen de senere år:
- montert alarm 2010.
- fliser over kjøkkenbenk 2018.
- varmepumpe 2019.
- utvendig beis 2022.
- laminat 2022.
- malt overflater 2022.
- varmtvannsbereder 2022.
- rekkverk utvendig trapp 2022.
- vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og kjøleskuff 2022.
- elektrisk vifte på bad/vaskerom 2022.
- baderomsinnredning 2022.
- app-styrte panelovner i anneks, hovedsoverom og loftstue 2025
- app-styring av varmepumpe 2025
- oppgradert alarmsystem med kameraer og videofilming 2025

Boligen har følgende rom-inndeling:
1. etasje:
- vindfang 1,8 m2
- gang 4,6 m2
- soverom 4,9 m2
- soverom 9,8 m2
- wc 1,4 m2
- bad 5,9
- stue/kjøkken 46,2 m2

2. etasje:
- stue 14,5 m2
- soverom 3,9 m2
- soverom 3.9 m2

Utvendig bod 3,0 m2
Vedbod 4,3 m2

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av torv og papp. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.
Yttervegger i tradisjonelle trekonstruksjoner fra byggeår, kledd med villmarkskledning.
Takkonstruksjon med plassbygde taksperrer med limtrebjelke og 48 x198 konstruksjonsvirke.
Hytten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Hytten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse ut fra stue på 47 m2.
Terrasse ved inngangsparti 7m2.
Terrasse ved anneks.
Utvendig trapper i betong og tre.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat og teppe.
Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av panel.
Beiset/malt overflater og ny laminat 2022.
Bjelkelag over ringmur av leca.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Hytten har elementpipe og vedovn.
Hytten har krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv.
Hytten har beiset tretrapp.
Innvendig har hytten malte fyllingsdører.
Dør til hovedsoverom må justeres.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis og panel på vegger og panel i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med 2 servanter, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom .

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Rommet har toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør i plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i hytten.
Ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 16 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Det er montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Det ble ikke registrert noen form for drenering.
Hytten har grunnmur i lecablokker.
Hytten ligger på en skrående tomt.
Avløpsrør av plast vannledning av plast. Offentlig avløp via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Garasje

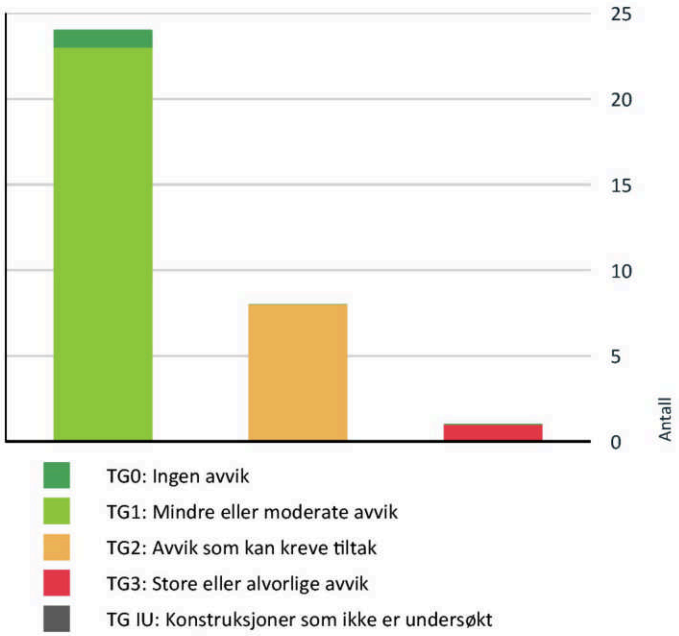
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

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

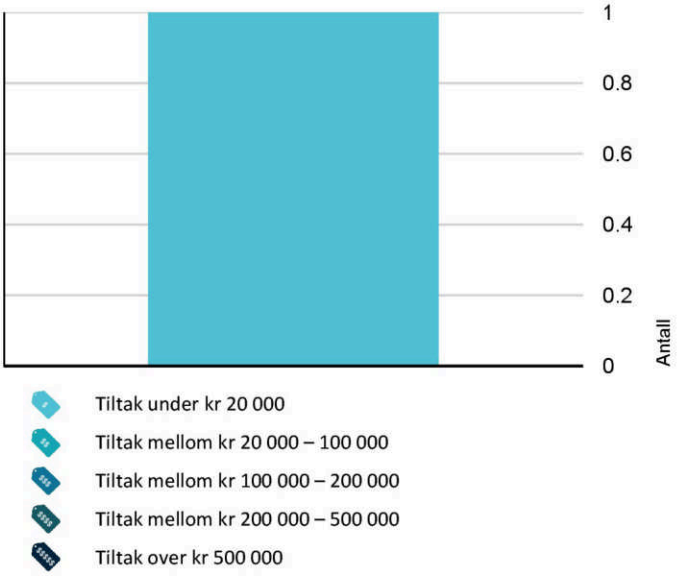
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > 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

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Hytte

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv og papp. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Taktekke på utvendig bod må vaskes for mose.







TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.





TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger i tradisjonelle trekonstruksjoner fra byggeår, kledd med villmarkspanel.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.





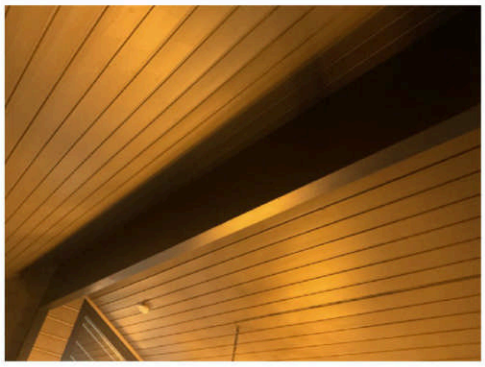


TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med plassbygde taksperrer med limtrebjelke og 48 x198 konstruksjonsvirke.





TG 2 Vinduer

Hytten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer har slitte karmer og belistning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med vedlikehold av vinduer for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde funksjon/levetid.

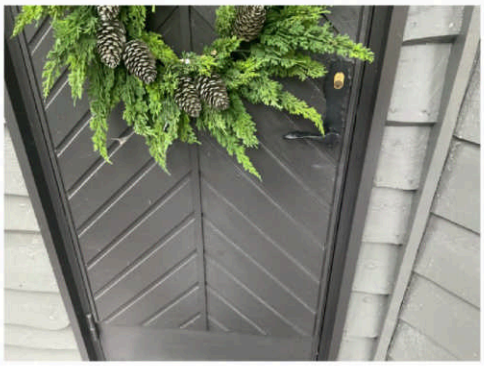


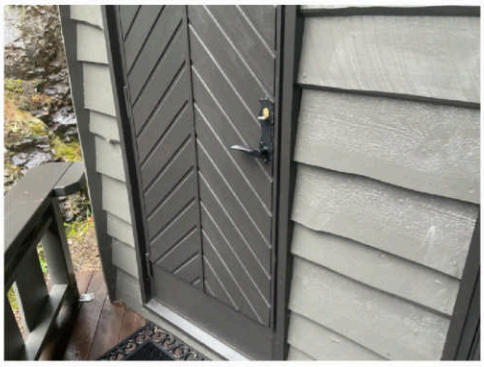
Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Hytten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue på 47 m2.
Terrasse ved inngangsparti 7m2.
Terrasse ved anneks.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde på terrasse ut fra stue ble målt til 64 cm.
Rekkverkshøyde på terrasse ved anneks ble målt til 90 cm.
Det ble målt 10 mm skjevhet på gulv på terrasse ut fra stue.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

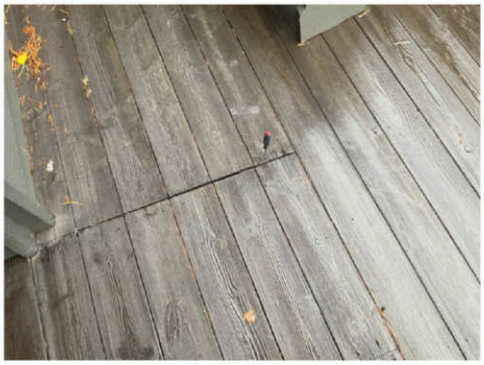
Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm.
Det må regnes med vedlikehold av terrasse for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde funksjon/levetid.







Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper i betong og tre.





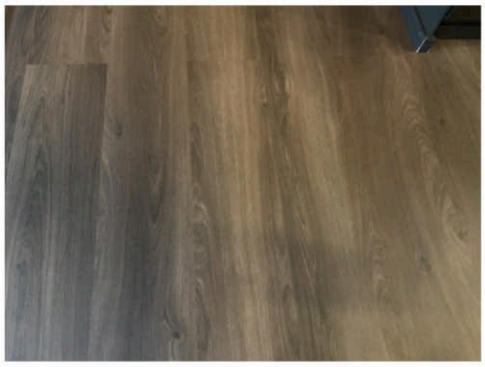


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater bestående av laminat og teppe. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av panel.

Beiset/malt overflater og ny laminat 2022.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag over ringmur av leca.

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

Hytten har elementpipe og vedovn.

Tilstandsrapport







TG 2 Krypkjeller

Hytten har krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv.

Vurdering av avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller inspisert kun fra liten luke i terrassegulv og luke i grunnmur, det ble ikke registrert fukt i krypkjeller på befaringsdagen.
Krypkjeller er godt luftet med ventiler i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

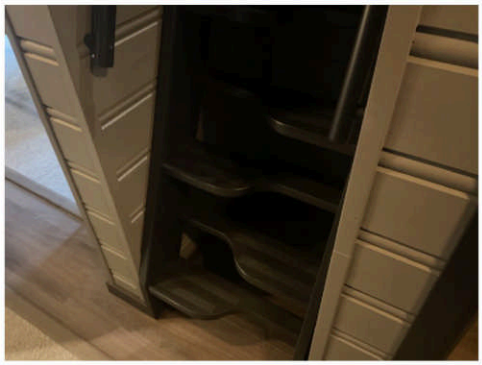
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.





TG 1 Innvendige trapper

Hytten har beiset tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytten malte fyllingsdører.
Dør til hovedsoverom må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

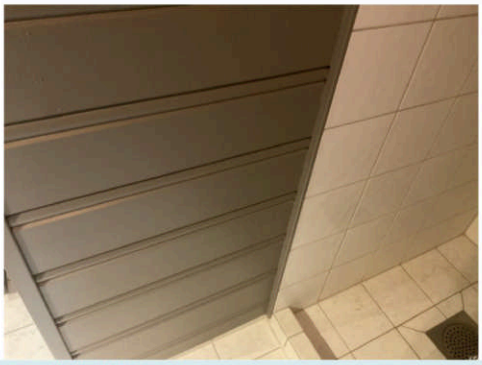
Bad/vaskerom fra byggeår med flislagt gulv med varmekabler, flis og panel på vegger og panel i himling. Ingen dokumentasjon.
Rommet har innredning med 2 servanter, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel og flis på vegger, panel i himling.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Fall kun i dusj.

Vurdering av avvik:

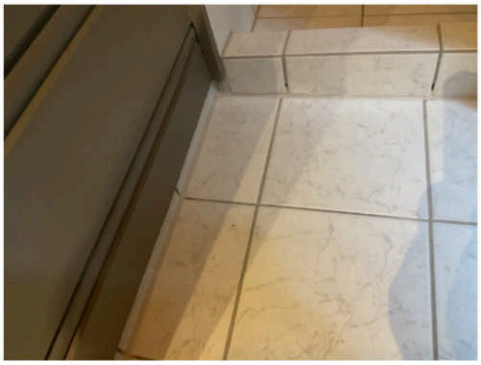
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

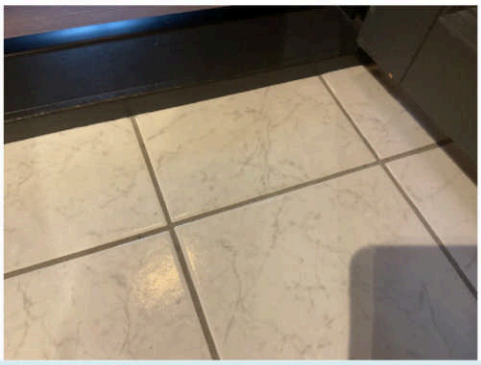
Det er montert sokkel/oppkant i dusj, det hindrer lekkasjevann fra toalett, vaskemaskin og vask å renne i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales og montere lekkasjestopper, for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det mangler dokumentasjon på tettesjikt/membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med 2 servanter, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

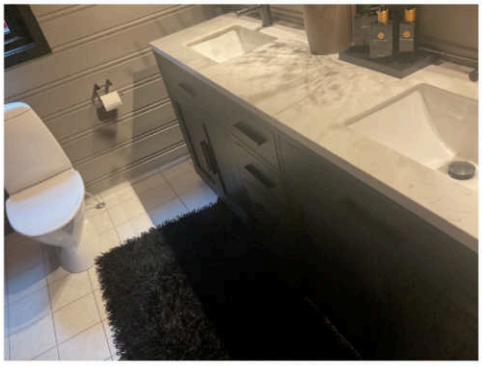


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom .

