PRIVATMEGLEREN
LARVIK

BLÅKLOKKEVEIEN 24

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommunen

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Blåklokkeveien 24

SKOLER

Sky skole (1-7 kl.) 275 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	5 min 2.5 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	12 min 5.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 17.8 km

SPORT

Sky barneskole	6 min
Grøtterødmyra Basket	7 min
Family Sports Club Langestrand	5 min
Mudo Larvik	7 min

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	6 min
Bøkestredet	7 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	6 min
Apotek 1 Ørnen Larvik	8 min
Larvik Vinmonopol	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veldre Linje 03	4 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

BARNEHAGER

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 91 barn	9 min 0.7 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Veldrebakken	12 min
Kiwi Farriseidet	22 min

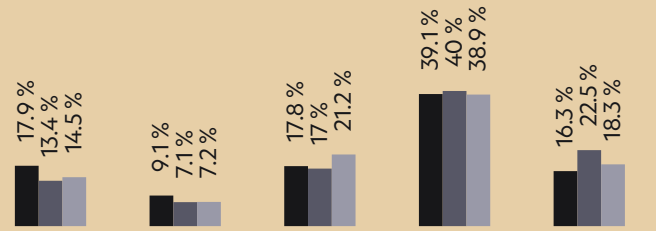
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

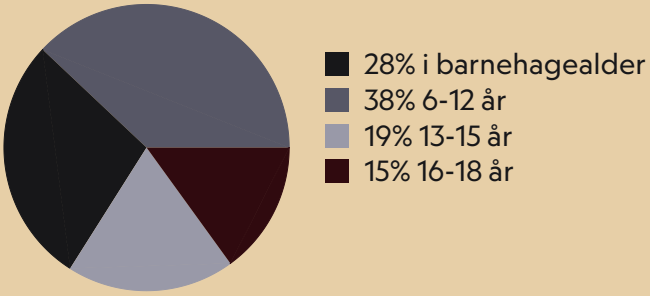
Rema 1000 Veldrebakken	12 min
Kiwi Farriseidet	22 min

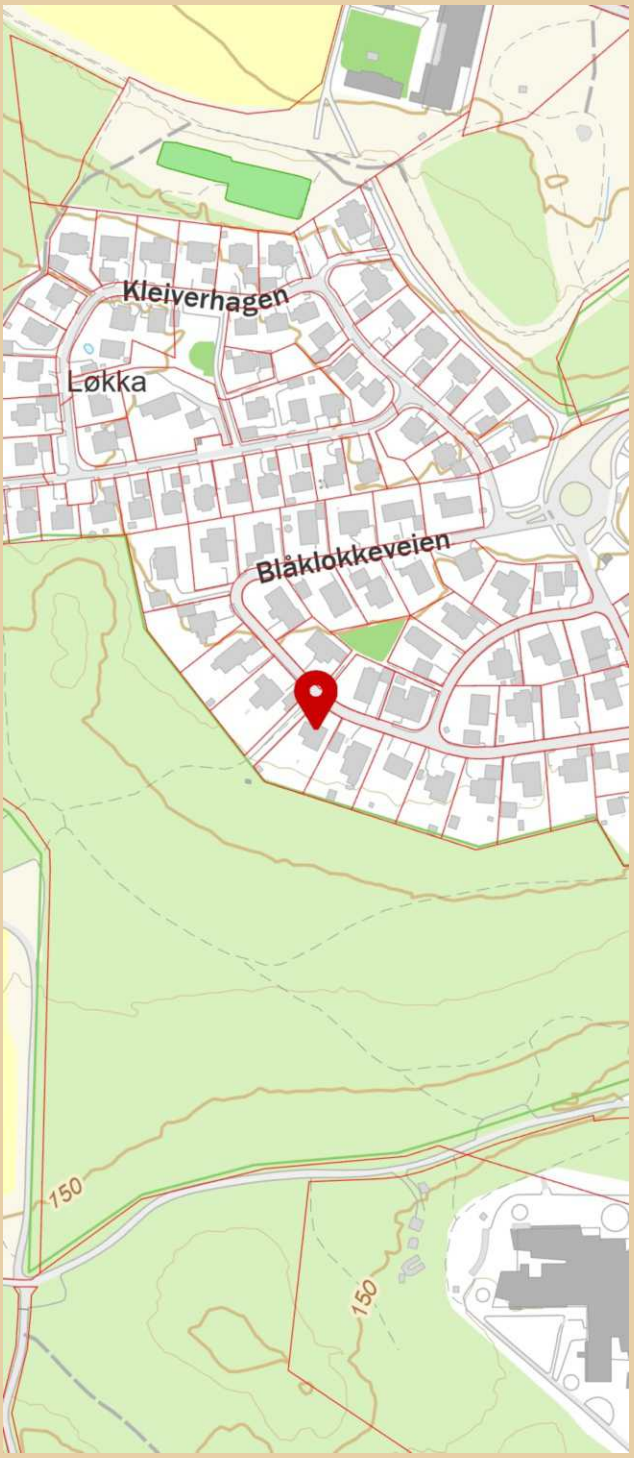
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Farriseidet	1 697	675
Kommune: Larvik	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Blåklokkeveien 24

SKOLER

Sky skole (1-7 kl.) 275 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	5 min 2.5 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	12 min 5.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 17.8 km

SPORT

Sky barneskole	6 min
Grøtterødmyra Basket	7 min
Family Sports Club Langestrand	5 min
Mudo Larvik	7 min

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	6 min
Bøkestredet	7 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	6 min
Apotek 1 Ørnen Larvik	8 min
Larvik Vinmonopol	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veldre Linje 03	4 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

BARNEHAGER

Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 91 barn	9 min 0.7 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Veldrebakken	12 min
Kiwi Farriseidet	22 min

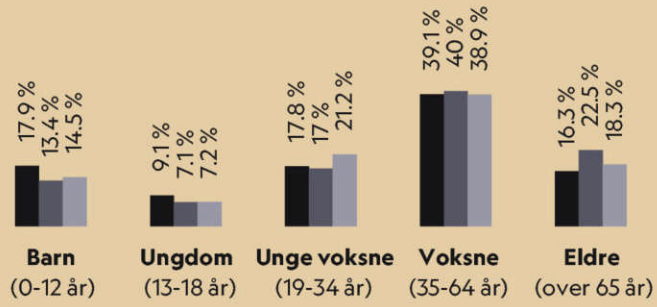
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

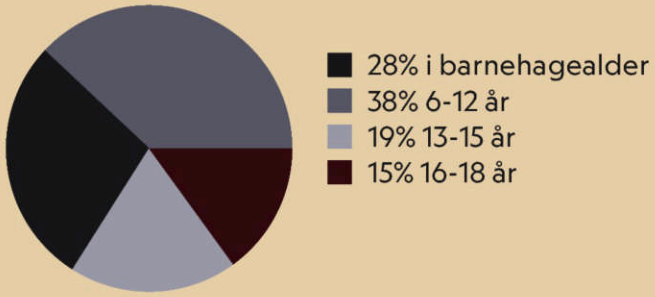
Rema 1000 Veldrebakken	12 min
Kiwi Farriseidet	22 min

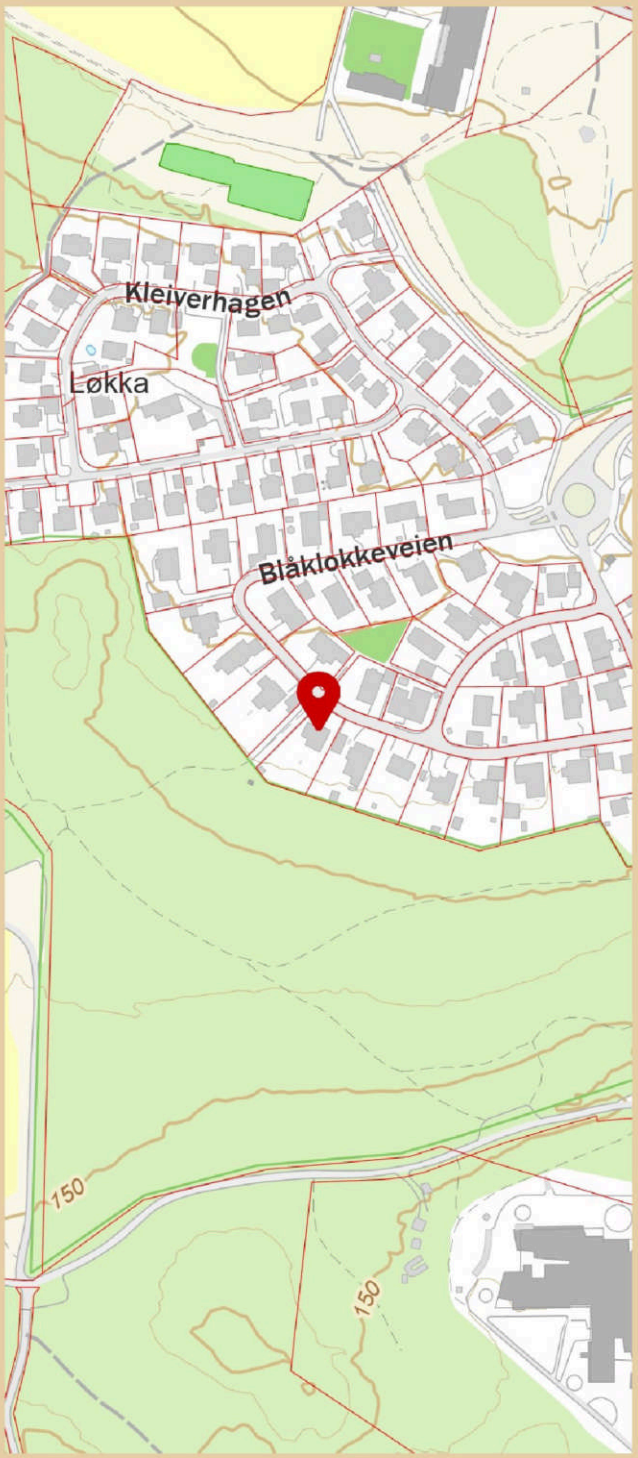
ALDERSFORDELING



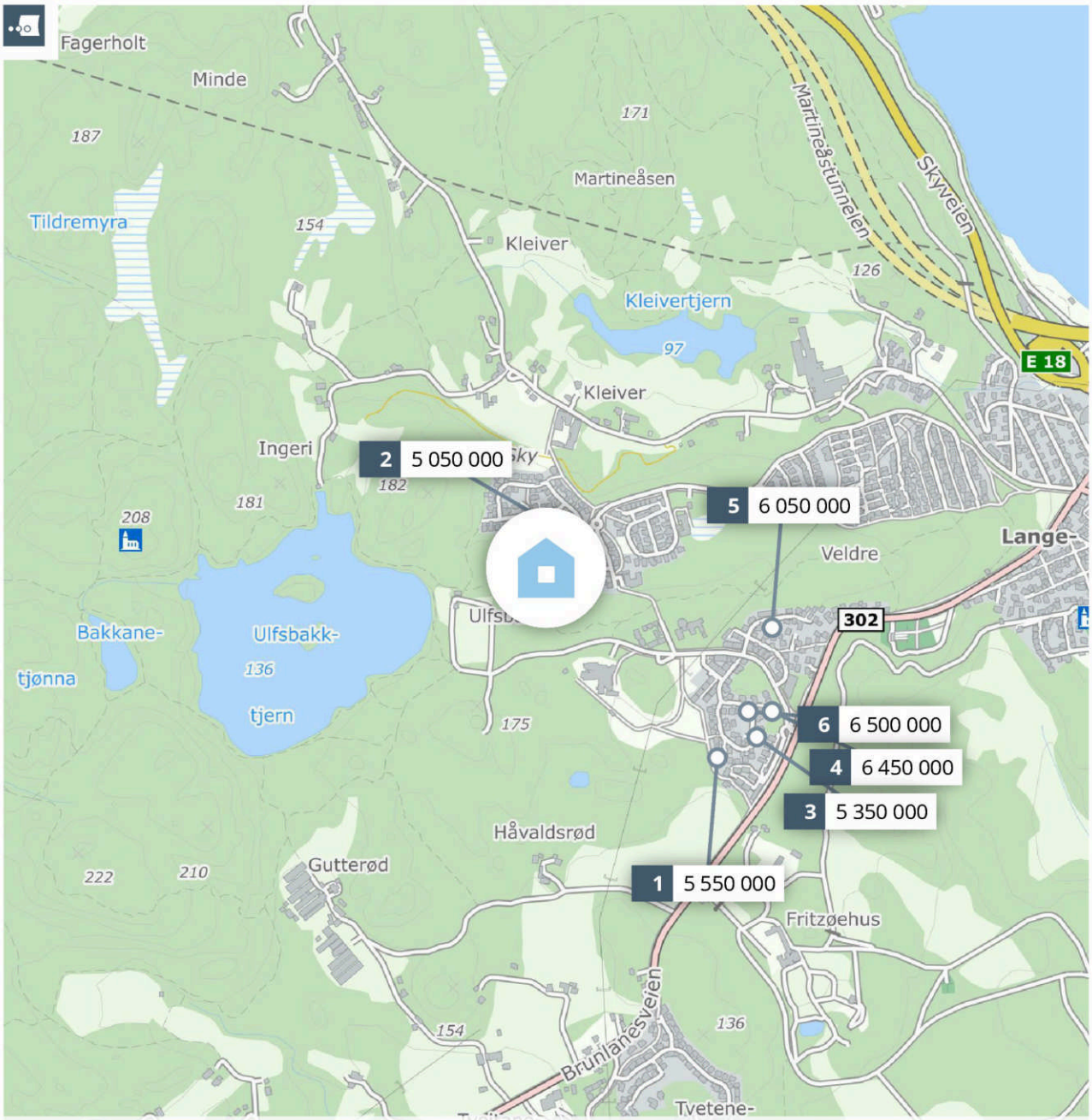
Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Farriseidet	1 697	675
Kommune: Larvik	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025