Årstall: 2025



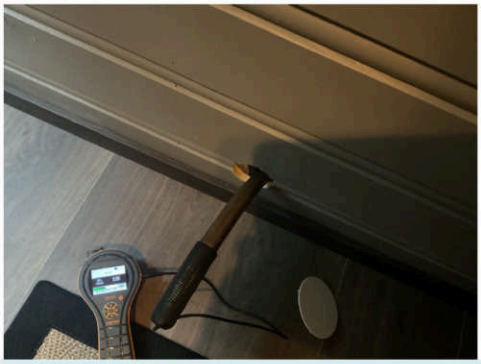


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

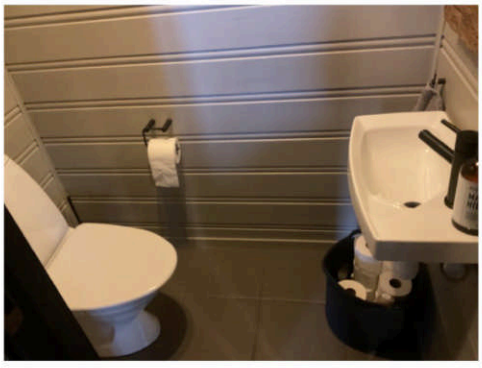
TG 3 Overflater og konstruksjon

Rommet har toalett og vask.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i hytten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 16 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

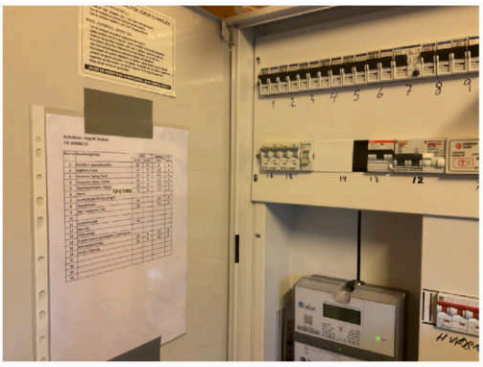
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Generell kommentar

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

Det er montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Det ble ikke registrert noen form for drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytten har grunnmur i lecablokker.



Terrengforhold

Hytten ligger på en skrående tomt.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på garasje ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Garasje fremstår som godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført på støpt plate på mark, yttervegger oppført i mur. Tak tekket torv. Det er montert leddport i lakkert stål med motor.

Garasje omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som boligen.

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



Anneks



Anvendelse
Anneks

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon .

Vedlikehold
Anneks er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Anneks oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner. Saltak tekket med torv, kledd utvendig med villmarksledning. Innvendig er anneks innredet til soverom.
Det ble registrert skjevheter på terrasse og rekkverk.

Anneks omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som boligen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

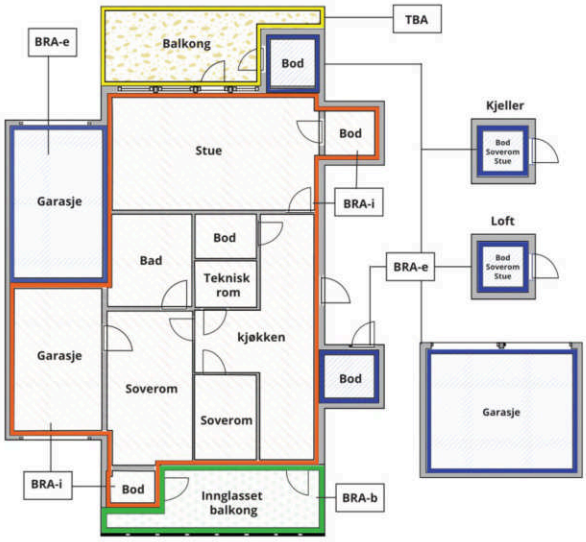
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	89			89	54		89
Etasje	24			24		12	36
SUM	**113**				**54**	**12**	**125**
SUM BRA	**113**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/vaskerom	Bod, bod 2	
Etasje	Stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Utvendig boder er lagt inn under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under konstruksjoner og oppsummering av bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu på soverom i 2. etasje holder ikke krav til rømningsvei. For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen din ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	37			37	
SUM	**37**				
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	18			18	
SUM	**18**				
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	106	7
Garasje	0	37
Anneks	18	0

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	37	53	11	0	2115.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Alpinveien 205

Hjemmelshaver

Snopestad Ida Marie Mørk, Snopestad Ole Trygve,
Svarstad Camping Og Hyttegrend AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytte beliggende fint til i et veletablert hyttefelt i Alpinveien i Svarstad. Det er fine solforhold. Prepararte skiløyper i nærområdet, samt kort vei til fylkesanlegget Borgen. Løypenettet ut fra Borgen er svært omfattende og korresponderer med skiløyper fra Skrim/Omholtfjell, Viddaseter og Breivann området.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Alpinveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	11.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GW2195

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

PRIVATMEGLEREN

Svarstad camping og hyttegrend AS
Alpinveien 205
3275 SVARSTAD

Vår dato: 05.11.2025

Salg av eiendommen gnr. 37, bnr. 53, fnr. 11 i Larvik

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til carina.mathiesen@privatmegleren.no

Festeavgift	3854,-
Restanse festeavgift	Kr.0,-
Festeavgift ajour, betalt for år:	2025
Neste regulering av festeavgift	2029
Reguleres iht. konsumprisindeks	Ja
Mulighet for innløsing av festetomten	
Eierskiftegebyr	3500,-
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Larvik

Carina Mathiesen Jøreng
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 90 22 89 99
E-post: carina.mathiesen@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

DAGBOKFØRT
88 4160
06 JUN 88 04160
SORENSKRIVEREN I
LARVIK

AVTALE OM LEIE AV GRUNN M.M. TIL ALPINANLEGG I RAMBERGLIA I LARDAL

+ hj.dok

Mellom

Hans Jørgen Haugen,	f. 201114,	eier	av	Hjerpeland,	gnr 28, bnr 1,fnr 1
Lars Omholt,	f. 190443,	"	"	Hjerpeland,	gnr 33, bnr 2,fnr 1
Nils Omholt,	f. 220530,	"	"	Hjerpeland,	gnr 33, bnr 4,fnr 3
Lars Kaspar Riis,	f. 251223,	"	"	Solberg,	gnr 34, bnr 2,fnr 1
Arnt Solberg,	f. 100443,	"	"	Solberg,	gnr 34, bnr 3,fnr 1
Tjodolf Hoff,	f. 060835,	"	"	Opsal V,	gnr 35, bnr 2,fnr 2
		"	"	Opsal V,	gnr 35, bnr 2,fnr 3
M.-M. Treschow,	f. 030454,	"	"	Opsal V,	gnr 35, bnr 5,fnr 1
		"	"	Opsal V,	gnr 35, bnr 8,fnr 1
Sølver Sjulstad,	f. 300150,	"	"	Opsal V,	gnr 35, bnr 6,fnr 1
Anders Aakre,	f. 180229,	"	"	Akre,	gnr 36, bnr 1,fnr 1
Dagfinn Riis,	f. 150552,	"	"	Opsal V,	gnr 35, bnr 3,fnr 1
		"	"	Opsal østre,	gnr 37, bnr 1,fnr 1
		"	"	Opsal østre,	gnr 37, bnr 1,fnr 2
Astrid Opsahl,	f. 310828	"	"	Opsal østre,	gnr 37, bnr 3,fnr 2
Olav Thormodsrud,	f. 200916	"	"	Askjem,	gnr 38, bnr 1,fnr 1
Astrid Eide,	f. 161218	"	"	Askjem,	gnr 38, bnr 2,fnr 1,

og

Svarstad Skisenter AS, 3275 Svarstad, foretaksnr. 4318506, er inngått følgende avtale:

I

Leieareal

1. Svarstad Skisenter AS leier de arealer av overnevnte eiendommer som er angitt på vedlagte kart. Arealet omfatter hele det området som er regulert til alpinanlegg m.m., med unntak for hyttefeltet.

2. Dersom de endelige planer skulle tilsi at noe av arealet i ytterkant av det regulerte området i første omgang ikke er nødvendig for utbygging eller drift av skisenteret, skal disse arealer holdes utenfor denne avtale inntil eventuelt behov oppstår. Dersom det senere viser seg at disse arealer blir tatt i bruk av publikum eller at det oppstår skader eller ulemper for grunneierne, plikter Svarstad Skisenter AS å leie også disse arealer.

   Ved leieavtalens inngåelse utgjør det leiede areal ca. 650 dekar.

3. I samarbeide med grunneierne skal Svarstad Skisenter AS sørge for oppsetting av merker i marken av det areal som skal leies.

   I samarbeide med Lardal kommune påtar Svarstad Skisenter AS seg å foreta måling av enkelte fastpunkter i området for senere rekonstruksjon av eiendomsgrenser. Dette forutsetter at grunneierne selv påtar seg påvisning av eiendomsdeler og utlegging av merker.

Dersom Lardal kommune krever offentlig oppmålingsforretning, skal Svarstad Skisenter A/S betale de kostnader som hermed vil påløpe.

4. Svarstad Skisenter A/S er innforstått med at det blir særskilte forhandlinger med de grunneiere som berøres når det gjelder arealer avsatt til hyttebebyggelse.

II

Leietid

Denne leieavtalen gjelder for 40 år, regnet fra 1. januar 1988, - avtalen utløper således 1. januar 2028.

Forutsatt at enighet om leievilkårene oppnås, skal leieren ved leieperiodens utløp ha rett til å inngå ny kontrakt. Vilkårene i denne nye kontrakt blir å forhandle fritt og uavhengig av vilkårene i nærværende kontrakt.

III

Leiesum

1. I årlig leie skal Svarstad Skisenter A/S betale kr. 250,- pr. da for det til enhver tid leiede areal.

2. Leien løper f.o.m. 1. januar 1988 og innbetales grunneierne etterskuddsvis innen den 31. desember hvert år. Leien for 1988 innbetales likevel innen den 1. mars 1989.

3. Leien blir å indeksregulere hvert 5. år i samsvar med endringene i konsumprisindeksen. Første regulering skjer for leiebeløpet som skal betales for året 1993, og indeksen pr. 15. oktober 1987 skal danne grunnlag for beregningene.

4. Svarstad Skisenter A/S skal stille bankgaranti for sine forpliktelser etter nærværende kontrakt for et beløp tilsvarende ett års leie.

5. Grunneiernes krav om kommunal garanti for at eventuell ny leietager trer inn i denne avtale på samme vilkår som Svarstad Skisenter A/S, forhandles særksilt mellom grunneierne og Lardal kommune.

IV

Påstående skog - erstatning m.m.

1. Påstående skog i hogstklasse II, III og IV tilfaller leieren og skal erstattes grunneierne etter venteverdiberegninger, hvor det skal legges til grunn en rentesats på 4%. Beregningsarbeidet skal utføres av Vestfold-Lågen Skogeierforening.

2. Erstatningene utbetales over 2 år i like store avdrag, med forfall 1. juli 1988 og 1. juli 1989. Svarstad Skisenter A/S skal stille særskilt bankgaranti for rettidig betaling av disse erstatningsbeløp.

3. Svarstad Skisenter A/S utarbeider en plan for landskapspleie, som skal danne grunnlag for hvor mye gammel skog (hogstmoden skog) som bør stå igjen i området. Dette virket betales på rot, med betalingsfrist som nevnt ovenfor under pkt. 2.

4. Hogstmoden skog forøvrig skal avvirkes og tilfaller grunneieren. Svarstad Skisenter A/S forbeholder seg retten til å sette tidsfrister innen hvilke tømmeret må avvirkes. Dette skjer i samarbeide med den enkelte grunneier og alltid slik at grunneieren har en frist på 3 måneder til selv å avvirke tømmeret. Etter denne fristens utløp, kan Svarstad Skisenter A/S sette bort driften til den pris som Vestfold-Lågen Skogeierforening fastsetter.

V

Veispørsmål

1. Svarstad Skisenter A/S påtar seg å legge om driftsveien langs Opsalelven og opparbeide nødvendige leggeplasser. Det forutsettes at grunneierne stiller nødvendige arealer til gratis disposisjon for leggeplasser.

2. Langs tilførselsveien skal det opparbeides nødvendig antall leggeplasser og avkjørsler til begge sider slik at veien kan krysses med traktor.

   Lasteplasser for tømmer søkes i stor grad kombinert med eventuelle møteplasser.

   Endelig fastlegging av leggeplasser og avkjørsler avtales nærmere når veien og parkeringsplassen anlegges.

   Eventuelle tvister om disse spørsmål avgjøres av Herredskogmesteren i Lardal.

3. Tilførselsveien skal vederlagsfritt kunne benyttes av grunneiere som har skog som faller til veianlegget og leggeplassene. Tømmer skal kunne drives til en av de nye leggeplassene.

   Svarstad Skisenter A/S skal ha vedlikeholdsansvaret for tilførselsveien. Vedlikeholdet er grunneierne uvedkommende.

4. Grunneierne plikter å rette seg etter de påbud som blir gitt når det gjelder telerestriksjoner og andre generelle innskrenkninger i bruken av veien.

   Opplasting og utkjøring av tømmer bør foregå utenfor de tider det er størst trafikk til skianlegget.

5. Svarstad Skisenter A/S og grunneierne har felles interesse i å stenge adkomsten over Ramberg.

   Svarstad Skisenter A/S vil derfor sørge for stenging av veien etter nærmere avtale med grunneierne.

VI

Grus

1. Svarstad Skisenter A/S påtar seg å bekoste grunnboringer for å fastslå mengder og kvalitet av grus i området. Dette gjelder kun for den del av grusforekomstene som ligger øst for nåværende leggeplasser på Rambergmoen.

2. Svarstad Skisenter A/S betaler kr. 8,- pr. m3 til eieren av grusforekomstene, både for den masse som benyttes og den som blir liggende igjen i området.

3. Oppgjør for grus utbetales over 2 år i like store parter, med oppgjør 1. juli 1988 og 1. juli 1989.

VII

Beitedyr

1. Svarstad Skisenter A/S påtar seg å sette opp og vedlikeholde liggegrind ved Tollehaugen.

   Svarstad Skisenter A/S påtar seg, i samråd med grunneierne, å sette opp sperregjerde fra liggegrinden og frem til kommunalt gjerde rundt boligområdet Solbergfeltet.

   Berørte grunneiere er ansvarlige for vedlikehold av gjerdet.

2. Svarstad Skisenter A/S påtar seg å sette opp gjerde på strategiske steder i området mellom Opsalelven og Askjem etterhvert som man får erfaring for hvor gjerdene bør oppsettes. Dette skjer etter nærmere avtale med grunneierne. Vedlikehold av disse gjerder påhviler de berørte grunneiere.

3. Eventuelle skader på anlegget, forvoldt av beitedyr i området, er dyreeierne uvedkommende.

Eventuelle skader på beitedyr som skyldes dyrenes ferdsel i alpinanlegget, er Svarstad Skisenter A/S uvedkommende, med mindre det kan påvises grov uaktsomhet fra Svarstad Skisenter A/S' side.

VIII

Vannutløsning

1. Svarstad Skisenter A/S påtar seg å betale eventuell tilknytningsavgift og årlig vannavgift for vannrettshaverne i Rambergelven ved tilknytning til offentlig vannforsyning i 10 år.

2. Kostnader ved tilkobling til offentlig nett dekkes av Svarstad Skisenter A/S.

3. Etter at 10-årsperioden er utløpt, betaler Svarstad Skisenter A/S vannavgift for næringsformål (husdyrproduksjon, åkersprøyting o.l., men ikke jordbruksvanning), mens vannrettshaverne selv betaler fast årlig vannavgift tilsvarende avgift for bolighus i henhold til kommunale forskrifter.

IX

Nedleggelse av anlegget

1. Ved eventuell avvikling av virksomheten/nedleggelse av anlegget plikter Svarstad Skisenter A/S å fjerne installasjoner, bygninger o.l. og rydde området.

2. Grunneierne har likevel rett til å overta installasjoner, bygninger o.l. etter takst - dersom de finner dette ønskelig.

X

Overdragelse av kontrakten

Svarstad Skisenter A/S har rett til å overdra rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt til andre, etter samtykke fra grunneierne. Samtykke kan nektes dersom det er saklig grunn til dette.

XI

Mislighold

Dersom Svarstad Skisenter A/S misligholder sine betalingsforpliktelser etter denne kontrakt eller på annen måte vesentlig misligholder andre plikter etter kontrakten, kan grunneierne med 14 dagers skriftlig varsel heve kontrakten.

XII

Behandling av tvister - voldgift

Tvist om forståelsen av bestemmelsene i denne kontrakt skal avgjøres ved voldgift, jfr. dog pkt. V, 2 ovenfor. For voldgiftsrettens sammensetning og sakens behandling gjelder tvistemålslovens kap. 32 "Voldgift".

XIII

Kostnader

Svarstad Skisenter A/S dekker alle kostnader ved eventuell oppmåling, ved tinglysing og ved konsesjonsbehandling av denne avtale.

Lardal, 19. august 1987.

For H.J. Haugen
Paul Steen

Hans Jørgen Haugen

Lars Omholt

Nils Omholt

Lars Kaspar Riis

Arnt Solberg

Tjodolf Hoff

Mille-Marie Trechow

Sølver Sjulstad

Anders Aakre

Dagfinn Riis

Astrid Opsahl

Magnus V. Eide

Olav Thormodsrud
For Svarstad Skisenter AS

Anders Assev

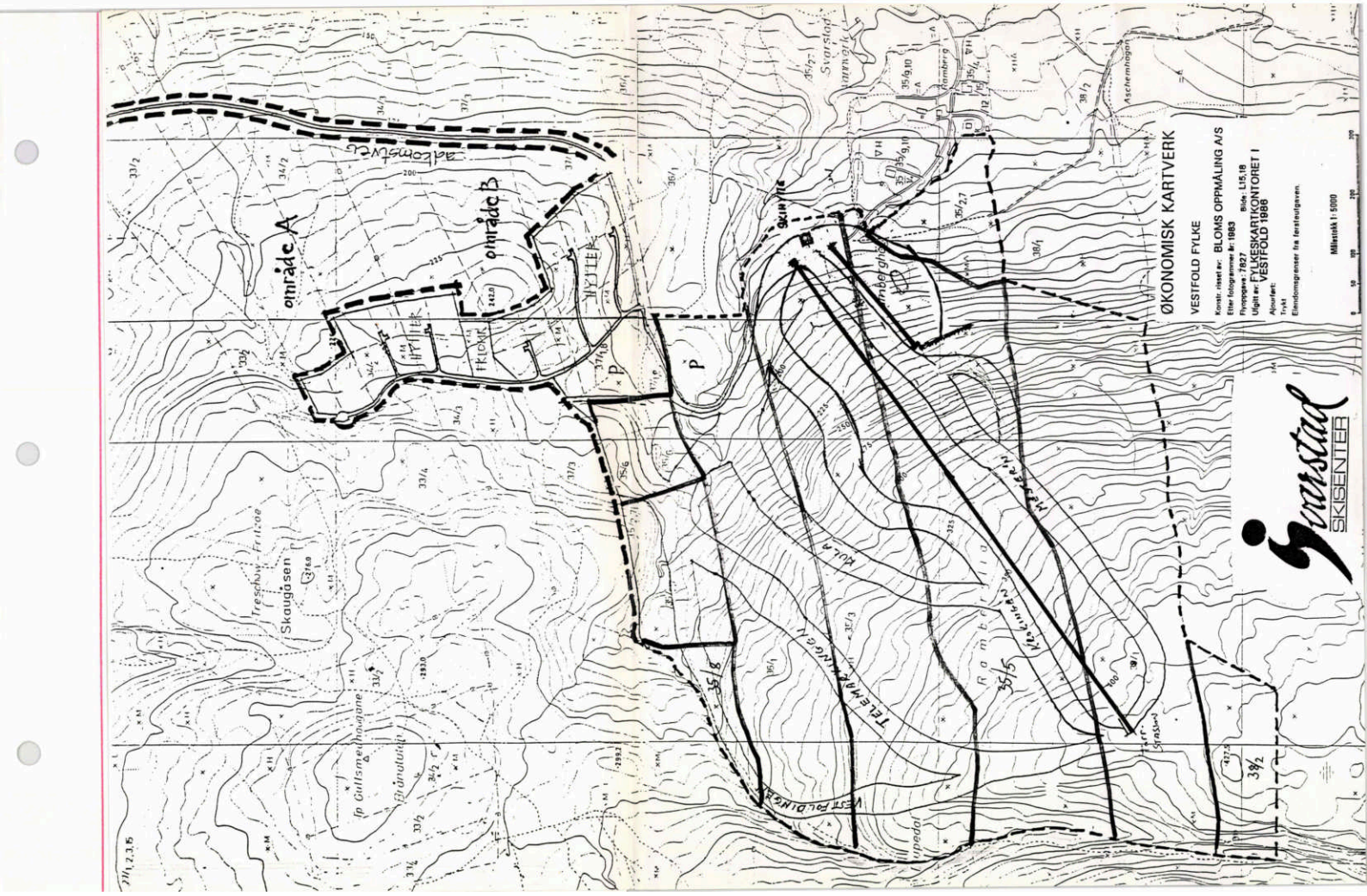
Ole Bjørn Herland

Arne Engelstad

Vi tiltrer denne avtale:

Gunvor Hustuft, f. 300746, som ny eier av 38/1

Ole Adolf Eide, f. 010555, som ny eier av 38/2


område A
område B
Adkomstvei
Skaugåsen
Gullsmedhaugane
Gråhaltet
Tresjøen
Svarstad
Aschehaugen
Rambergh
Skurrie
Kulla
Telemarkingen
Vest Poldingen
Kvitsteinmyrene
Rambergmyrene
ØKONOMISK KARTVERK
VESTFOLD FYLKE
Kontr.-riset av: BLOMS OPPMÅLING A/S
Etter fotogrammer år: 1983
Flygehøyde: 7827
Utgitt av: FYLKESKARTKONTORET I VESTFOLD 1988
Målestokk 1: 5000
Svarstad SKISENTER

AVTALE OM LEIE AV GRUNN TIL HYTTEOMRADE M.M. I RAMBERGLIA I LARDAL

Mellom

+ Hj.dok. 9k.

Arnt Solberg, f. 100443, eier av Solberg, gnr. 34, bnr 3, Astrid Opsahl, f. 310828, eier av Opsal ø., gnr 37, bnr 3, Dagfinn Riis, f. 150552, eier av Opsal ø., gnr 37, bnr 1,
og
Svarstad Skisenter AS, 3275 Svarstad, foretaksnr. 4318506,

er inngått følgende avtale:

DAGBOKFØRT
13.04.89 02744
SORENSKRIVEREN I
LARVIK

I

LEIEAREAL

1. Svarstad Skisenter AS leier de arealer som er betegnet feste nr. 3 u/gbnr 34/3, feste nr. 3 u/gbnr 37/1 og feste nr. 3 u/gbnr 37/3 i Lardal, i.h.t. midlertidige kartforretninger, tgl.24.1.1989.

2. Arealene utgjør tilsammen ca. 154 dekar.

3. I samarbeid med grunneier skal Svarstad Skisenter AS sørge for oppsetting av merker i marken på det areal som skal leies.

   I samarbeid med Lardal kommune påtar Svarstad Skisenter AS seg å foreta måling av enkelte fastpunkter i området for senere rekonstruksjon av eiendomsgrenser.
   Dersom Lardal kommune krever offentlig oppmålingsforretning, skal Svarstad Skisenter AS betale kostnadene ved dette.

II

LEIETID

1. Denne leieavtalen gjelder for 80 år, regnet fra 1. januar 1988. Avtalen utløper således 1. januar 2068.

2. Forutsatt at enighet om leievilkårene oppnås, skal leieren ved leieperiodens utløp ha rett til å inngå ny kontrakt.

III

LEIESUM

1. I årlig leie skal Svarstad Skisenter AS betale kr. 900.- pr. da for hele det leide areal.

2. Leien løper f.o.m. 1. januar 1988 og innbetales grunneieren etterskuddsvis innen den 31. desember hvert år. Leien for 1988 innbetales innen den 1. mars 1989.

3. Leien blir å indeksregulere hvert 10. år i samsvar med endringene i konsumprisindeksen. Første regulering skjer for leiebeløpet som skal innbetales for året 1998, og indeksen pr. 15. oktober 1987 skal danne grunnlag for beregningen.

4. Svarstad Skisenter AS skal stille bankgaranti for sine forpliktelser etter denne kontrakt for et beløp tilsvarende et ett års leie.

IV

PÅSTÅENDE SKOG - ERSTATNING M.M.

1. Påstående skog i hogstklasse II, III og IV tilfaller leieren og skal erstattes grunneieren etter venteverdiberegninger, hvor det skal legges til grunn en rentesats på 4 %. Beregningsarbeidet skal utføres av Vestfold-Lågen Skogeierforening.

2. Erstatningen skal utbetales over 2 år i like store avdrag, med forfall 1. oktober 1988 og 1. juli 1990. Svarstad Skisenter AS skal stille særskilt bankgaranti for rettidig betaling av disse erstatningsbeløp.

3. Hogstmoden skog som av parkmessige hensyn bør stå igjen i området, skal betales som for rotsalg, med betalingsfrist som nevnt ovenfor under pkt. 2.

4. Hogstmoden skog forøvrig skal avvirkes og tilfaller grunneieren. Svarstad Skisenter AS forbeholder seg retten til å fastsette tidsfrister innen hvilke tømmeret må avvirkes. Dette skjer i samrabeide med grunneieren og alltid slik at grunneieren har en frist på 3 måneder til selv å avvirke tømmeret.
Etter denne fristens utløp, kan Svarstad Skisenter AS sette bort driften til den pris som Vestfold-Lågen Skogeierforening fastsetter.

V

VEISPØRSMAL

1. Grunneier skal ha rett til å bruke veier i området som atkomst til sin eiendom.

2. I de tilfeller der eksisterende driftsveier avskjæres, skal Svarstad Skisenter AS sørge for opparbeidelse av leggeplasser og atkomst til disse i utkanten av det leide areal.

   Det forutsettes også at grunneier stiller nødvendige arealer til gratis disposisjon for slike leggeplasser.

   Endelig fastlegging av leggeplasser og avkjørsler avtales nærmere når veier og parkeringsplasser anlegges. Eventuelle tvister om disse spørsmål avgjøres av Herredskogmesteren i Lardal.

3. Vedlikehold av veiene i det leide området er grunneieren uvedkommende.

4. Grunneieren plikter å rette seg etter de påbud som blir gitt når det gjelder telerestriksjoner og andre generelle innskrenkninger i bruken av veiene.

VI

AVVIKLING AV VIRKSOMHETEN

1. Ved eventuell avvikling av virksomhet forbundet med heisinstallasjoner, plikter Svarstad Skisenter AS å fjerne slike installasjoner og rydde området.