Meglers verdivurdering

BLÅKLOKKEVEIEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 23.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blåklokkeveien 24, 3268 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 4063 BNR 261 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS FARRISEIDET

Verdivurdert til

5 820 000

-	5 820 000	33 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	175 m²	18 m²	- m²	57 m²	- m²	- m²
Tomt					1 043 m²	
Byggeår					1986	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Veldreløkka 66				12.05.2023	5 250 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**29 839**
	186 m²	2008	753 m²	4 sov						
2	Kleiverhagen 56				20.08.2024	4 950 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**28 693**
	176 m²	1997	506 m²	4 sov						
3	Veldreløkka 80				21.10.2024	5 290 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**35 430**
	151 m²	2012	632 m²	4 sov						
4	Veldreløkka 90				23.01.2025	6 700 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**34 865**
	185 m²	2015	624 m²	3 sov						
5	Veldreveien 8				02.01.2026	5 990 000	**6 050 000**	-	6 050 000	**36 012**
	168 m²	2008	656 m²	3 sov						
6	Veldreløkka 13				07.04.2026	6 800 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**34 211**
	190 m²	2007	620 m²	4 sov						

Velkommen til Blåklokkeveien – en attraktiv familiebolig med gjennomgående gode kvaliteter.

Eiendommen ligger på Veldre, i et etablert og rolig boligområde som gir en fin balanse mellom naturnære omgivelser og enkel tilgang til byens tilbud. Nabolaget er barnevennlig, med kort avstand til grønne friområder og flotte turmuligheter.

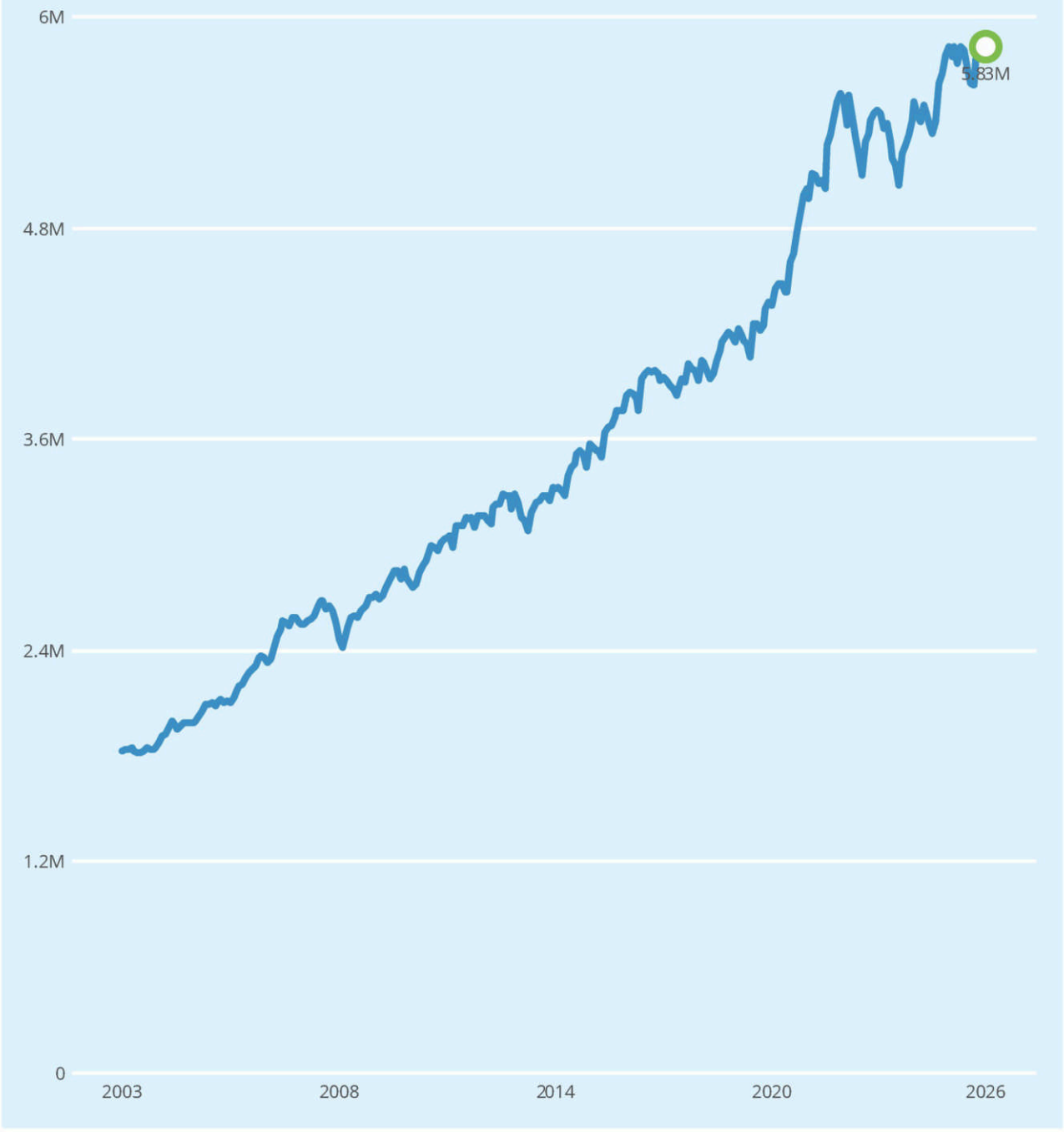
Boligen har en funksjonell planløsning fordelt over tre etasjer, og inneholder blant annet tre soverom, flere oppholdsrom, et pent oppgradert kjøkken, gode oppbevaringsmuligheter og innbydende uteområder. En ideell bolig for familien.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i FARRISEIDET grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 600 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Eneboliger solgt i FARRISEIDET grunnkrets siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

4 505 000 Prisantydning i snitt
4 495 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

33 286 Blåklokkeveien 24 Totalpris 5 825 000

29 370 LARVIK kommune i snitt siste 9 mnd

27 842 FARRISEIDET grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250129

Selger 1 navn
Dag-Petter Berg

Gateadresse
Blåklokkeveien 24

Poststed	Postnr
LARVIK	3268

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: 1986

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 40

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3045993

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 52250129

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egentlig nei, men bad i kjeller, der ble murvegg malt med diffusjonstett maling for noen år siden. Det førte til at det kom litt saltutslag enkelte steder, det ble skrapet rent, og så malt over med diffusjonsåpen maling, og ikke vært noe utslag etter det.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hovedbad 2012: Larvik Rørhandel: Vanntilkoblinger, nytt innfelt toalett og nytt dusjkabinett. PEMO Flis & Våtrom: Membran og flislegging, Meg selv: Nye innfelte spot og el.arbeide. Meg selv: Nytt tak, veggpanel og baderominnsats. Bad#2 2015ca: PEMO Flis & Våtrom: Membran og flislegging. Meg selv: Malt vegger og tak.

Arbeid utført av: Larvik Rørhandel, PEMO Flis & Våtrom, Elektriker meg selv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Schönox 1KDS materiell

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra tak/takstein før fornyelse av tak høst 2023: En liten lekasje i et område av tak, ingen vannskader, bortsett fra litt skjolde i ene hjørnet på stuetak.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har Fagbrev som elektromontør, stod for installasjon av elektrisk anlegg ved bygging og senere vedlikehold.

Arbeid utført av: Meg selv som byggherre.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: DLE i 2004

Document reference: 52250129

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks, ny fra år 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved bygging av huset i 1985/86, stod jeg som Byggherre for grunnarbeide, såle, grunnmur og drenering.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bamble Bygg: Oppsetting av kjøkkenveranda og deler av terasse. Meg selv: Terasse i hjørnet ved stue.

Arbeid utført av: Bamble Bygg og meg selv

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

Beskrivelse: Loft ble innredet i 1990, som loftstue og kontor.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Husbankhus med uisolert loft som kunne utnyttes etter 5 år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Stue og soverom underetg.

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: 30 og 120

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport utarbeidet av Hvarnes Taksering

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: 52250129

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: 52250129

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Petter Berg	33f3152e880ffb0c15a437 0794615924513c070c	23.04.2026 09:53:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52250129

→ 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

Blåklokkeveien 24, 3268 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 4063, bnr. 261

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-1935 **Eiendomsverdi ref nr:** DT2099

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

D

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Enebolig med integrert garasje fra 1986 og er over tid oppgradert inn- og utvendig. Boligen er oppført over grunnmur av lecablokker og yttervegger av bindingsverkskonstruksjon kledd utvendig med dobbeltfalskledning og tømmermannskledning. Tak tekket med dobbelkrum takstein. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Malt ytterdør og terrassedører.

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

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

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:
- vedovn stue 2010
- bad 2. etasje 2012
- sentralstøvsuger 2016
- bad 1. etasje 2016
- vedovn hall 2016
- portåpner 2017
- fliser/puss vegger i boder 2017
- terrassedører 2018 og 2021
- kjøkkeninnredning 2018
- innglasset balkong 2018
- varmepumpe 2019
- elbil lader 2020
- varmtvannsbereder 2022
- taktekke + undertak 2023
- takrenner og beslag 2023
- malt innvendige overflater 2020-2025

Boligen har følgende rominndeling:

Underetasje:
- vindfang 2,9 m2
- vaskerom 4,2 m2
- hall m/trapp 16,2 m2
- soverom 10,5 m2
- bad 3,5 m2
- bod 8,7 m2
- bod 10,2 m2
- garasje 18,5 m2

2. etasje:
- spisestue 25,3 m2
- stue 21,5 m2
- kjøkken 11,7 m2
- gang 1,0 m2
- bad 6,0 m2
- soverom 7,8 m2
- soverom 12,0 m2

loft:
- loftstue m/trapp 21,6 m2
- kontor 3,6 m2

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takstein og undertak nytt i oktober 2023, arbeid utført av ASO as.
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd utvendig med dobbelfalskledning og tømmermannskledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Takkonstruksjoner inspisert kun fra luker i knevegger. Boligen har ikke loft, isolerte overgurter som er etterisolert med 100 mm rockwool ved bytte av undertak og takstein.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre ut fra soverom.
Bygningen har malte balkongdører i tre fra 2018 og 2021
Balkong på 50,0 m2.
Balkong ut fra kjøkken på 7,5 m2. Rekkverkshøyde målt til 90 cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, laminat, furugulv og fliser. Innvendige veggoverflater bestående av tapet, malt panel, malte plater og malt murpuss. Himlinger bestående av malte plater og malt panel.
Normal slitasje på overflater, parkett må regnes med og slipes og lakkeres. (parkett er ikke slipt tidligere)
Etasjeskille i tre og støpt gulv i underetasje.
Boligen har elementpipe og vedovner.
Gulv på soverom med laminat og malt strie på vegger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger og malt panel i himling.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap.