2. Grunneier har likevel rett til å overta innstallasjoner etter takst, dersom de finner dette ønskelig.

3. Dersom Svarstad Skisenter AS avvikler virksomheten, eller ikke er i stand til å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt, har grunneier rett til å tre direkte inn i fremfestekontrakter med de enkelte hytteeiere.

VII

OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

1. Svarstad Skisenter AS har rett til å overdra rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakt til andre, etter samtykke fra grunneieren. Samtykke kan nektes dersom det er saklig grunn til dette.

2. Grunneier er innforstått med at området skal reguleres for caravanplass, område for leiligheter/appartments og inntil 66 hyttetomter som skal fremfestes, og at slike festekontrakter blir tinglyst.

VIII

BEHANDLING AV TVISTER - VOLDGIFT

1. Tvist om forståelsen av bestemmelsene i denne kontrakt skal avgjøres ved voldgift, jfr. dog pkt. V,2 ovenfor.
For voldgiftsrettens sammensetning og sakens behandling gjelder Tvistemålslovens kap. 32 "Voldgift".

IX

KOSTNADER

1. Svarstad Skisenter AS dekker alle kostnader ved eventuell oppmåling, ved tinglysning og ved konsesjonsbehandling av denne avtale.

Lardal, ...18. februar.....1988.

Arnt Solberg Astrid Opsahl Dagfinn Riis

For Svarstad Skisenter AS

Anders Assev Arne Engelstad Ole Bjørn Herland

TINGLYST Festekontrakt

13 MAR 2001

SORENSKRIVEREN I LARVIK
DAGBOKNR.. 1685 + hj.dok.

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0728	LARDAL	37	3	14	

Beskaffenhet
[ ] 1 Bebygd [1] [X] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
965252681	Svarstad Skisenter a/s	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
13127[redacted]	Raymond Gabrielsen	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 2.810,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
80	01.01.1988

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil [ ] års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 1685 Tinglyst: 13.03.2001 Emb. 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datert 06.12.89	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses	I følge egen fremfestekontrakt.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Svarstad, 25.09.99

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Nils Rønholt
Harald Årsbog

NILS RØNHOLT
HARALD ÅRSBOG

Sted, dato

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Raymond Gabrielsen.

Gjensidige NOR Eiendom

RETT FOTOKOPI

LARVIK TINGRETT

Sorenskriveren i Larvik

TINGLYST
15.MAI 2002
LARVIK TINGRETT
DAGBOKNR. 3353

Larvik, 22.01.02
Vår ref: TDE

Vedr. festekontrakt dagboknr 02744 tingl. 13.04.89.

Undertegnede grunneiere aksepterer påtegning til nevnte festekontrakt:

"Ved festetidens utløp har fester rett til forlengelse for nye 80 år på samme vilkår."

Dato 22/1-02

Arnt Solberg Arnt Solberg

Astrid Opsal Astrid Opsal

Dagfinn Riis Dagfinn Riis

Svarstad SKISENTER

FESTER: X Nils Røsholt Harald Årsbog

Nils Røsholt
Styreformann

Harald Årsbog
Styremedl.

Vennlig hilsen
for **Gjensidige NOR Eiendomsmegling Vestfold AS**

Tom Didrik Eriksen

Doknr: 3353 Tinglyst: 15.05.2002 Emb. 030
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
15.MAI 2002
LARVIK TINGRETT
DAGBOKNR.: 3353

Gjensidige NOR Eiendomsmegling Vestfold AS **Foretaksnr. 836910702**

Tønsberg	Sandefjord	Larvik	Horten	Holmestrand	Næring	Prosjekt	Adm./oppgjør
Møllegt. 9	Rådhusgt. 15	Torget 5	Torget 6a	Dr. Graarudsplass 4	Møllegt. 9	Møllegt. 9	Møllegt. 9
Postboks 2193	Postboks 219	Postboks 177	Postboks 72	Postboks 28	Postboks 2193	Postboks 2193	Postboks 2193
3103 Tønsberg	3201 Sandefjord	3252 Larvik	3191 Horten	3081 Holmestrand	3103 Tønsberg	3103 Tønsberg	3103 Tønsberg
Tlf. 33 37 72 00	Tlf. 33 37 72 00	Tlf. 33 37 72 00	Tlf. 33 37 72 00	Tlf. 33 37 72 00	Tlf. 33 37 72 00	Tlf. 33 37 72 00	Tlf. 33 37 72 00
Fax 33 31 15 66	Fax 33 46 86 75	Fax 33 18 53 52	Fax 33 04 78 05	Fax 33 05 19 28	Fax 33 31 63 31	Fax 33 31 63 31	Fax 33 31 15 64

Lardal kommune
Stab- og støttefunksjon

Saksbehandler: Morten Ulleberg
Direkte telefon: 33 15 52 06
Vår ref.: 09/832
Arkiv: FA-L12
Deres ref.:
Dato: 10.02.2009

Reguleringsplan for Hyttefelt ved Svarstad skisenter.
REGULERINGSBESTEMMELSER.

Reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av Lardal kommunestyre 10.06.08 i sak 37/08, og gjelder for området som er vist med plangrense på plankart med samme tittel vedtatt samme dato i samme sak.

1. Formål.

Formålet med planen er todelt. En ønsker å legge til rette for ny fritidsbebyggelse, i hovedsak ved fortetting. Videre skal plansituasjonen i området samordnes og tydeliggjøres.

2. Felles bestemmelser for hele planområdet.

2.1. Kabler skal legges i jorden.

2.2. Avfall skal håndteres slik kommunen bestemmer.

2.3. Bebyggelse skal knyttes til vann- og avløpsanlegg slik kommunen bestemmer.

2.4. Frisiktsonen i avkjørsler fra hovedatkomstveg skal være 6 meter inn i avkjøringen fra kanten av hovedatkomstvegen, og 60 m etter vegen i begge retninger. For øvrige veger skal sikttrekanten være 4 m inn fra kanten av vegen, og 40 m etter vegen i hver retning. Innenfor frisiktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

2.5. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming, og god tilpassing til terrenget. Løsninger som bevarer mest mulig eksisterende vegetasjon skal tilstrebes.

2.6. Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne, eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsels umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

3. Byggeområder H; Områder for hytter.

(Foreslått byggeområde H9 ble tatt ut ved kommunestyrets vedtak, slik at vedtatt plan ikke inneholder byggeområde H9).

Felles for alle byggeområdene H1 - H34:

3.1. Områdene kan nyttes til frittliggende hyttebebyggelse med tilhørende anlegg.

3.2. Tomtene, slik de er vist med tomtegrense i plankartet, kan ikke deles.

3.3. Tomtene kan ikke inngjerdes.

3.4. Det kan ikke settes opp flaggstang på tomtene.

3.5. På tomtene i disse områdene kan en bygge inntil 3 bygg; hovedhytte, anneks og uthus/garasje. Øvrige bygg skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, materialbruk og fargebruk. Byggene skal være plassert i tunform. Hovedhytte skal ha maksimum størrelse på 200 m2, og øvrige bygg skal ha maksimum størrelse 60 m2.

3.6. Bebygd areal - "BYA", skal være lik eller mindre enn 30 % av tomtearealet; - %-BYA=30%.

3.7. Hyttene skal ha oppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Biloppstillingsplasser inngår i %BYA.

3.8. Byggene skal gis utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk, eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med egnet trepanel. Dette kan kombineres med steinmateriale. Fargene skal være mørke og matte jordfarger.

3.9. Mønehøyden skal ikke være over 6,0 m målt fra grunnmur, eller 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng for hovedbygg. Gesimshøyden skal ikke være over 4,0 m med hems.

3.10. For hytter som skal legges inn i bratt skrånende terreng, kan en tillate hytter bygget med underetasje, men uten hems. Gesimshøyden skal ikke overskride 4,8 m over laveste terreng ved hyttevegg. Mønehøyden skal ikke overskride 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

3.11. Hovedmøneretning på hovedhytte skal ligge parallell med terrengkotene.

3.12. Byggene skal ha takvinkel høyere enn 22 grader. Tekkemateriale skal være stein, torv, tre eller papp (shingel).

3.13. Synlig grunnmur skal ikke være høyere enn 0,5 m.

3.14. Høyde på fylling, og dybde på skjæring, kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være noenlunde massebalanse i tverrsnittet.

3.15. Minst 50 % av arealet på hver tomt skal være uberørt terreng.

3.16. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmiterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent).

3.17. Oppløfthytter er ikke tillatt.

3.18. Ved søknad om byggetillatelse skal det følge situasjonsplan som viser:

- Tomtegrense.
- Lokalisering av all bebyggelse som planlegges på den enkelte tomt. Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding, selv om ikke alle byggene skal bygges samtidig.
- Veger og plasser.
- % BYA - inkl parkeringsplasser.
- Nødvendige profiler for å vise terrenginngrepet - med høyder på fylling og skjæring. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt.
- Eksisterende terreng som skal være uberørt.
- Eksisterende og eventuelt ny vegetasjon.

<u>Særskilt for grupper av, eller enkelte, byggeområder H:</u>

3.19. For H1 til og med H13 og H32, H33 og H34 gjelder; lengden fra bygg til grense med naboeiendom eller friluftsområde, skal være slik planen viser for hvert enkelt byggeområde. Byggegrensen fra midtlinje av veg skal være slik som planen viser for tilliggende byggeområder.

3.20. For H13 til og med H31 gjelder; lengden fra bygg til grense med naboeiendom eller friluftsområde, skal være minimum 4 meter. Byggegrensen skal ligge 10 meter fra midtlinje av tilliggende private veger, med unntak av hovedatkomstveg der byggegrensen skal være 15 meter.

3.21. For H7 gjelder; før bygging kan iverksettes må det foreligge skriftlig bekreftelse fra grunneier på gbnr 34/3 om at det er sikret tilfredsstillende adkomst til gbnr 34/3.

3.22. For H8 gjelder; Ingen bygg skal ha møne som ligger høyere i terrenget enn mønet på hovedhytta på nærmeste nabotomt i sør.

4. Byggeområder H/F; Private fritidsboliger og/eller utleieleiligheter.

4.1. Området kan nyttes til oppføring av leilighetsbygg og/eller frittliggende hyttebebyggelse.

4.2. Dersom området skal nyttes til oppføring av leilighetsbygg, alene eller i kombinasjon med frittliggende hyttebebyggelse, skal det for hele området utarbeides bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens regler. Følgende forutsetninger gjelder for bebyggelsesplanen:

- Hovedmøneretning for bygg skal ligge parallell med terrengkotene.
- Området skal ikke gjerdes inn.
- Det kan ikke settes opp flaggstenger.
- Bebygd areal "BYA" skal være lik eller mindre enn 30 % av tomtearealet - %-BYA=30%.
- Oppløftbygg er ikke tillatt.
- Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmiterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent).
- Byggeområdene skal ha tilfredsstillende parkeringskapasitet. Det skal etableres 2 plasser pr. boenhet. Arealet som p-plassene legger beslag på skal medregnes i bebygd areal - "BYA".
- Leilighetsbygg kan føres opp i 2 etasjer. Maksimal mønehøyde skal være 8,5 meter og maksimal gesimshøyde 6,0 meter - målt over grunnmur.

Beskrivelsen av forutsetninger for bebyggelsesplanen er ikke uttømmende. Som en del av planarbeidet kan forutsetninger fravikes og endres.

4.3. Dersom hele området skal utnyttes for frittliggende hytter, består området av 3 regulert tomter, nr 23, 24 og 25, som vist på plankartet. I denne situasjonen gjelder bestemmelsene i pkt 3. 1. – 3. 19., og ikke pkt 4. 2.

5. Spesialområder PV; Privat veg.

5.1. Regulerte bredder går fram av plankartet.

5.2. Vegene må ikke på noe sted ha brattere stigning enn 1:9. Vegene skal ligge skånsomt i terrenget.

5.3. Grøfter og vegskråninger - skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at de nye vegene innenfor planområdet er ferdig bygget.

6. Spesialområder PVP; Privat veg og parkeringsplass.

6.1. Områdene PVP1 og PVP2 er parkeringsplasser for besøkende til Svarstad alpinsenter.

6.2. Atkomst til område H/F1 skal gå over område PVP1.

6.3. Atkomst til områdene H24, H25 og H28 skal gå over område PVP2.

7. Spesialområder FL; Friluftsområder.

7.1. Områdene skal bestå som natur- og friluftsområder innenfor hyttefeltet, og som korridorer for stier og skiløyper innenfor hyttefeltet, og mot områdene rundt hyttefeltet.

7.2. Vegetasjonen kan skjøttes på en skånsom måte.

7.3. Det skal ikke utføres noen arbeider eller etableres noen stengsler som hindrer bruken av områdene for friluftsliv og ferdsel, herunder: gjerder, installasjoner over

bakken, og oppbevaring av materialer, tømmer, ved og løsøregjenstander. Opplistingen er ikke uttømmende.

7.4. Områdene skal på ingen måte tas i bruk på en måte som kan oppfattes som privatiserende.

7.5. Kommunen kan tillate lokalisering av transformatorkiosker, framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler dersom dette ikke kommer i konflikt med bruk av området for friluftsliv.

8. Spesialområder CP; Campingplass.

8.1. På området kan det settes campingvogner med telt, termotelt og spikertelt på anviste plasser i henhold til situasjonsplan.

8.2. Hver av plassene skal ha en størrelse på minimum 12x8 m.

8.3. Tilbygg og/ eller platting til campingvogn skal tilfredsstille brannforskriftene når det gjelder avstander til nabo, og skal ha utforming, materialbruk, og fargebruk som passer til vogna og miljøet for øvrig på campingplassen.