Vaskerom er fra byggeår med malt betonggulv og varmekabler, malte vegger og panel i himling. Ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke observert tegn til fukt på vaskerom på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Bad med flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger og malt panel i himling.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom .

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra strai med glatte fronter. Benkeplaten er av

Beskrivelse av eiendommen

stein og det er Quooker blandebatteri. Kjøkkenet består ellers av kjøleskuff, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med skru og automatsikringer plassert på soverom i kjeller, totalt 18 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.
Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan
ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

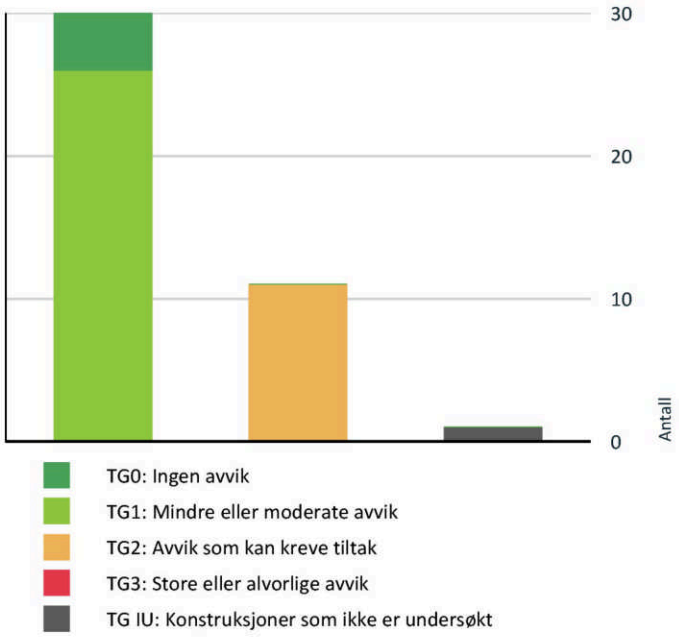
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

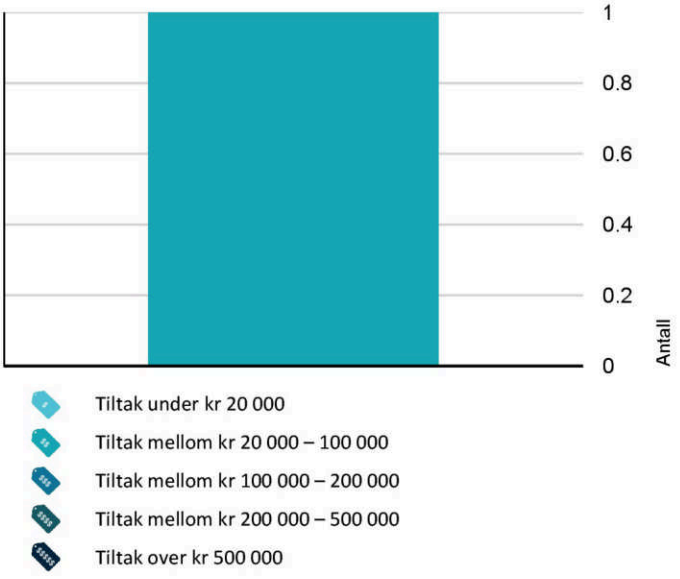
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Boligens energimerking



Beskrivelse

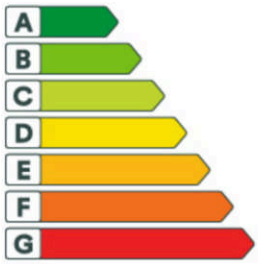
Energiattest for salg.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på boligen utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takstein og undertak nytt i oktober 2023, arbeid utført av ASO as.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd utvendig med dobbelfalskledning og tømmermannskledning.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Takkonstruksjoner inspisert kun fra luker i knevegger. Boligen har ikke loft, isolerte overgurter som er etterisolert med 100 mm rockwool ved bytte av undertak og takstein.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Belistning/kledning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende luftspalte kan føre til fuktskader, opprett en luftspalte ved å justere eler kappe belistning/kledning. Sørg før god tetting rundt vinduer og kontroller jevnlig for fuktskade.
Det må regnes med utskiftning av vinduer må grunnet alder og slitasje.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre ut fra soverom.

Vurdering av avvik:

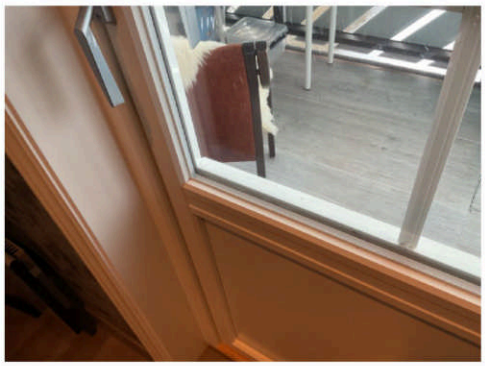
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport





TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører i tre fra 2018 og 2021

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 50,0 m2.
Balkong ut fra kjøkken på 7,5 m2. Rekkverkshøyde målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.





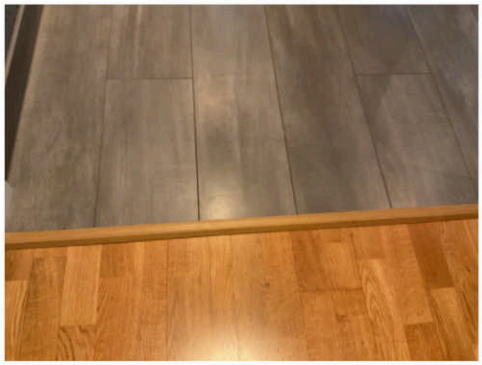
INNVENDIG

TG 1 Overflater

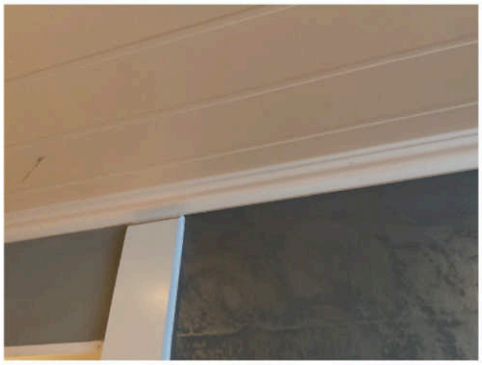
Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, laminat, furugulv og fliser. Innvendige veggoverflater bestående av tapet, malt panel, malte plater og malt murpuss. Himlinger bestående av malte plater og malt panel.
Normal slitasje på overflater, parkett må regnes med og slipes og lakkeres. (parkett er ikke slipt tidligere)





Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre og støpt gulv i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt 10 mm skjevheter på gulv på loft.

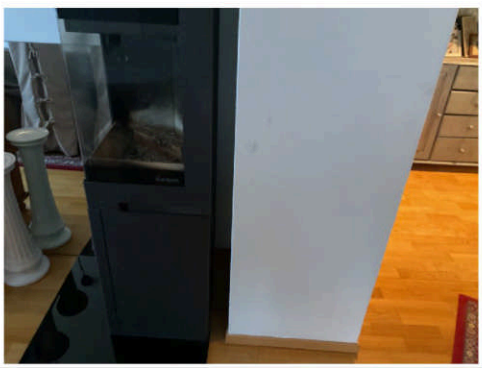
Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovner.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv på soverom med laminat og malt strie på vegger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Årstall: 2026





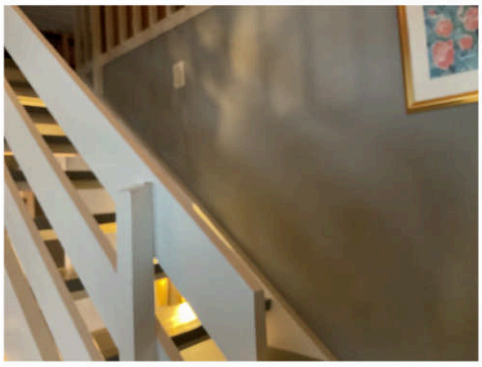
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.





VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger og malt panel i himling.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

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

Tilstandsrapport





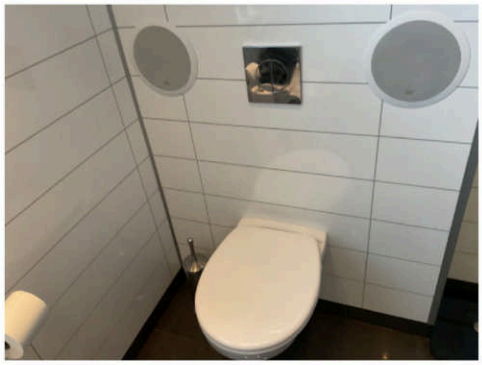
ETASJE 2 > BAD

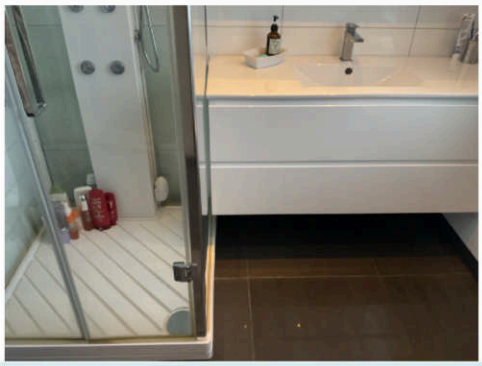
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



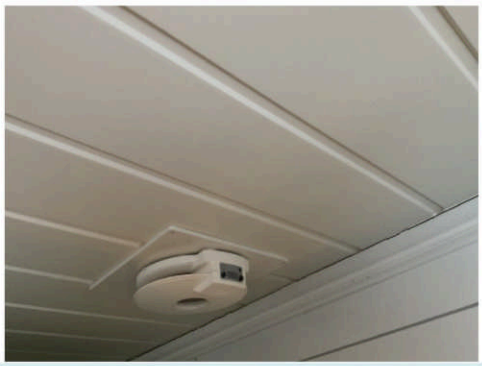
ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD

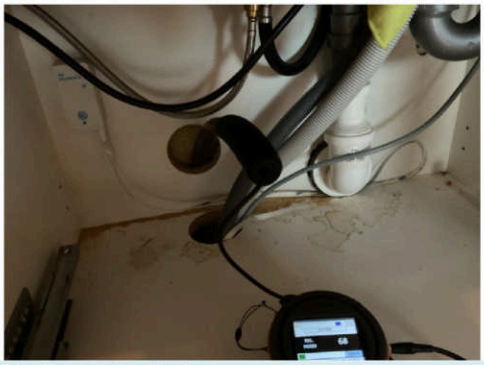
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkenskap.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår med malt betonggulv og varmekabler, malte vegger og panel i himling. Ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater og malte murvegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

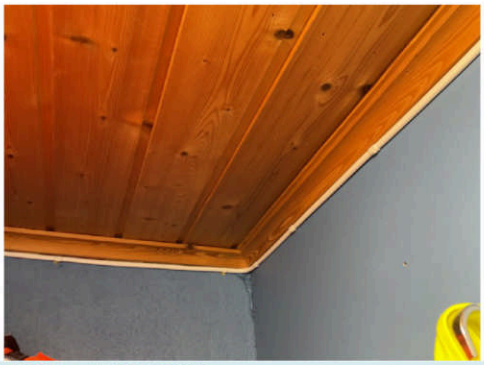
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering av vaskerom må regnes med.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt betong og varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulv på bad gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og at mer enn halvparten av forventet levetid på fuktsikring betraktes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering av vaskerom må regnes med.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

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.
Oppgradering av vaskerom må regnes med.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger og malt panel i himling.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

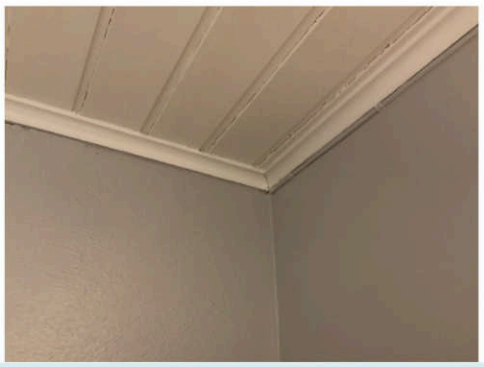
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater og malt murpuss på vegger og malt i panel i himling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

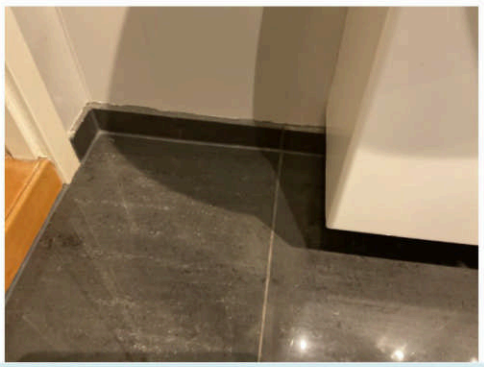
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk er målt til 10 mm .