8.4. Telt, termotelt eller spikertelt kan ikke gå mer enn 2, 5 meter ut fra vogna og ikke lenger enn vogna, dog ikke mer enn 15 kvm. Alle mål utvendig. I tillegg kommer takutstikk på maks 20 cm.

8.5. Respektive plasser skal fremstå ryddig ordentlig.

9. Spesialområder SP; Kommunalteknisk anlegg.

9.1. Området SP1 kan nyttes for anlegg for vannforsyning.

(Reguleringsbestemmelse slutt)

Lardal kommune

Morten Ulleberg
rådgiver

Kommune	**Ferdigattest er gitt for**			
	Saksnr 03/00923		Løpenr 72/04	
LARDAL KOMMUNE **Svarstadtunet 15** **3275 SVARSTAD**	Eiendom/byggested			
	Gnr 37	Bnr ~~1~~ B	Festenr 14	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Tremax AS Veløyvn. 64, 3234 Sandefjord	Raymond Gabrielsen Hollenderåsen 36, 3234 Sandefjord

Vedtak/tillatelse		**Søknad datert**
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
X	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art			
Fritidsbolig			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saksnr
Rådmennen med hjemmel i delagasjonsreglement for Lardal komm.		11.11.1999	748.99
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
22.10.2003	Kjell Einar Karlsen		

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stampel/underskrift
Svarstad	07.01.2004	Lardal kommune Kjell Haramgen

Kopi til

Tiltakshaver	

Kommune	**Ferdigattest er gitt for**			
LARDAL KOMMUNE **Svarstadtunet 15** **3275 SVARSTAD**	Saksnr 03/00923		Løpenr 72/04	
	Eiendom/byggested			
	Gnr 37	Bnr X3	Festenr 14	Seksjonsnr

KOPI

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Tremax AS Veløyvn. 64, 3234 Sandefjord	Raymond Gabrielsen Hollenderåsen 36, 3234 Sandefjord

Vedtak/tillatelse		**Søknad datert**
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
X	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Fritidsbolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Rådmennen med hjemmel i delagasjonsreglement for Lardal komm.	11.11.1999	748.99

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
22.10.2003	Kjell Einar Karlsen

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Svarstad	07.01.2004	Lardal kommune Kjell Haraldsen

Kopi til

Tiltakshaver	

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
G	

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

- Kontrollerklæring for ***PROSJEKTERING*** sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
- Kontrollerklæring for ***UTFØRELSE*** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Til kommune

Lardal Komune v/teknisk etat

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
37	3	14	

Adresse: Svarstad

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak	Organisasjonsnr
BYGGMESTER KJELL EINAR KARLSEN	970 233 369

Adresse	Postnr	Poststed
NYVEIEN 31	3282	KVELDE

Telefon	Kontaktperson
33112259	KJELL EINAR KARLSEN

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

UTF 210.1 / UTF 230.1 / KUT 210.1 / KUT 230.1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett	av dato	og kontrollplanen	av dato
	11.11.99		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

5.1 GRUNNMURSKONTROLL
5.2 RÅBYGG
5.4 FERDIGSTILLESE AV ROM
5.5 GJENOMGANG FØR OVERLEVERING

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

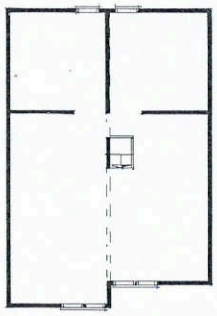
Erklæring og underskrift

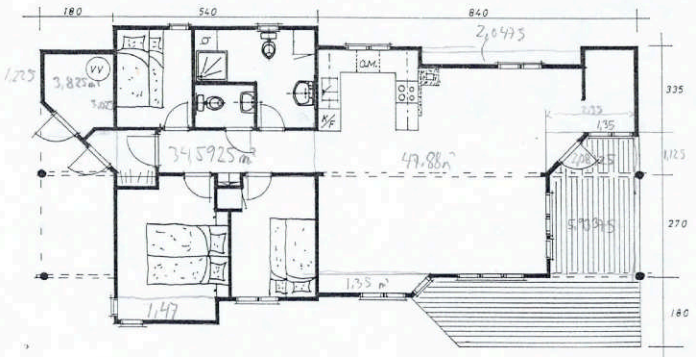
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	Dato
Kjell Einar Karlsen	KJELL EINAR KARLSEN	22/10-03

© NBR nr 5149

2049/620



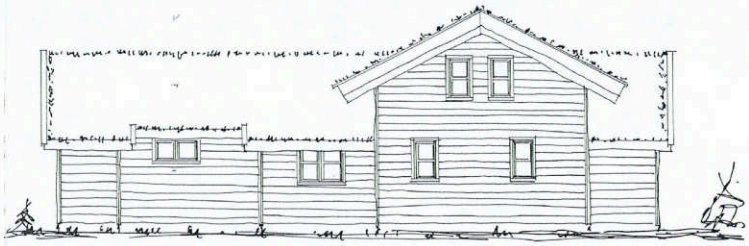


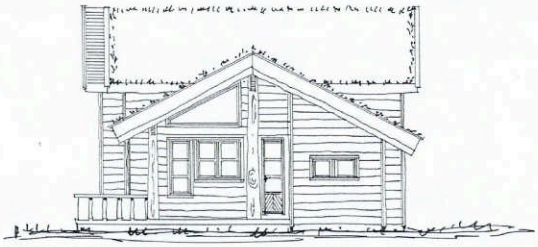
39,8875 + 39,1675 = 79,055

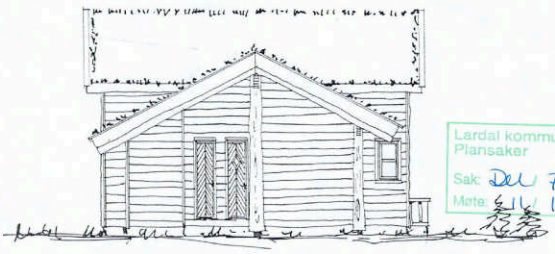
fam. Raymond Gabrielsen

1:100



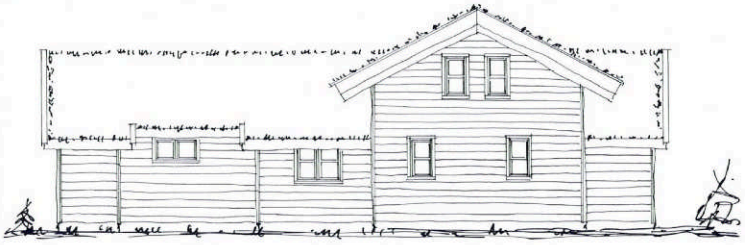


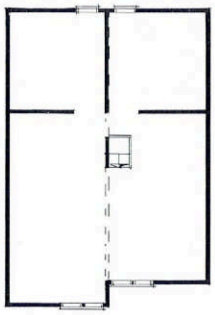


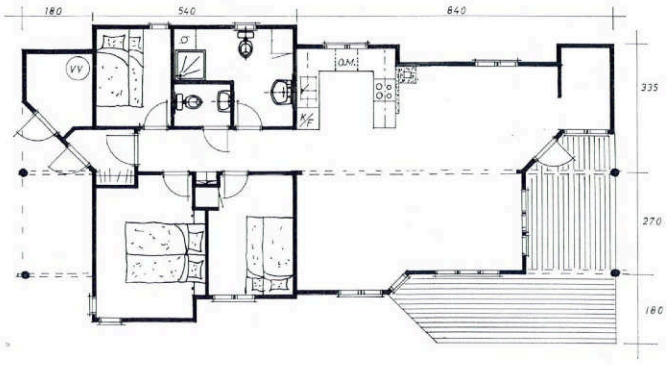


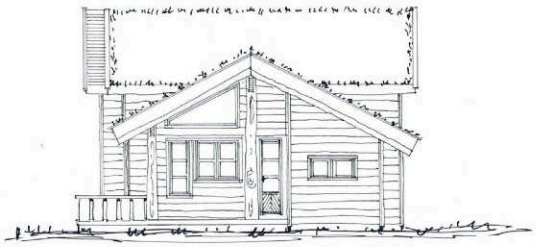
Lardal kommune
Plansaker
Sak: DeL 74/99
Møte: 2/11-99

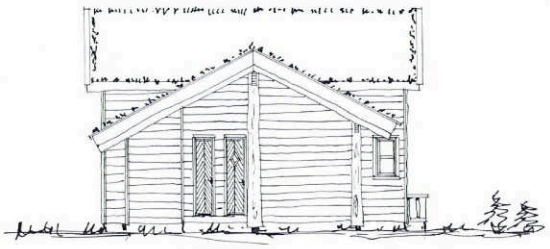










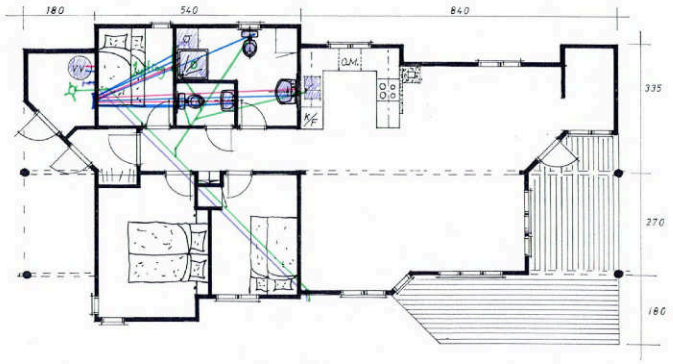


fam. Raymond Gabrielsen

1:100

Lørdal kommune
Plansaker
Sak: Del / 747/99
Møte: 11/11 -99

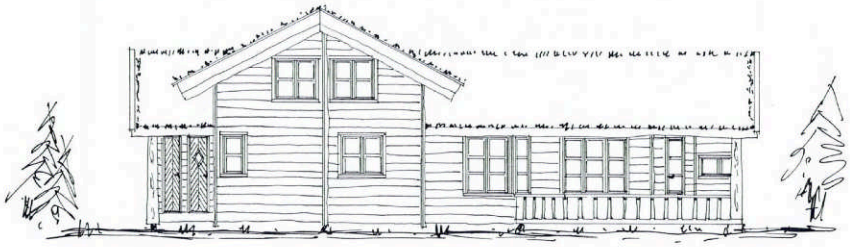


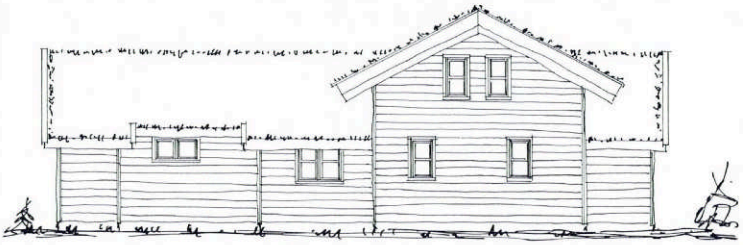


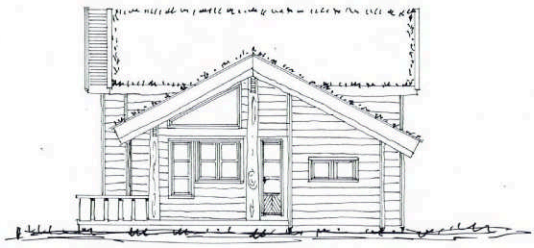
fam. Raymond Gabrielsen

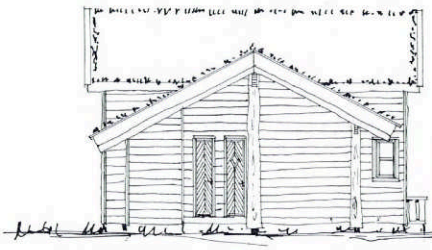
1:100

RØRLEGGERMESTER
ARILD LYSEBO
Vennåsen 25, 3282 Kviede
Tlf. 33 11 22 88, Mob. 94 47 00 88

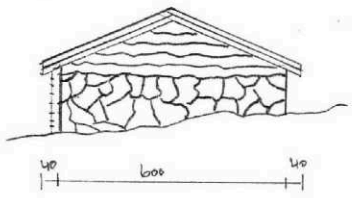


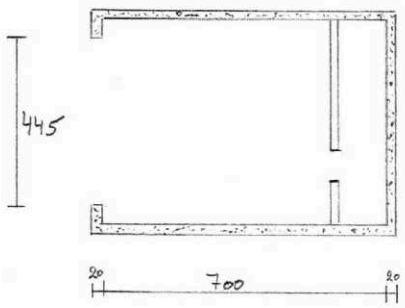


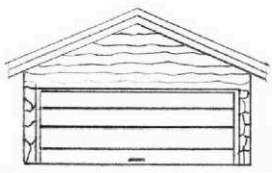


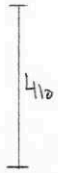


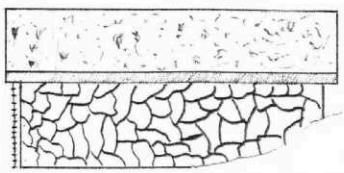
Lardal kommune
Plansaker
Sak: IKL / 747/99
Mott: 11 -99





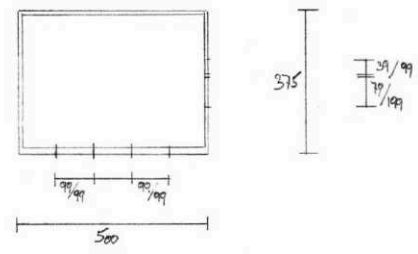


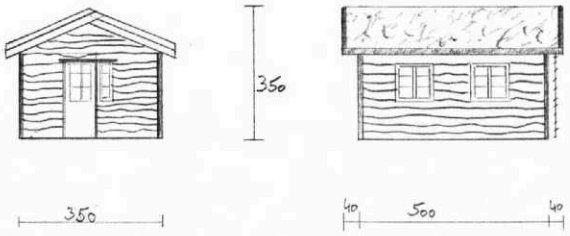




Ex 07/17

Hege Myhre Transasen	9/5-09
Gnr 37 Brn 3 Fnr 17	
Garasje Svarstad	1:100





E 07/14

Hege Myhre Thorsen	9/5-09
Gnr 37 Bnr 3 Tnr 14	
Aneks Svarstad	1:100

Utskriftsdato: 05.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 37/53/11/



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	2 115,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6585029	**Øst**	552758	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6585049,55	552737,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,11	
2	6585032,52	552740,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,33	
3	6585010,42	552744,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,49	
4	6585035,62	552803,43	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	63,98	
5	6585067,13	552778,76	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	40,02	

Utskriftsdato: 05.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**	11	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Alpinveien 205, 3275 SVARSTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	6 336,12 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	3 966,24 kr
Sum	**13 937,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Forbruk innl. vann hytte	15%	1 ab	1275.35	1/1	0 %	1 275,35 kr
Forbruk avløp hytte	15%	1 ab	1543.30	1/1	0 %	1 543,30 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	4986.40	1/1	0 %	4 986,40 kr
Hytterenovasjon helårs	25%	1 stk	3635.00	1/1	0 %	3 635,00 kr
					Sum	**13 959,70 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

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

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

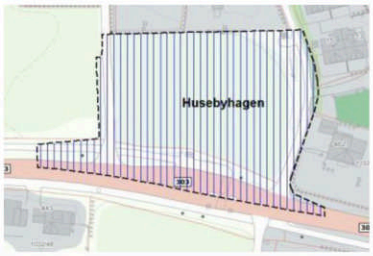
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

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

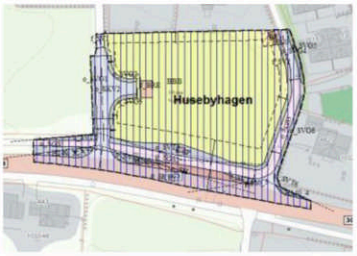
Reguleringsplanforslag

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

Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes
https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. Les mer om dette på våre hjemmesider

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no

Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 37/53/11
Adresse: Alpinveien 205
Dato: 05.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

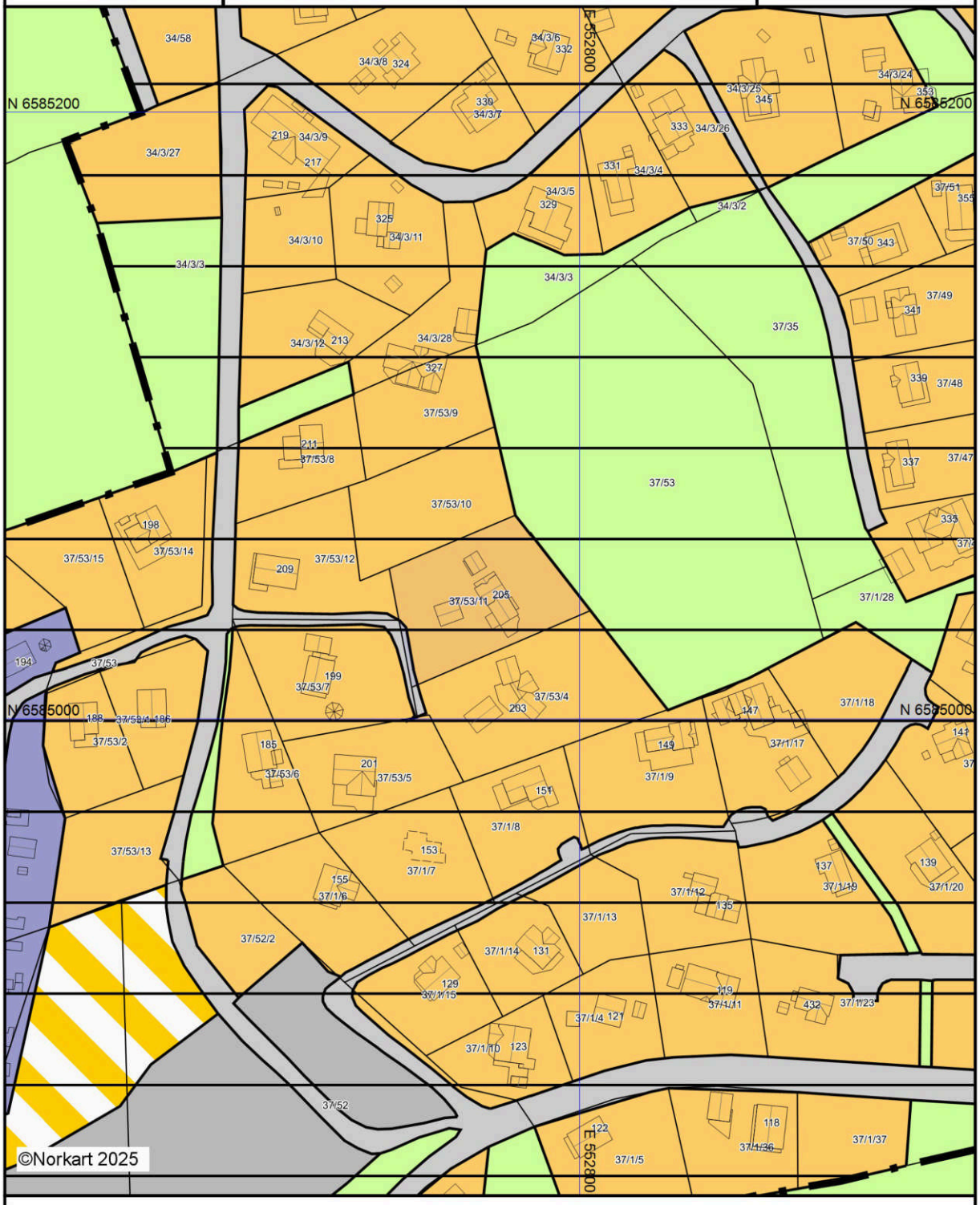
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 37/53/11
Adresse: Alpinveien 205
Dato: 05.11.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Bygninger

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

Utskriftsdato: 06.11.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**	11	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Alpinveien 205, 3275 SVARSTAD								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Fritidsbolig Ferdigattesst 2004	2004	111 m^2	0	☒
Garasje/uthus/anneks	godkjent 2009	37 m^2		☒
Garasje/uthus/anneks (anneks)	godkjent 1009	17 m^2		☒
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.11.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**	11	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Alpinveien 205, 3275 SVARSTAD								

	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.

Utskriftsdato: 07.11.2025

Larvik kommune

Piper og ildsteder

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**	11	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Alpinveien 205, 3275 SVARSTAD								

Situasjon : Det har ikke vært tilsyn/feiing på denne eiendom.

Røykvarslere	
Slukkeutstyr	

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert
0	-	-	-

Andre opplysninger

Varslet tilsyn/feiing juli 2019 - ingen hjemme.

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: 37/53/11
Adresse: Alpinveien 205
Dato: 05.11.2025
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.

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3909 37/53/11		
Utskriftsdato	05.11.2025	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

7 Berørte datasett

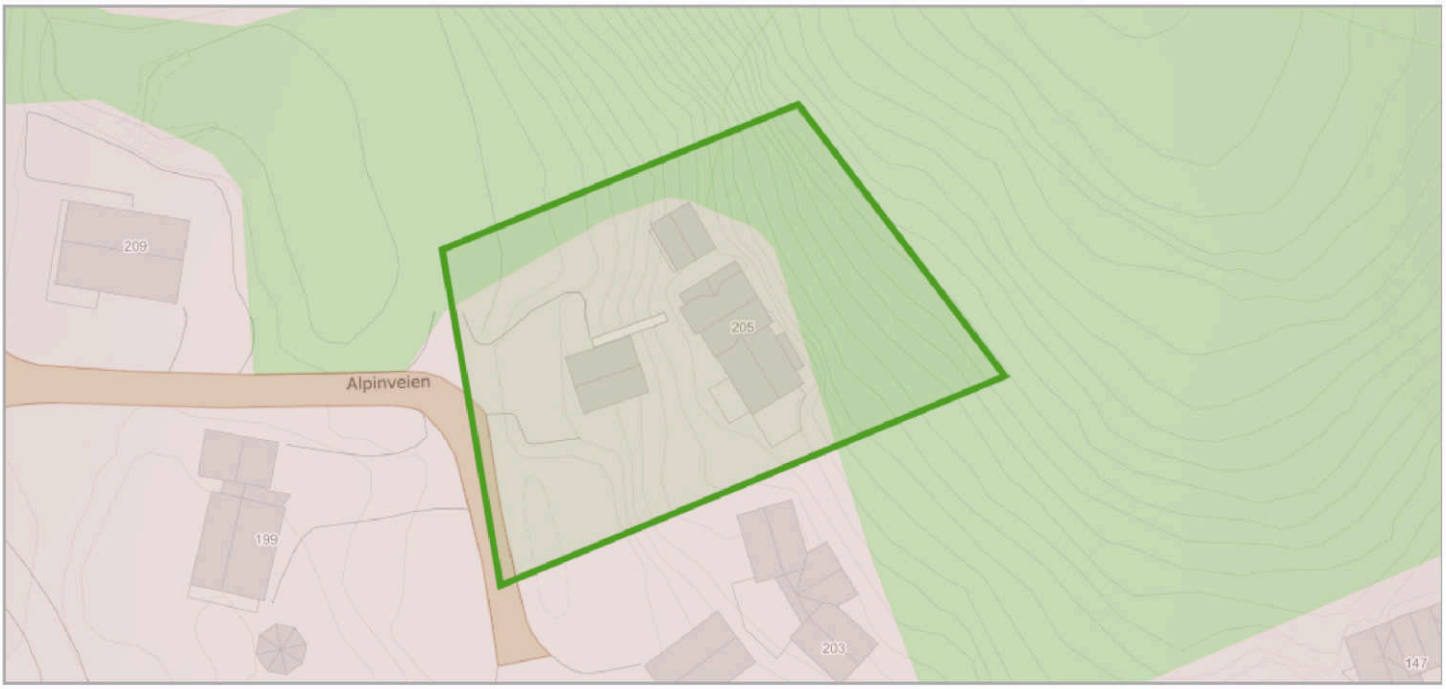
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Mulighet for marin leire
- Radon

92 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	04.11.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

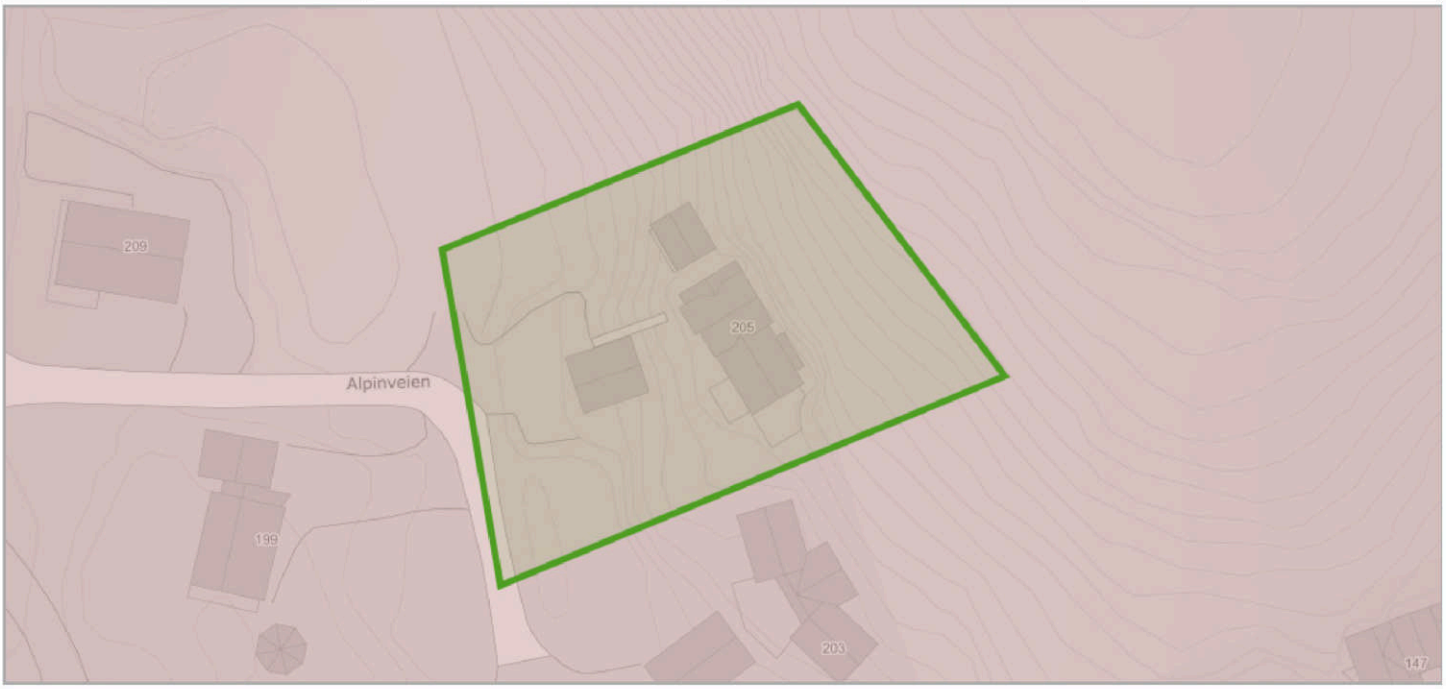
- Bebyggelse
- Skog
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	04.11.2025