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

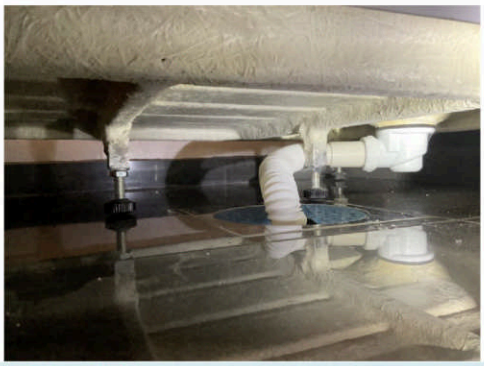
Beskrivelse

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



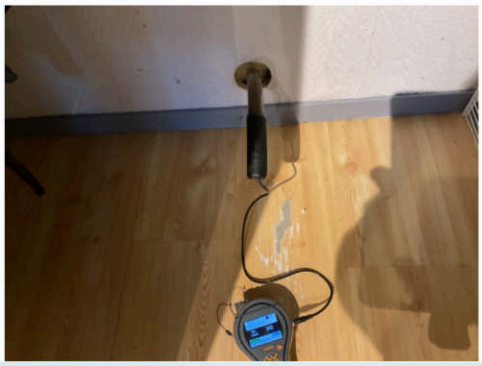
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra strai med glatte fronter. Benkeplaten er av stein og det er Quooker blandebatteri. Kjøkkenet består ellers av kjøleskuff, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet levetid på kobberrør er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i boligen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med skru og automatsikringer plassert på soverom i kjeller, totalt 18 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

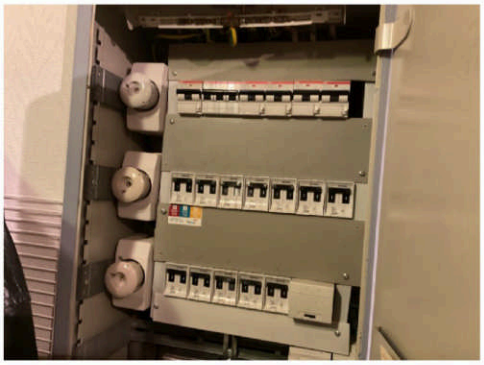
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

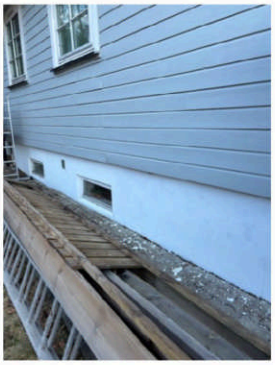
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lecablokker.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en skrående tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

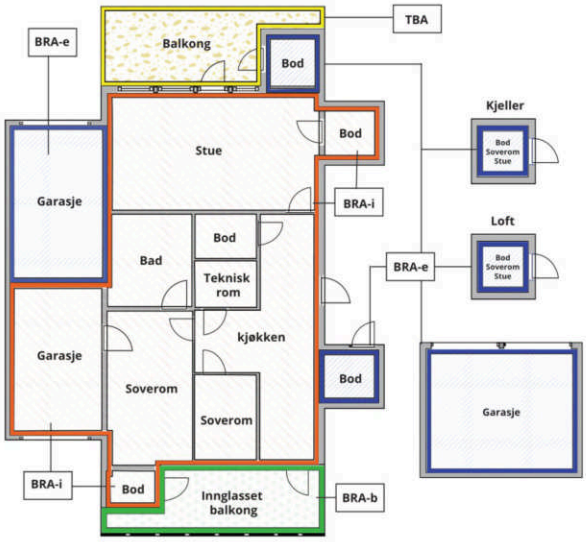
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	26			26		14	40
Etasje 2	89			89	57		89
Underetasje	64	18		82			82
SUM	**179**	**18**			**57**	**14**	**211**
SUM BRA	**197**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, kontor		
Etasje 2	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, spisestue		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, soverom, bad, bod, bod 2	Garasje	

Kommentar

Garasje er lagt inn under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4063	261		0	1043.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Blåklokkeveien 24

Hjemmelshaver
Berg Dag Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i veletablert og barnevennlig boligområde på Veldre i Larvik. Det er kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kollektiv transport. Det er en kort kjøretur til Larvik sentrum og fine tur- og friarealer i nærmiljøet.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Blåklokkeveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	15.04.2026	
3	20.04.2026	
4	23.04.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/DT2099

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

FAKTURA FOR DITT KJØP HOS:
HVARNES TAKSERING ERLAND SVAE

FAKTURA
25.02.2026

Fakturanr:	1000375
Kundenr:	26151020
Ordrenr:	3-14369-1928-3
Side:	1

ELGSAAS, THOMAS ØSTEBØ
BRANNVAKTSGATE 19
3256 LARVIK

Fakturabeløp:	16 000,00
Forfallsdato:	11.03.2026
Kontonummer:	6401.06.84275
Valuta:	NOK
Betalingsmottaker:	Svea Bank AB NUF
KID-nummer:	3751100010003757

Benevnelse	Antall	Enhet	A-pris	Mva	Rabatt	Beløp
Tilstandsrapport	1,00	stk	16 000,00	25,00 %		16 000,00

Totalt beløp **NOK 16 000,00**
Mva 3 200,00

Denne fordringen er overdratt til Svea Bank AB NUF og betaling med befriende virkning kan kun gjøres til betalingsmottakers kontonummer.
Dersom du mener kravet er feilaktig, ta umiddelbart kontakt med Svea.
Etter forfallsdato 11.03.2026 påløper purregebyr iht. gjeldende forskrift, samt forsinkelsesrenter iht. Lov om renter ved forsinket betaling m.m.



SVEA
Svea Bank AB NUF
Postboks 2220 Sentrum
7412 Trondheim
NO 927 869 187 MVA
Foretaksregisteret
www.svea.com

Spørsmål vedrørende faktura?
Last ned Svea Pay-appen eller
logg inn på Mine Sider Privat
på Svea.com

Spørsmål vedrørende ordre?
HVARNES TAKSERING ERLAND SVAE
HEDRUMVEIEN 2587
3282 KVELDE
913929780MVA
Tlf: 92038308

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VELDRE 2 ETAPPE II I BRUNLANES KOMMUNE

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til område for:

a) Frittliggende helårsboliger i 1 etasje evt. med underetasje maksimal utnyttelsesgrad 0,2.

b) Felles leke areal.

c) Friareal.

d) Trafikkområder.

Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 25:

$$\text{Utnyttelsesgrad} = \frac{\text{brutto gulvareal}}{\text{brutto tomteareal}}$$

§ 3

For samhørende grupper av bebyggelse skal det være ensartet takform og takvinkel. Bygningene innen samme gruppe eller gate-flukt skal ligge parallelt (med samme møneretning).

§ 4

Bebyggelsen skal holdes i en slik høyde at den virker tiltalende i seg selv, og i forhold til omgivelsene.
Gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng til hovedgesims, respektive gavlspiss, skal ikke overstige:
3,5 m - respektive 6.0 m - for 1-etasjes bebyggelse.
5,7 m - respektive 7,7 m - for 1-etasjes bebyggelse m/underetasje.

§ 5

Til hver boligenhet skal det være minst garasjeplass til 1 bil samt 1 biloppstillingsplass på selve tomta, fortrinnsvis foran garasje/carport.
Garasje/carport skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset, eller inn i dette. Frittliggende garasje kan også tillates der dette er naturlig. Garasjer tillates bare oppført i 1 etasje, og med grunnflate på inntil 36 m2.

§ 6

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utførelse.
Skjemmende forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjeller utjevnes med mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planering likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby et planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 7

Det regulerte området skal fortrinnsvis være gjerdefritt, eller tomta kan innhegnes med busk- eller hekkplanter.
Hvis gjerde benyttes, skal dette være mest mulig ensartet innen området/samme gateflukt. Gjerde som skal godkjennes av bygningsrådet skal maksimalt være 80 cm inkl. eventuell sokkel 15 cm over ferdig gate. Busk- og hekkplanter skal ha begrenset høyde. I tvilstilfelle skal bygningsrådet godkjenne høyden.
Plassering av tørkestativer og søppelbeholdere skal skje til minst mulig sjenanse for naboer. Er det tvil om plasseringen avgjøres dette av bygningsrådet.

§ 8

Inn- og utkjøringsforholdet til den enkelte tomt skal være oversiktlig og trafikksikker. Det skal ved byggeanmeldelsen gjøres greie for disse forhold, som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Eksisterende trær bør søkes bevart. For øvrig må tomta ikke beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn blir sjenerende for nabo eller for den kjørende trafikk.

§ 10

I friområdene kan bygningsrådet tillate at det oppføres mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett, likeledes transformatorkiosker under forutsetning av at disse byggverk plasseres så diskret som mulig og at de ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Bygningsrådet skal ha for øyet at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

§ 11

Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bygningsloven og vedtektene til denne for Brunlanes kommune.
Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ved privat servitutt ikke tillatt å opprette forhold som strider mot retuleringsplanen eller bestemmelsene.

§ 12

Bygningsrådet kan, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Brunlanes kommune, tillate mindre unntak fra disse bestemmelser i tilfeller hvor særlige grunner taler for det.

Larvik den 19. juni 1984

Bygningssjefen i Brunlanes.

VEDTATT AV BRUNLANES KOMMUNESTYRE i møte 30.8.84, sak 128/84.

BRUNLANES KOMMUNE
Larvik, 12.3.1985.

Stein O[illegible]sen
Rådmann

Utskriftsdato: 27.03.2026

Larvik kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202428101	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	8370397	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Blåklokkeveien 24, 3268 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
U etg.	Peisovn	ADURO	Aduro 9
1. etg.	Peisovn	Nordpeis	Nordpeis Quadro 2

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
02.06.2025	Tilsyn	02.06.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Det mangler godkjent slukkeutstyr i boenheten, eksisterende utstyr er utgått på dato.

Informasjon for bruksenhetId 202428101

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Blåklokkeveien 24			63/261	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	16.4.85	18.6.85	245/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Dag Petter Berg		Blåklokkevn. 24, 3250 Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Bamble Bygg A/S		3970 Langesund		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Rolf Løvstad		- " -		

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1. etasje
underetasje

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig:

1. Puss rundt vinduskarmer
2. Trapp for adkomst fra stue.

Innvendig:

underetasje

3. Innredning av bad rom
4. Legging av belegg i dusj/WC rom og vaskerom
5. Montering av rekkverk i intern trapp.

Arbeidet må være utført innen: 1.1.87

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

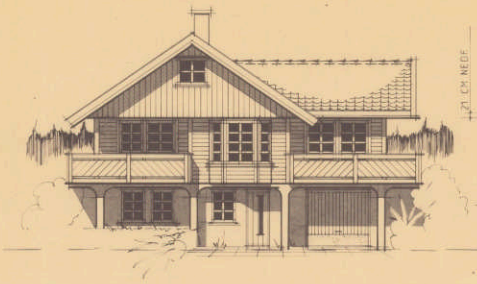
Sted og dato		Stempel	
Larvik	1.7.86	etter fullmakt D. Nordstrøm.	D. Nordstrøm. Avd.ing.
			Underskrift

Sendes til

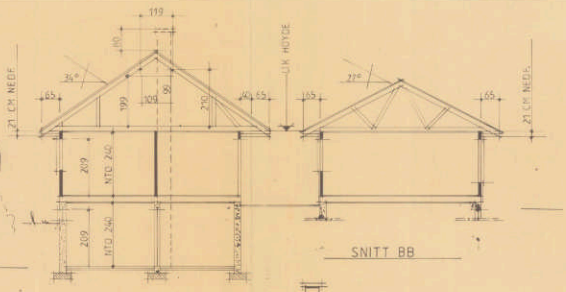
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

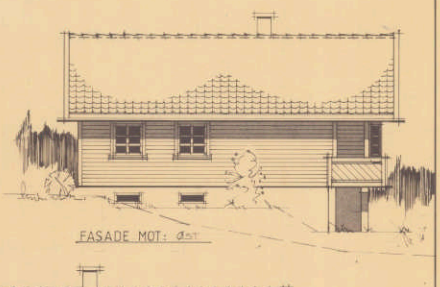


FASADE MOT: Nord

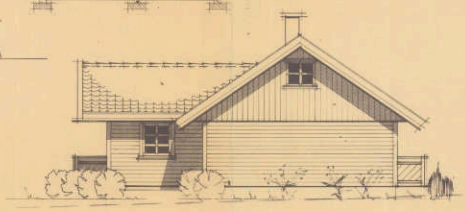


SNITT AA

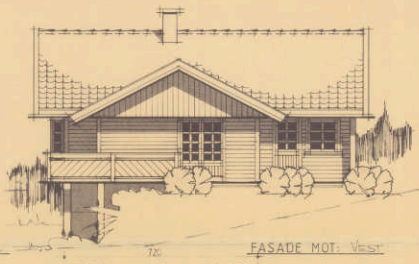
SNITT BB



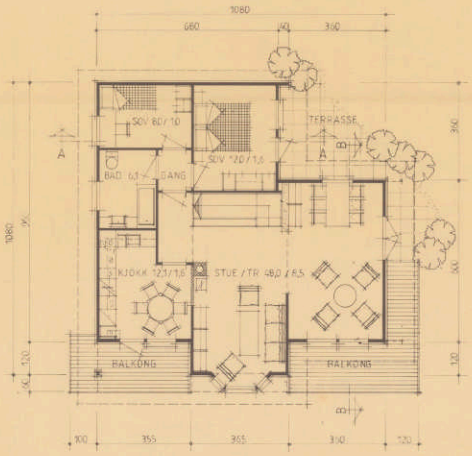
FASADE MOT: Øst



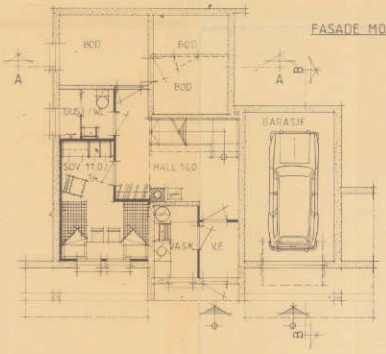
FASADE MOT: Syd



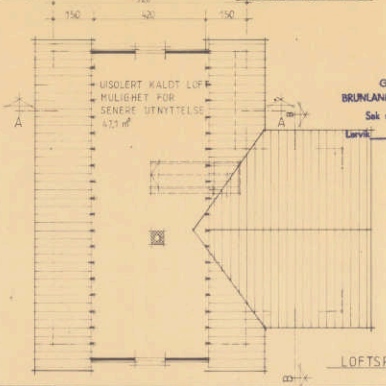
FASADE MOT: Vest



ETASJEPLAN



SOKKELPLAN



LOFTSPLAN

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 245/85
Løpe nr. 2416-85

MOTTATT
16 APR. 1985
KOMM. ING. I
BRUNLANES

Byggherre:	DAG TETTER BERG.	Grunnflate:	94,5
Byggested:	BLÅKLOKKEVEIEN 24 63/241	Leieareal:	BRA 150,7 / BA 120
B. kommune:	BRUNLANES	Mål:	1:100
BAMBLE BYGG A.S	ARK	Dato:	18-03-85
3970 Langesund - Tlf. (035) 73 433		TYPE	DAG
Leverandør			

Utskriftsdato: 27.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4063/261//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 043,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546003,13	**Øst**	556481,34	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546034,55	556492,52	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	47,29	
2	6546027,66	556505,72	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,92	62,66
3	6545986,56	556488,85	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,43	
4	6545990,98	556469,04	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,30	
5	6545998,27	556462,19	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,00	

Utskriftsdato: 27.03.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blåklokkeveien 24, 3268 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**18 155,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	754,41 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	695,45 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	869,12 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 310,14 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	1 010,63 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	99,99 kr
					Sum	**18 958,95 kr**	**4 739,74 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

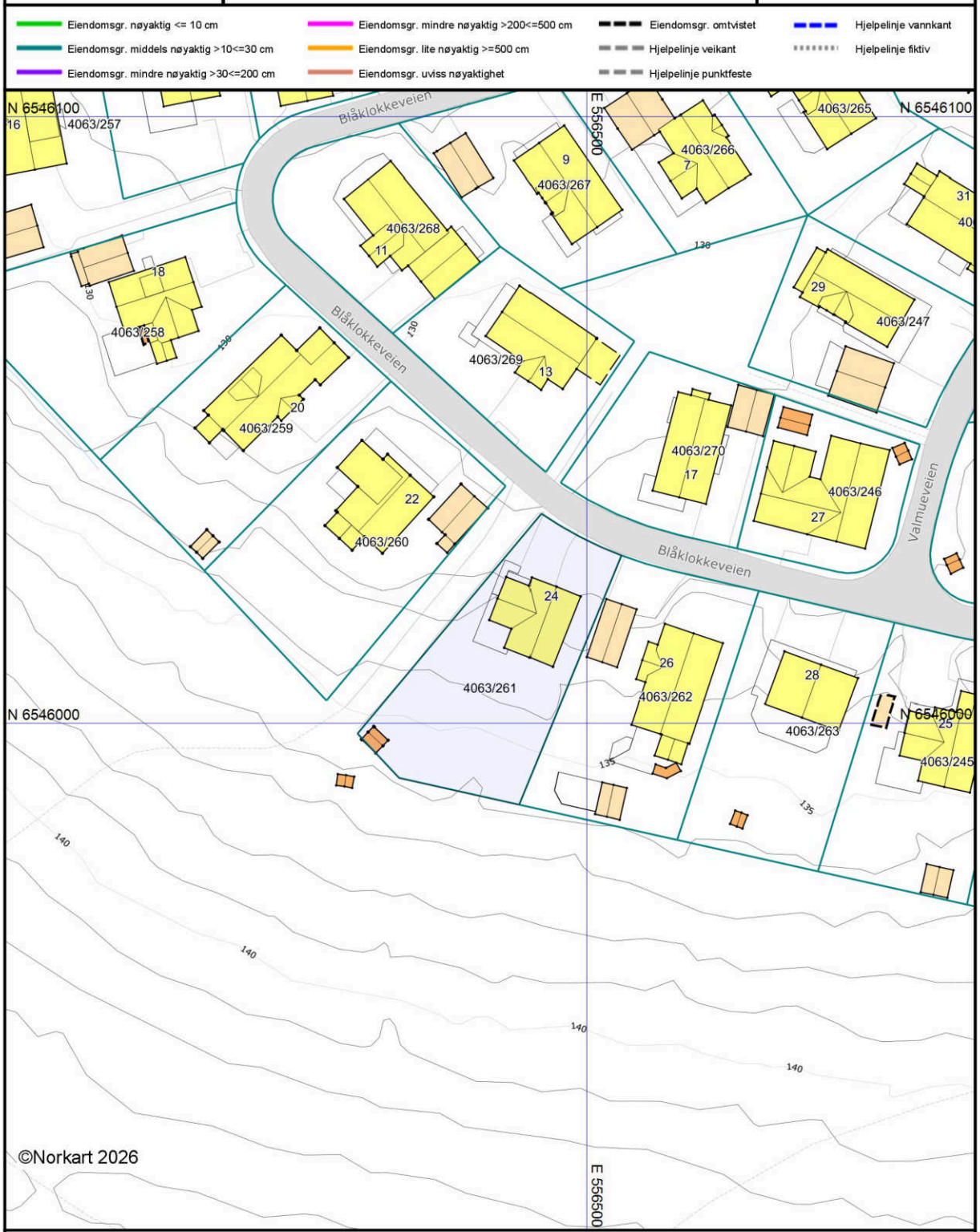
Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 4063/261
Adresse: Blåklokkeveien 24
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

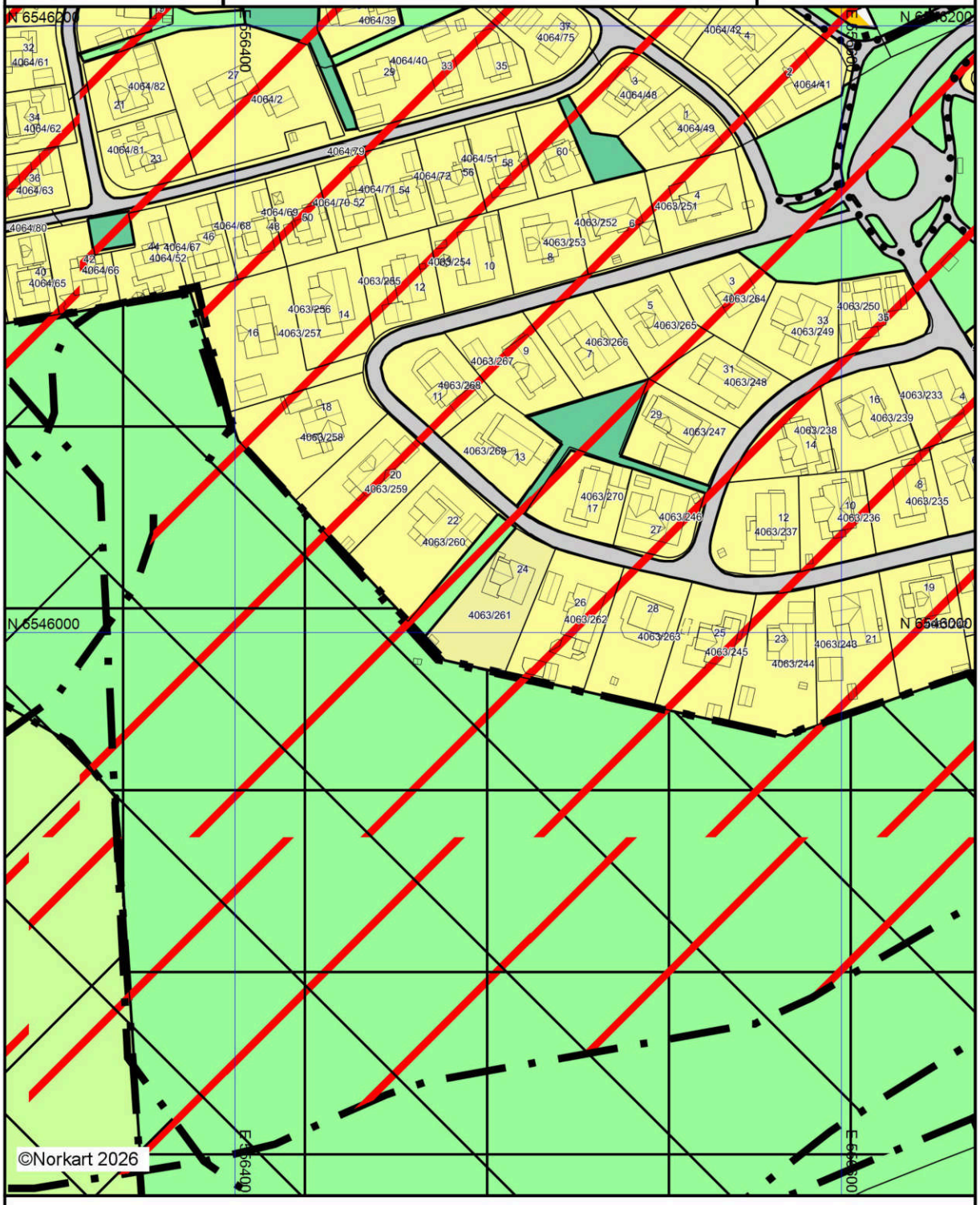
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4063/261
Adresse: Blåklokkeveien 24
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Uteoppholdsarealer - eksisterende

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - eksisterende

Turdrag - eksisterende

Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Båndlegging etter lov om naturvern - eksister