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

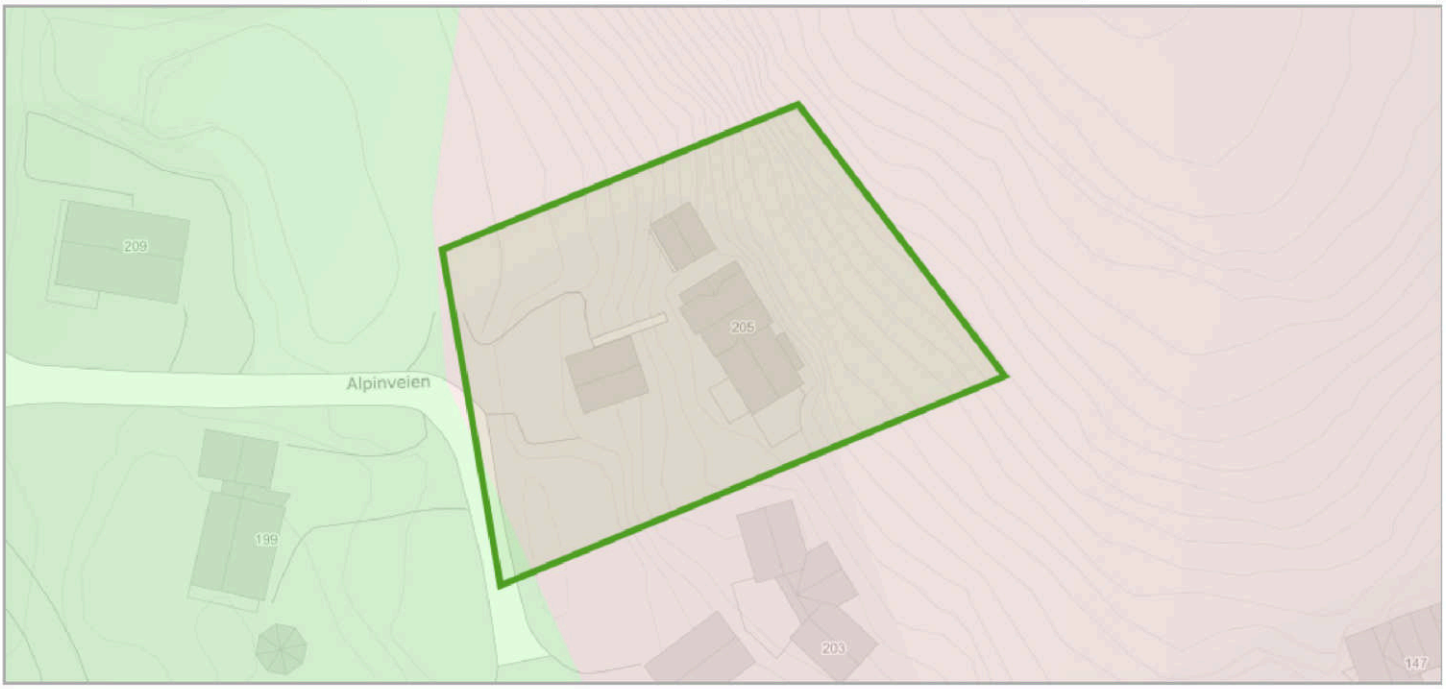
Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Svarstad skisenter	stortTurområdeMedTilrettelegging	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031172)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Tynn morene
- Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	04.11.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

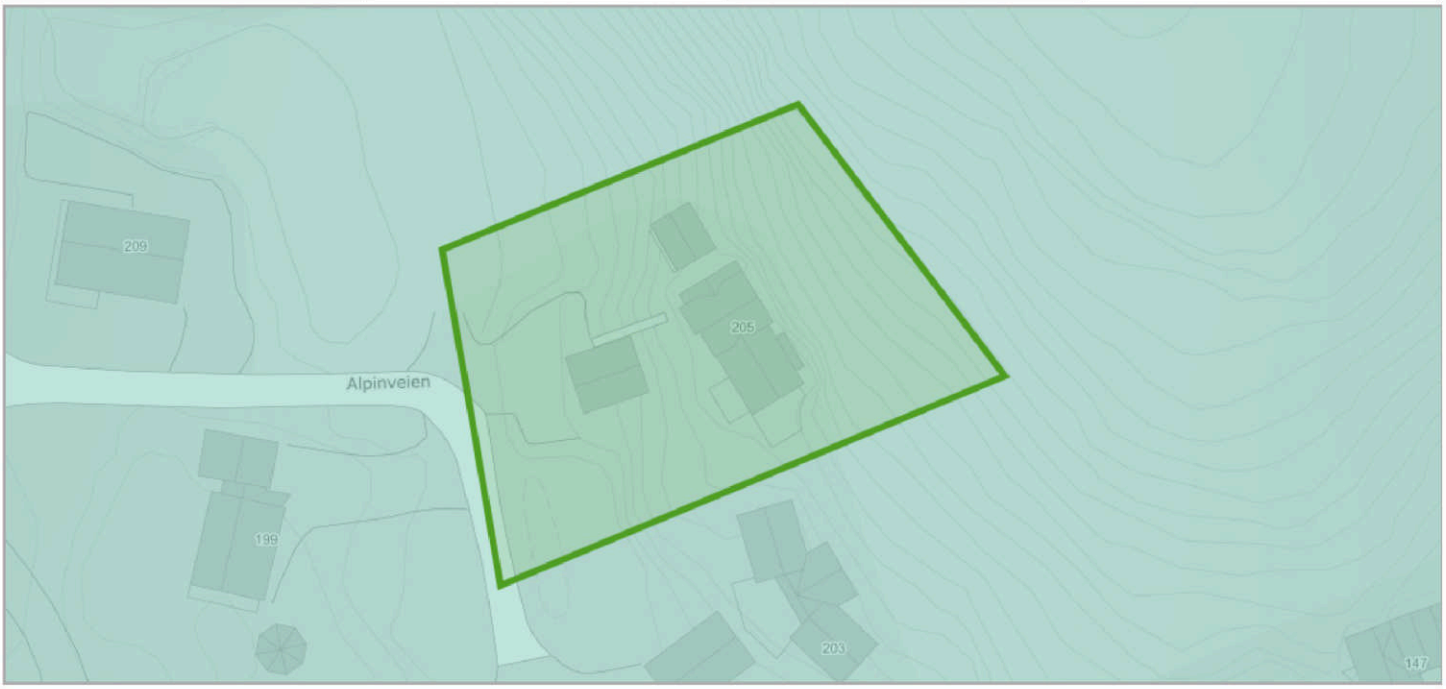
Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	04.11.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

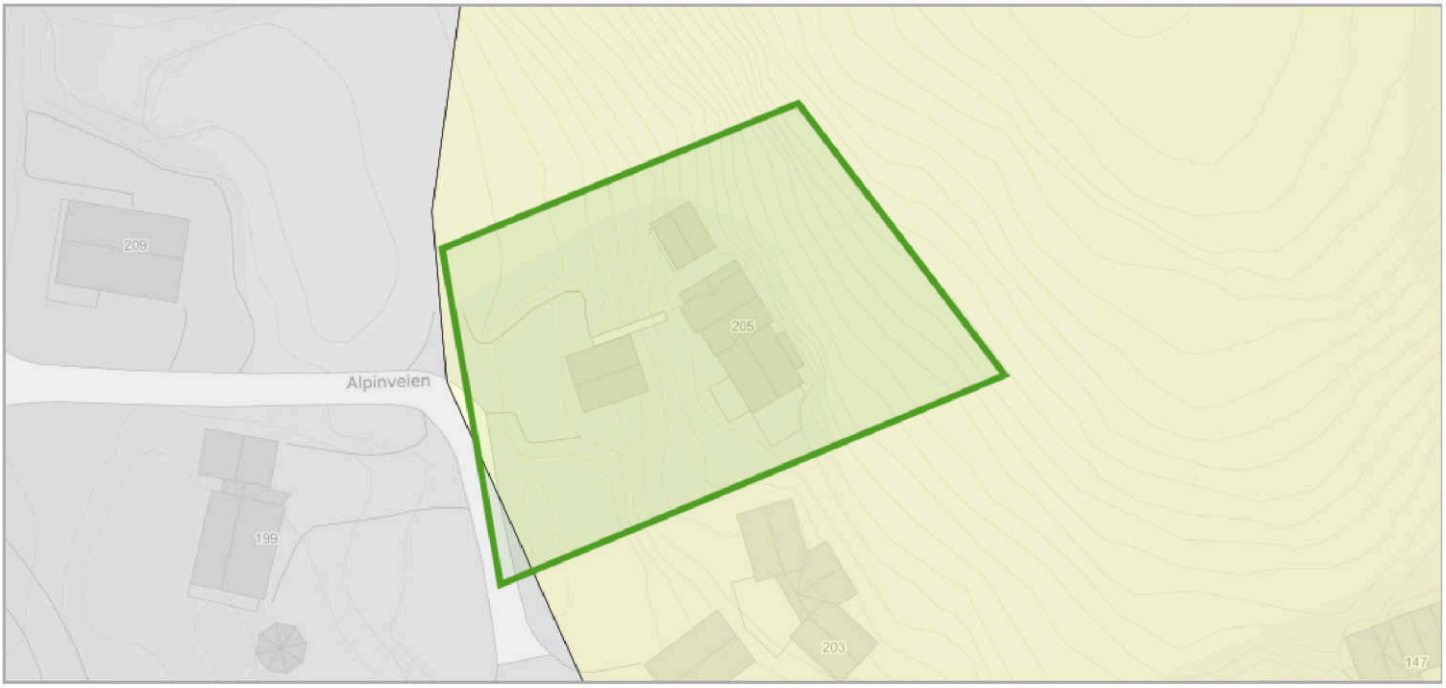
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
- Usikker
- Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	04.11.2025



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Bonitet furu
- B11
- B14

Bonitet gran
- B17

Bonitet lauv
- B14

Høyde
- 80 - 100 dm
- 100 - 120 dm
- 120 - 140 dm

Treslag sammenstilt
- Furudominert
- Barblanding

Volum med bark
- >40 t/daa

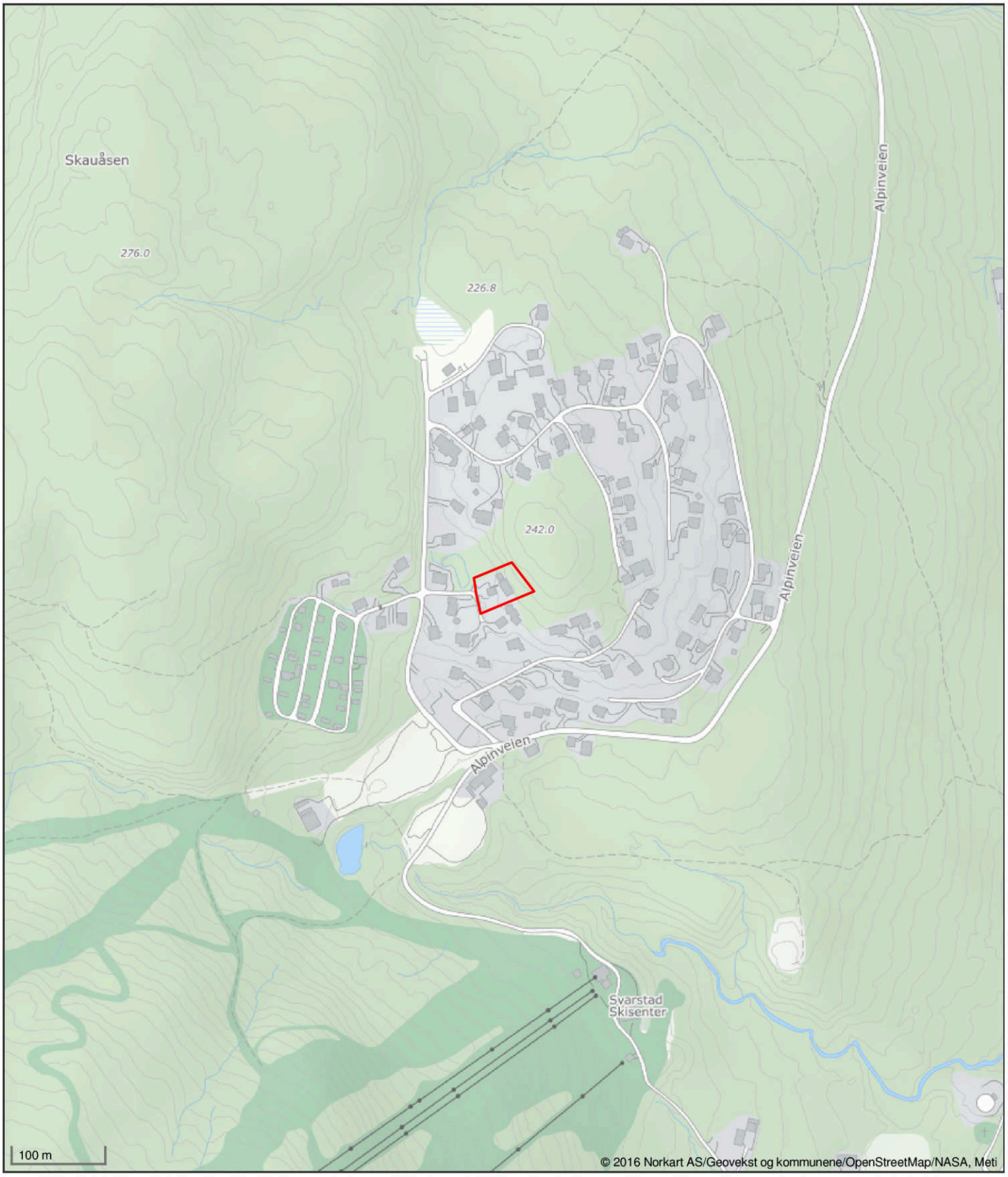
Volum uten bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
58	15	11	15	13	2017	109	2	VTA_2017_0	87	74
86	22	12	16	13	2017	131	3	VTA_2017_0	128	109