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Låvebru

Utskriftsdato: 07.04.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Blåklokkeveien 24, 3268 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig Brukstillatelse 1986	1986	205 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer	Vi har kun svart på bygningsopplysninger som er registrert i matrikkelen			

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: 27.03.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Blåklokkeveien 24, 3268 LARVIK								

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

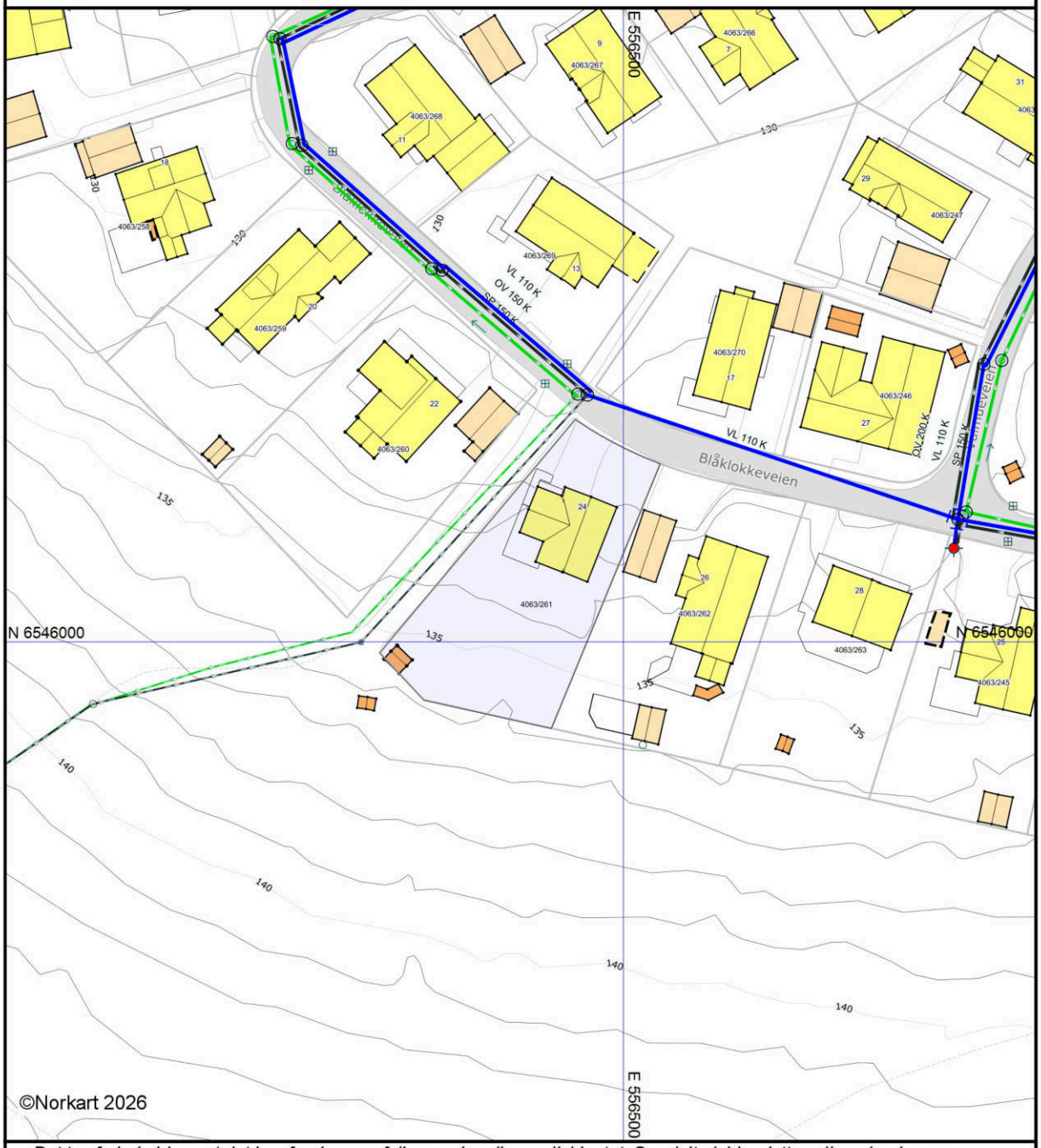
Eiendom: 4063/261
Adresse: Blåklokkeveien 24
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3909 4063/261		
Utskriftsdato	27.03.2026	**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.

14 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper i Norge - landskap
- Naturvernområder
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Radon
- Tettsteder

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- 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
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 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
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- 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
- Markagrensa
- Naturtyper - verdsatte
- 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
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	26.03.2026



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.03.2026



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

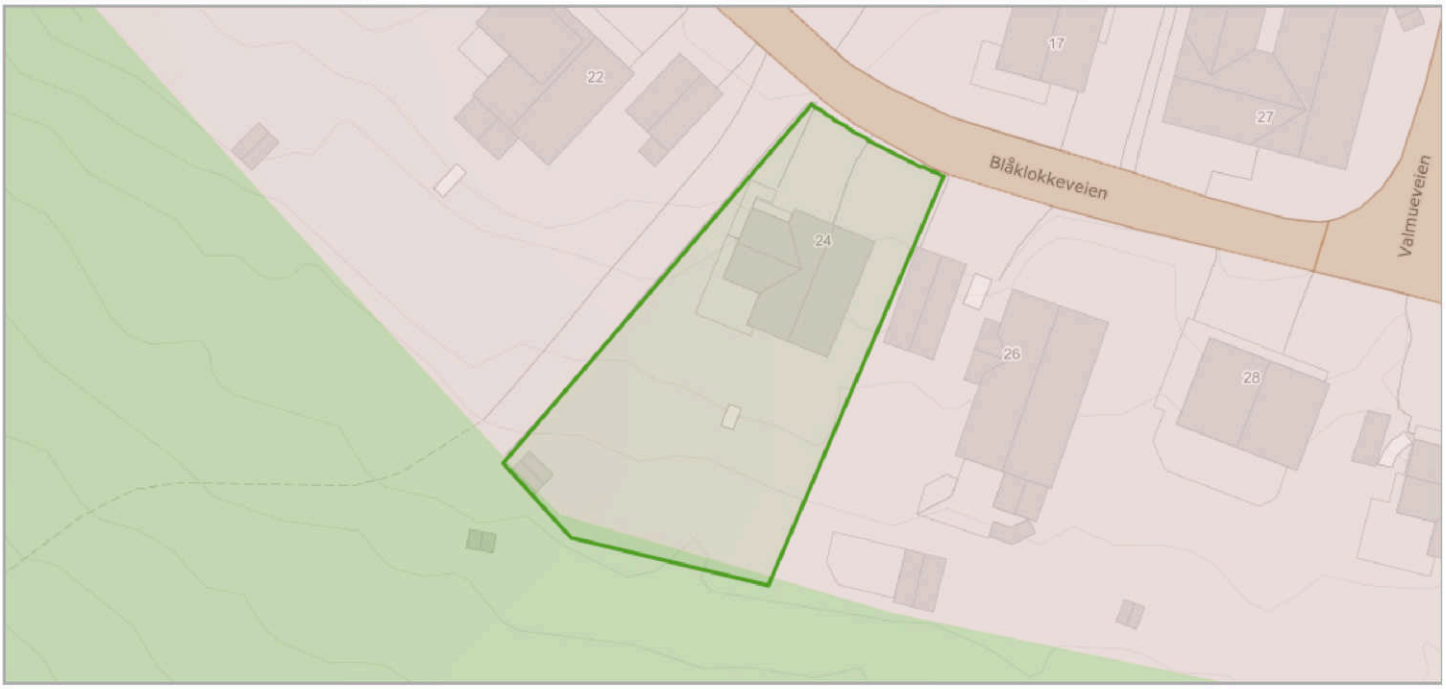


Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	9.99471_59.050089_204588	dvergspett	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=9.99471_59.050089_204588)
fugl	9.99471_59.050089_4198	gulspurv	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=9.99471_59.050089_4198)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



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
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.03.2026



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
Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
L269	nærturterreng	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031356)

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
Randmorene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Randmorene/randmorenebelte	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.03.2026



Om datasettet

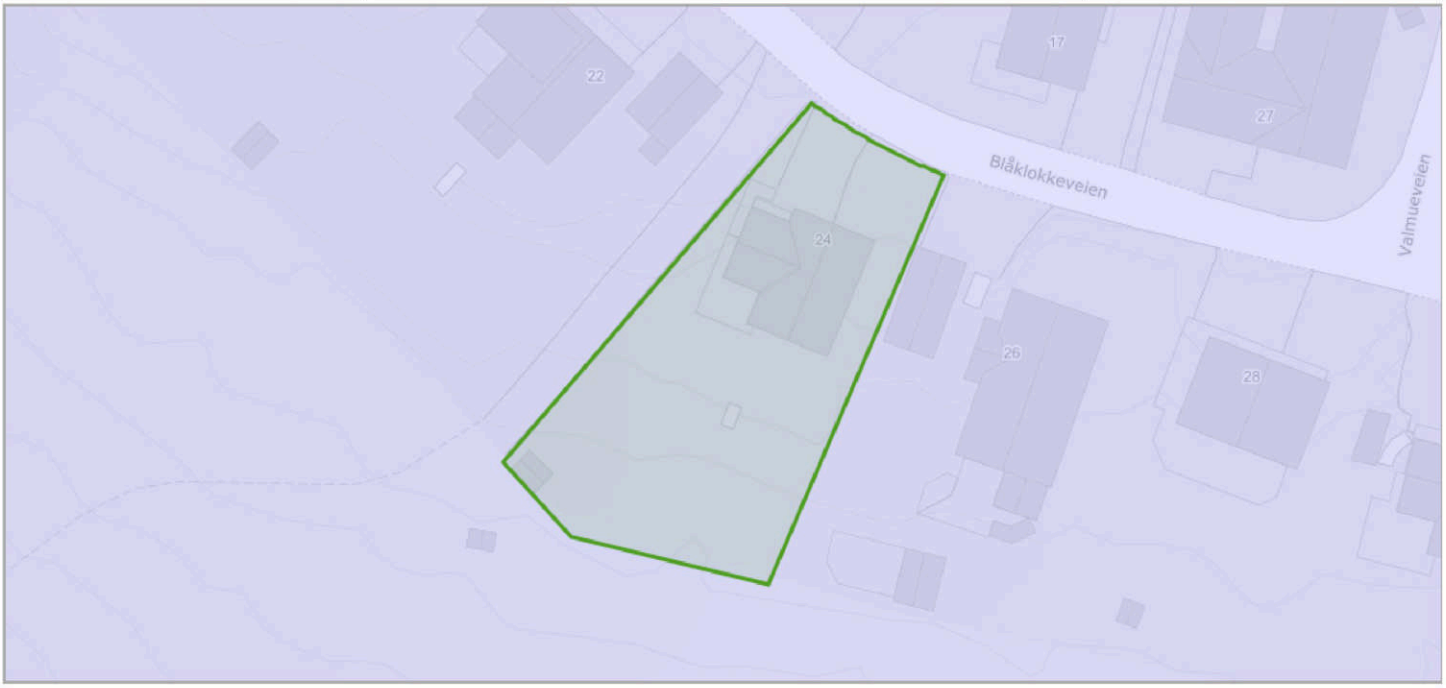
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.03.2026



Om datasettet

Mineralressursdataene gir en oversikt over landets forekomster av metaller (malm), industrimineraler og naturstein. Inneholder både areal og punktregistreringer. Dataene er innsamlet over lang tid. Oppdateres fortløpende etter prioriteringer.

Tegnforklaring

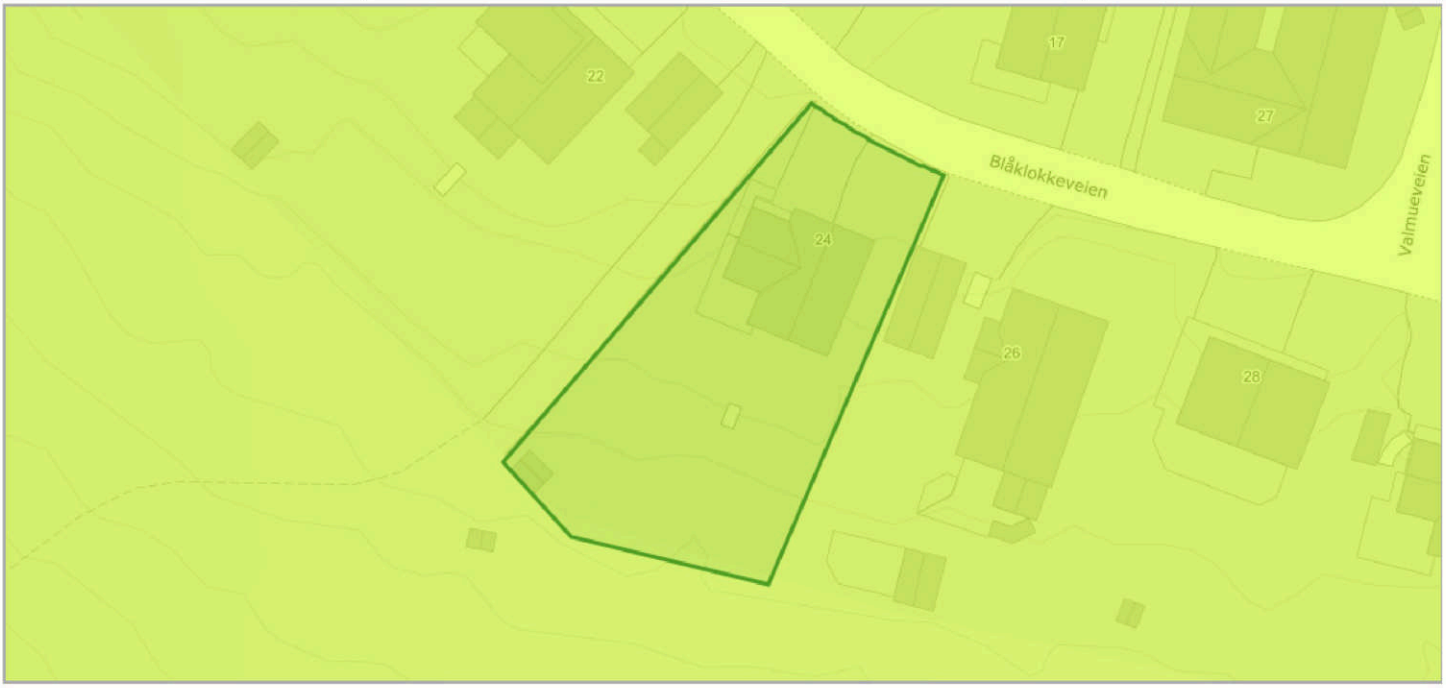
Provins
Provins

Objekter

Forekomstid	Navn	Type	Beskrivelse	Link
709646	Vestfold larvikittkompleks	Granitt og andre størkningsbergarter	Vestfold larvikittkompleks dekker området sør for Tønsberg og Skien mellom Oslofjorden og Langesundsfjorden. Tidligste dokumenterte funn av farvespillende feltspat og larvikitt i området var i henholdsvis 1794 og 1811. Førstnevnte kan ha vært fra pegmatit	https://geo.ngu.no/api/faktaark/mineralressurser/visImiNasOreOmr.php?objid=13139

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.03.2026



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

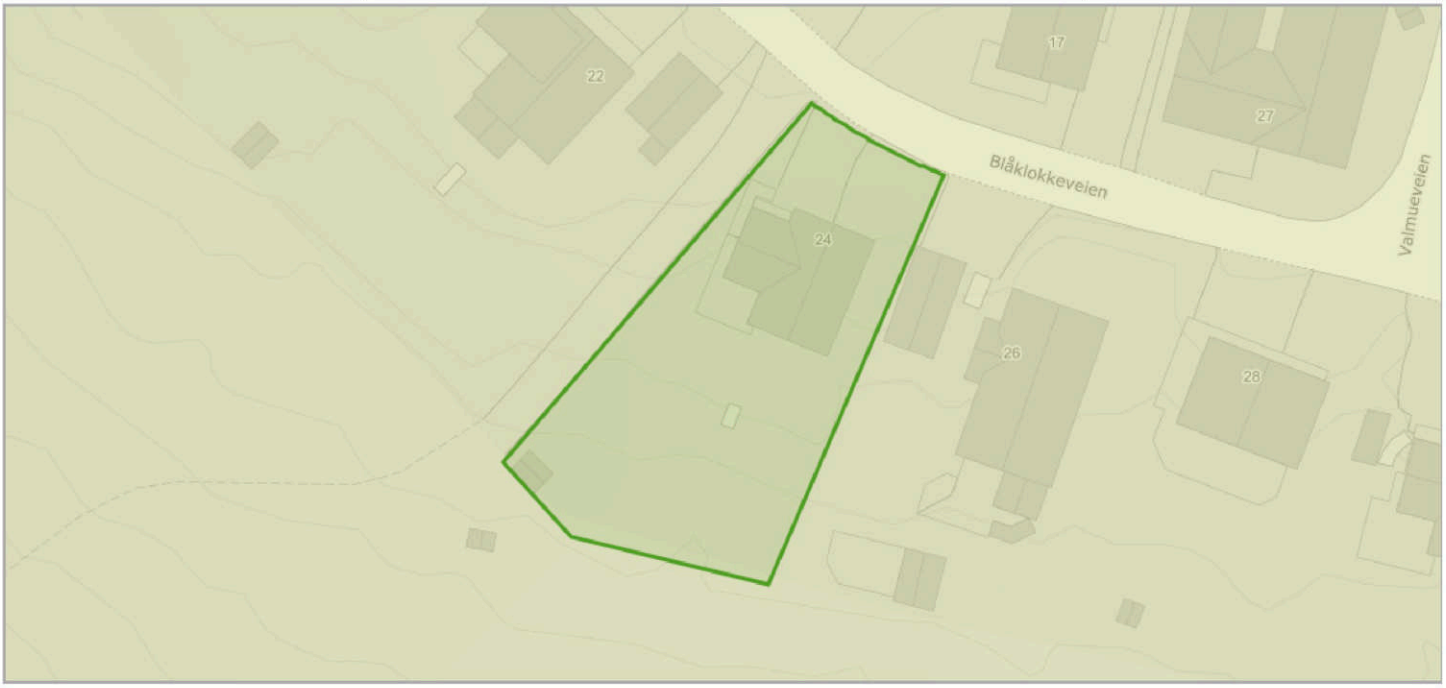
Mulighet for marin leire
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

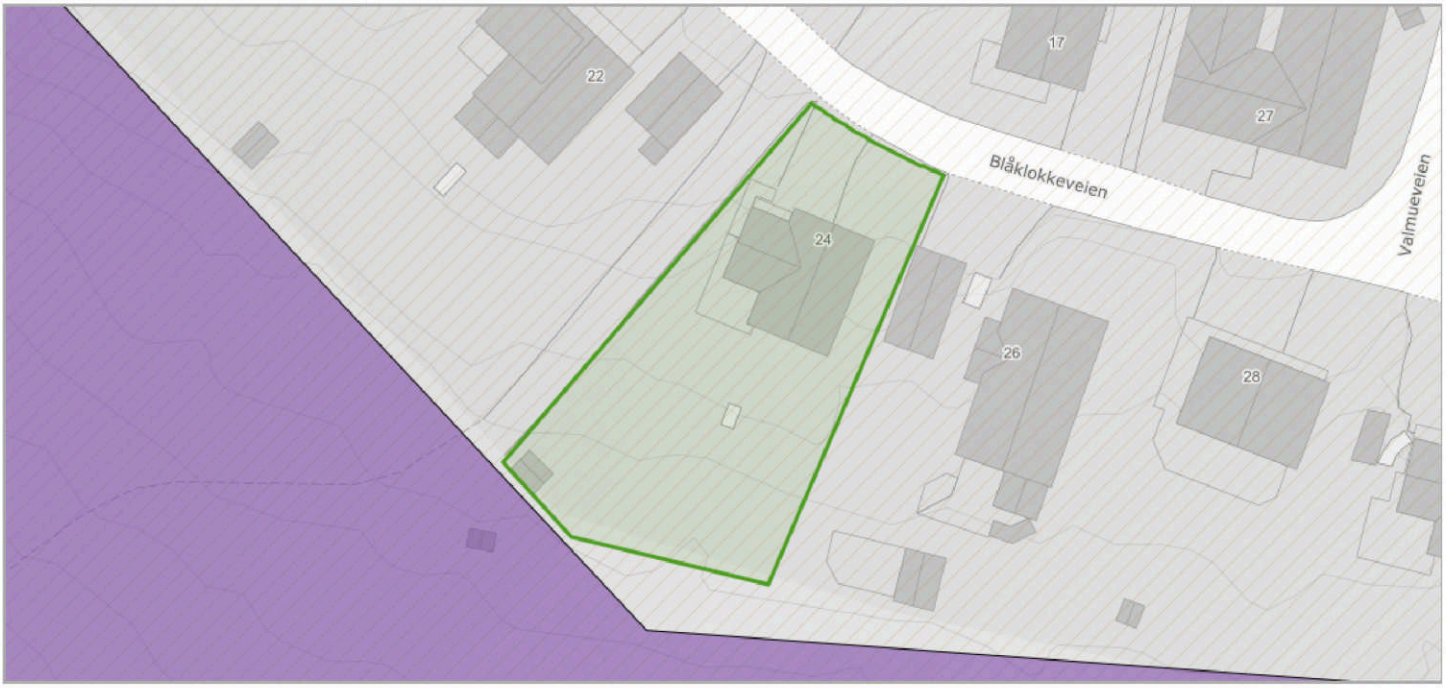
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.03.2026

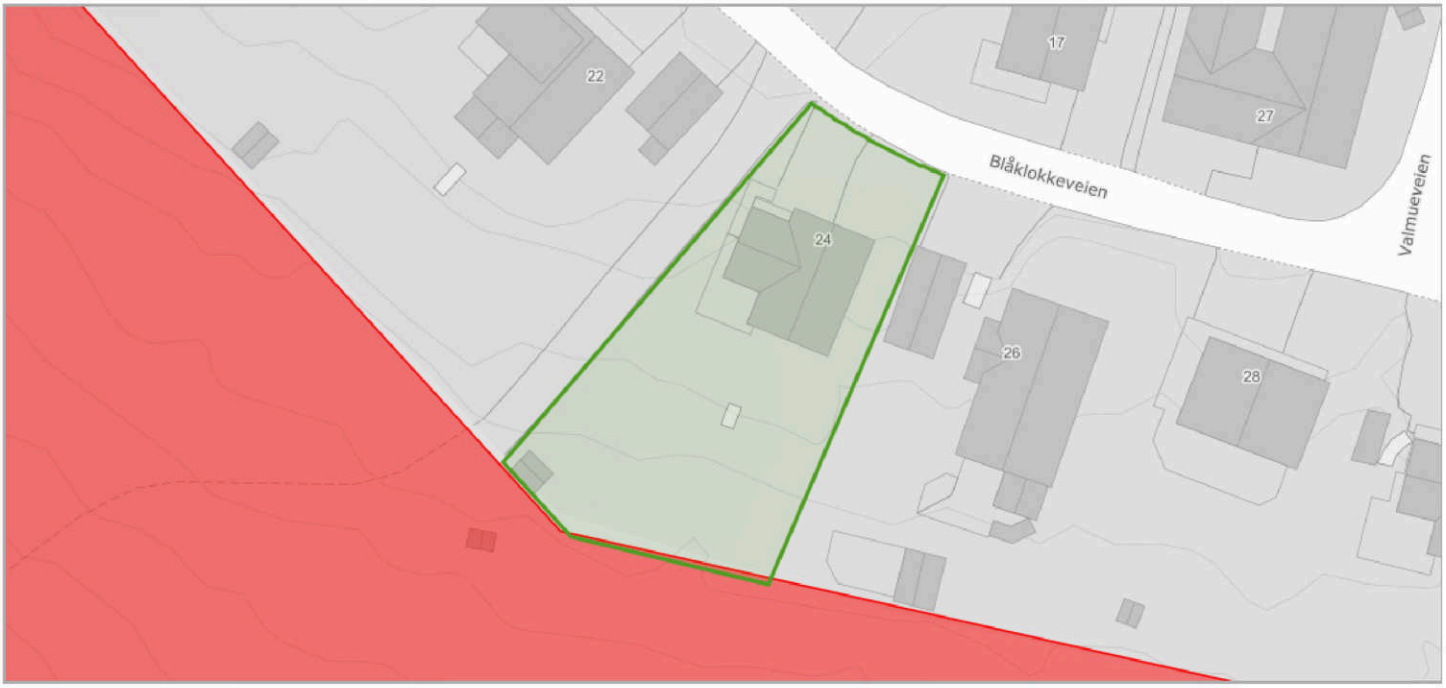


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Brunlanes nord	Natur Og Samfunn AS	2022

Naturvernområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	25.03.2026



Om datasettet

Datasettet inneholder verneområder og vernede enkeltobjekt i Norge, herunder Svalbard og Jan Mayen. Datasettet gir en oversikt over hvilke områder som er vernet etter følgende lover: naturmangfoldloven av 2009, biotopvern etter viltloven av 1981, naturvernloven av 1970, lov om naturvern av 1954, lov om Jan Mayen av 1930 og lov om naturfredning av 1910. I tillegg inneholder det områder vernet etter følgende lovverk på Svalbard: Svalbardloven av 1925 og Svalbardmiljøloven av 2002. Datasettet gir også tilgang til lovforskriften som gjelder for hvert enkelt vernevedtak.