Utskriftsdato: 05.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3909 - 37/53/11/



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

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 05.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**	11	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Alpinveien 205, 3275 SVARSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 078 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 115 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_1 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 37 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	45
Navn	Hyttefelt Svarstad Skiesenter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/4781/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 967 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** FB
	Delareal 148 m^2 **Formål** Privat veie **Feltnavn** PVEG

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

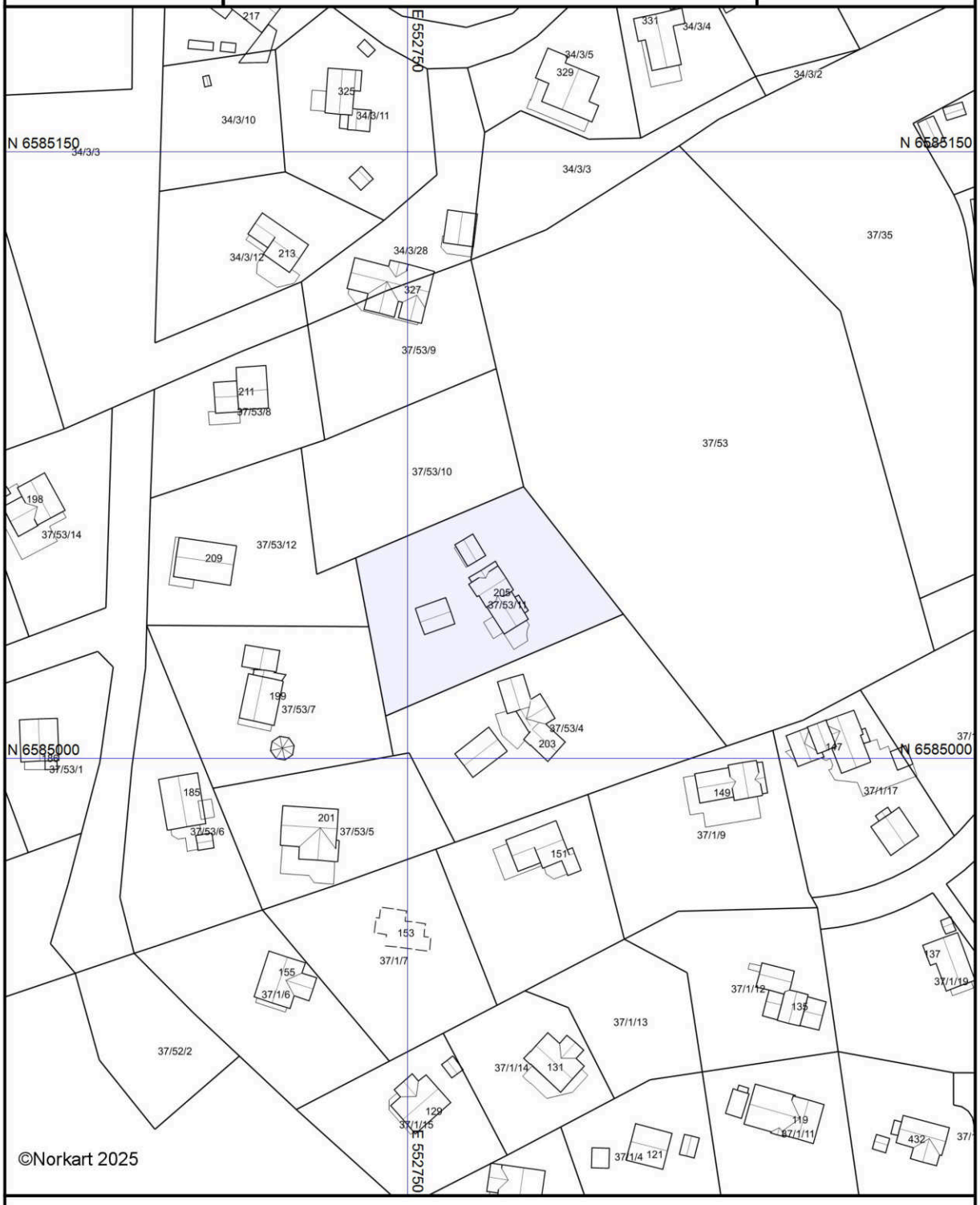
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 37/53/11
Adresse: Alpinveien 205
Dato: 05.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygninger



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

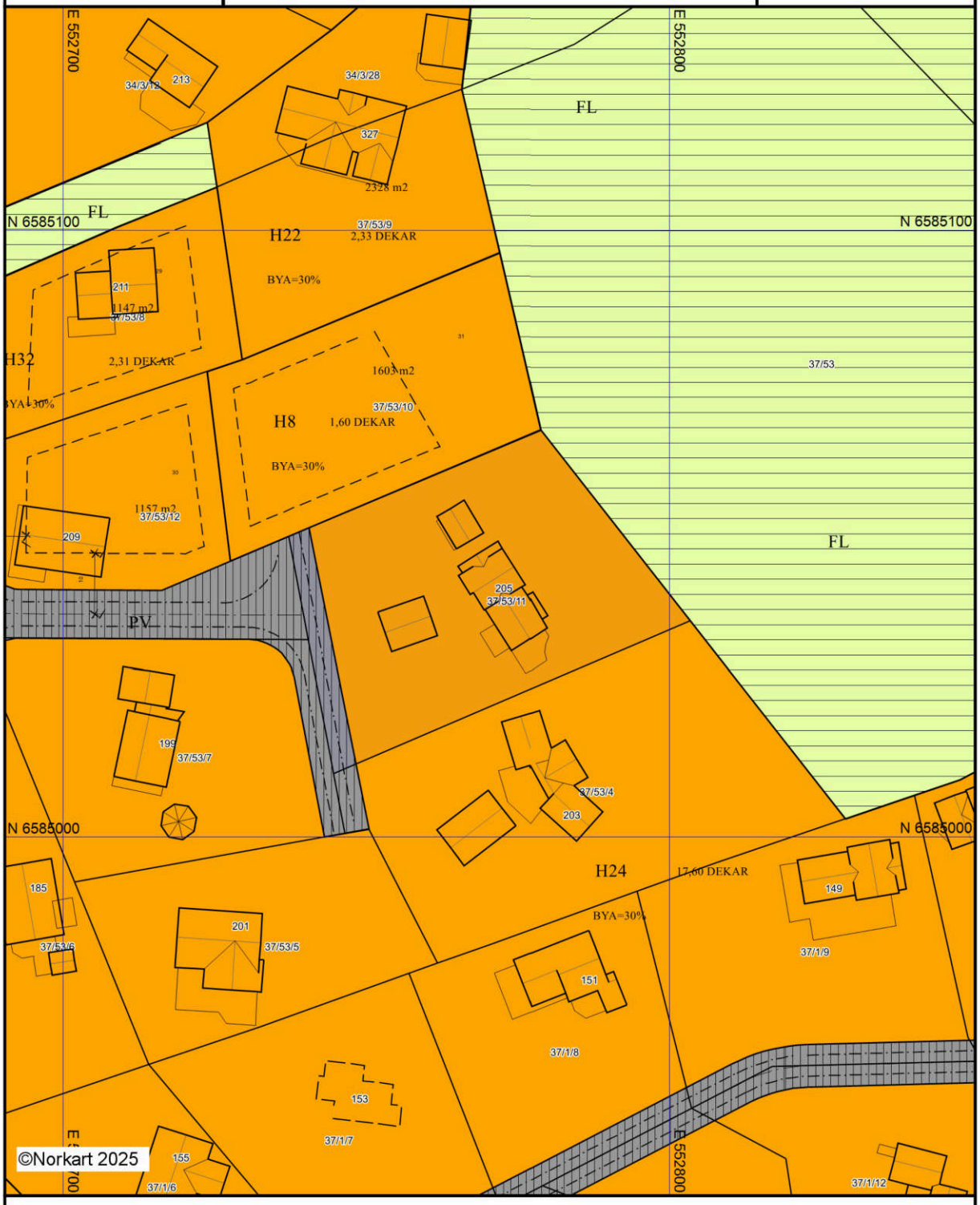
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 37/53/11
Adresse: Alpinveien 205
Dato: 05.11.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Privat veg

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Utskriftsdato: 05.11.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	37	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**	11	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Alpinveien 205, 3275 SVARSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

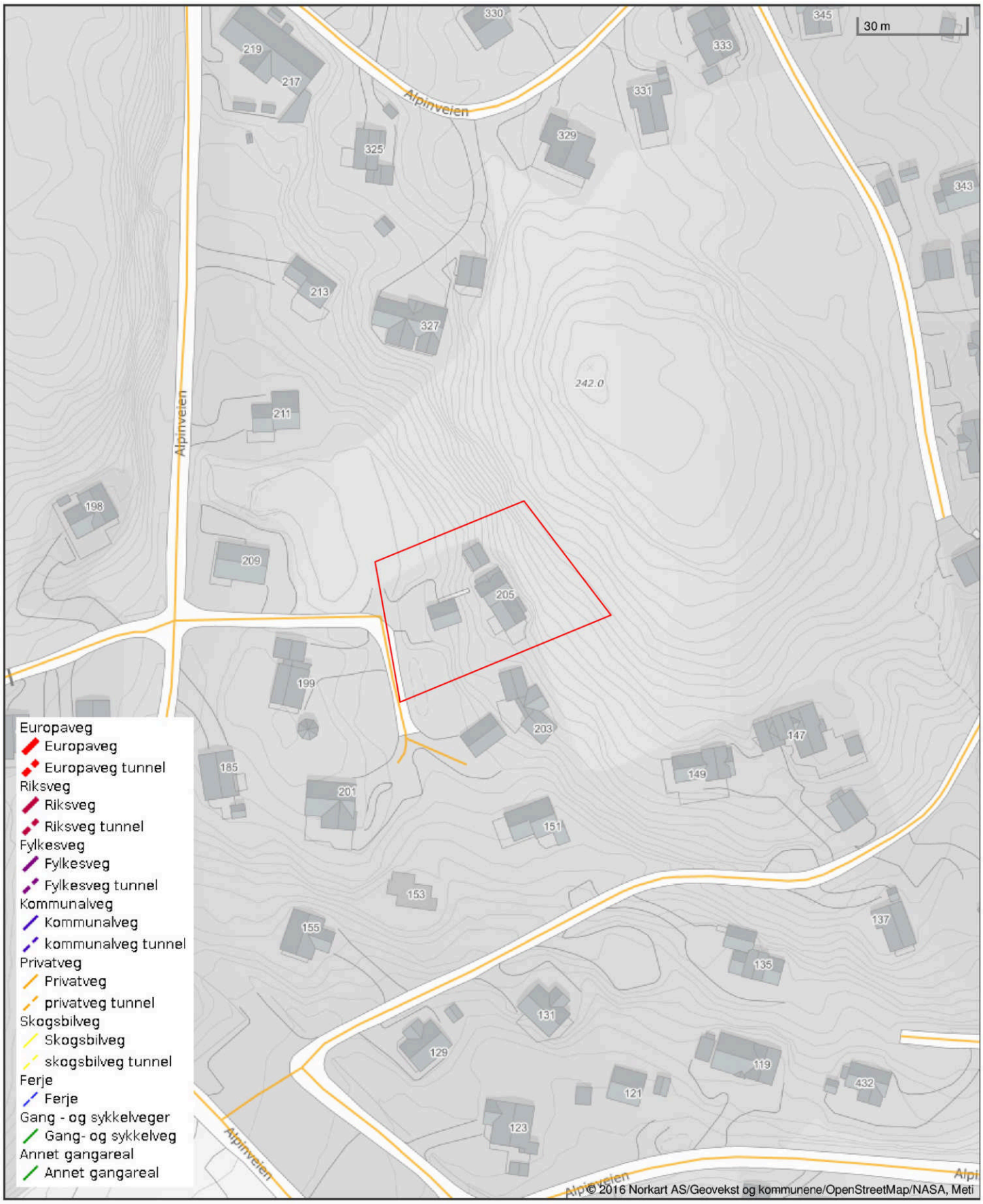
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 37/53/11/



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Alpinveien 205, 3275 Svarstad
Gnr. 37, Bnr. 53, Fnr. 11, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52250119

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.