Tegnforklaring

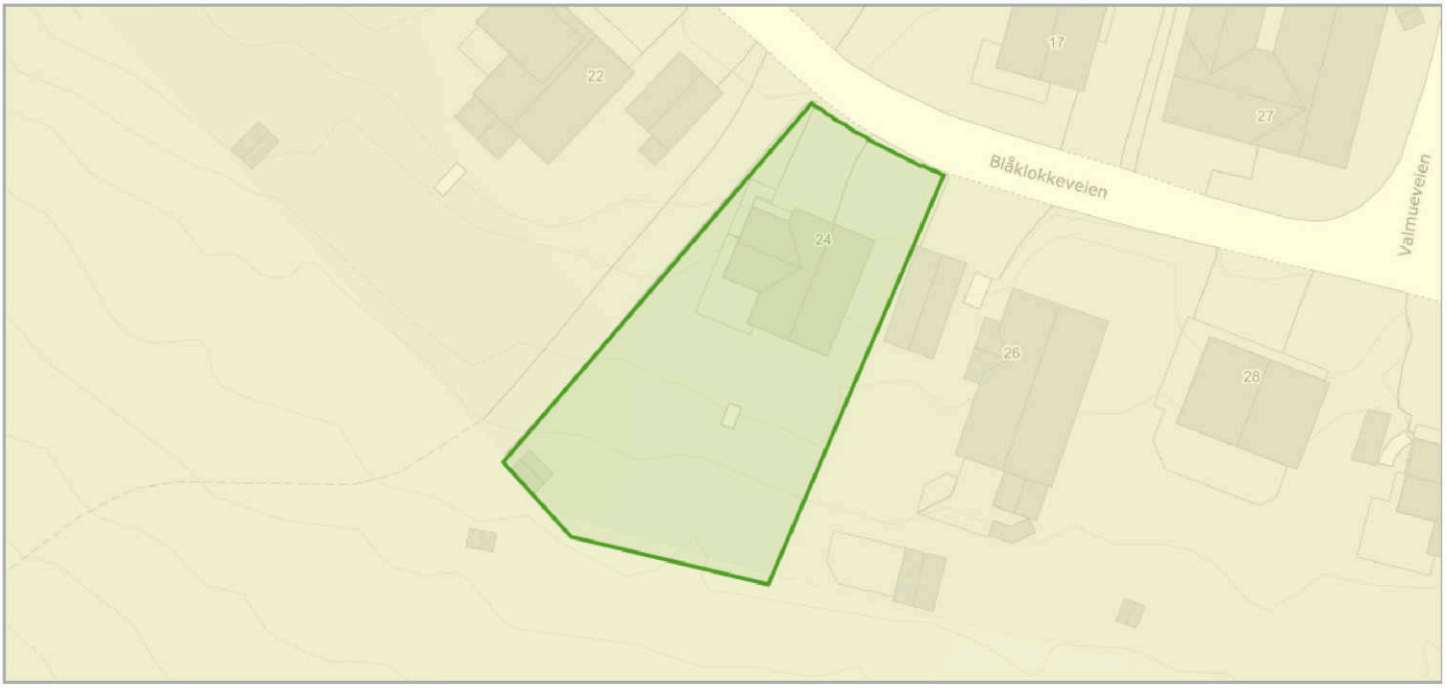
Naturvernområde
Naturvernområde

Objekter

Id	Navn	Verneform	Faktaark
VV00000934	Veldre	naturminne	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=VV00000934)

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
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	26.03.2026



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
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Bonitet furu
- B14

Bonitet gran
- B20

Bonitet lauv
- B14

Høyde
- 60 - 80 dm
- 120 - 140 dm
- > 170 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Lauvdominert

Volum med bark
- >40 t/daa

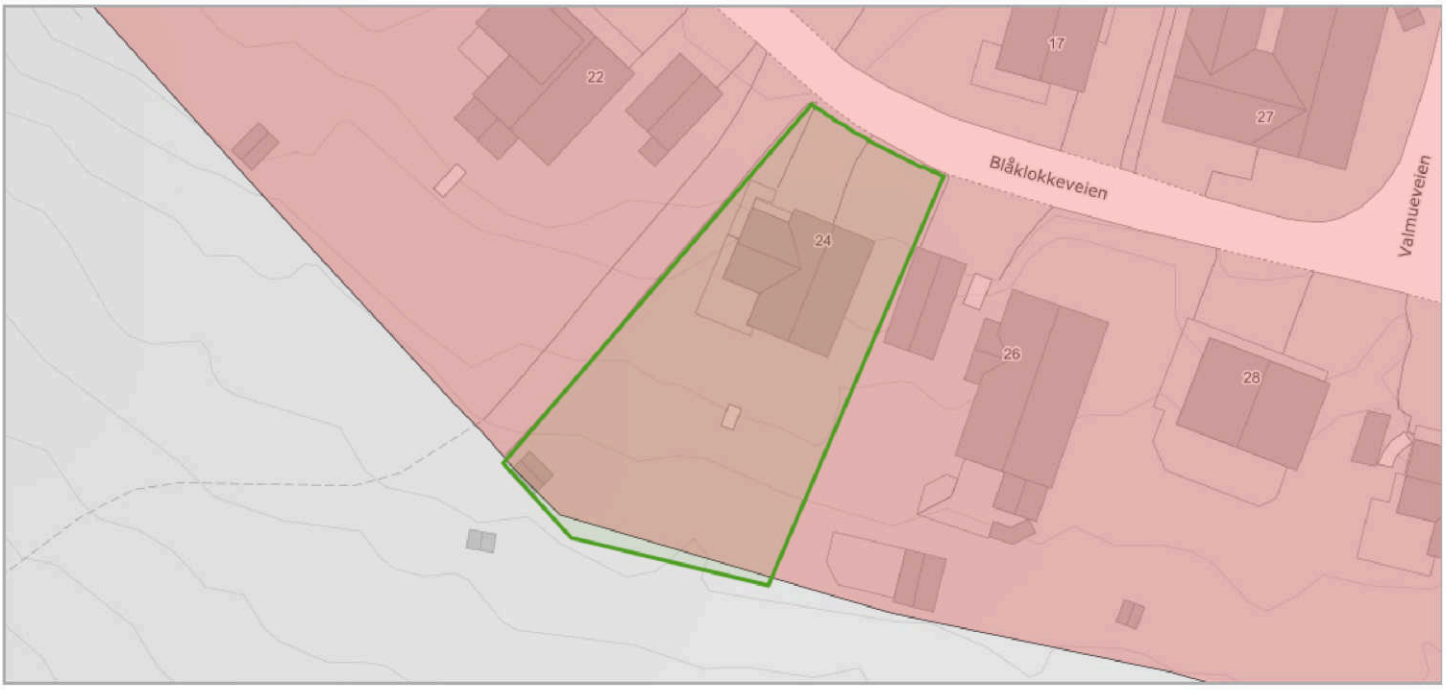
Volum uten bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
54	16	12	19	13	2017	124	5	VTA_2017_0	73	61
29	7	13	20	14	2017	79	1	VTA_2017_0	42	36

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	26.03.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

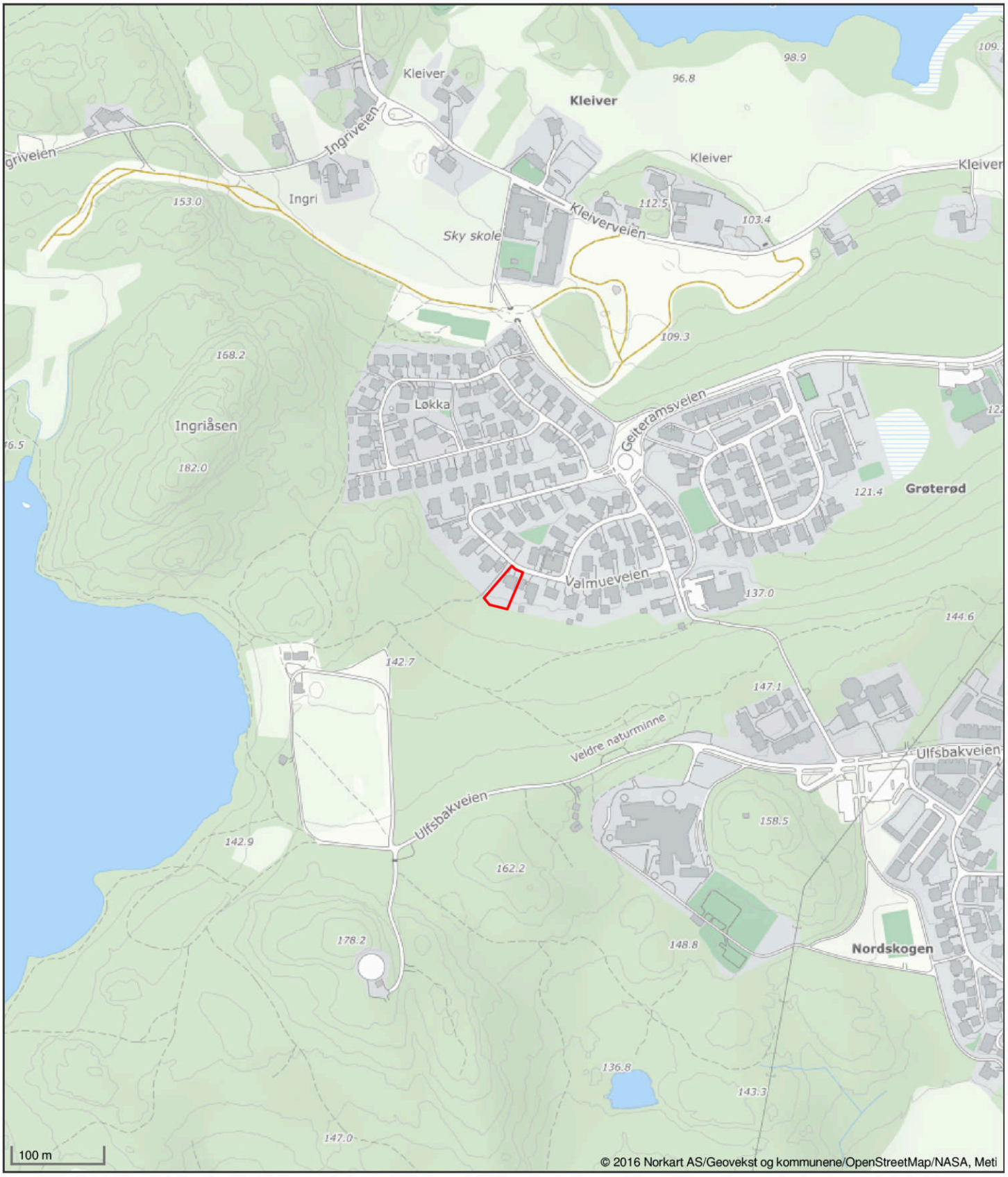
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2541	Larvik	27136	15.035109697764533

Utskriftsdato: 27.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4063/261//



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

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blåklokkeveien 24, 3268 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 043 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 042 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 042 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 043 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	130.01
Navn	Veldre II - Etappe 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/412/130.01_Bestemmelser_137.pdf
Delarealer	**Delareal** 963 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 22 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 8 m^2 **Formål** Anlegg for lek

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

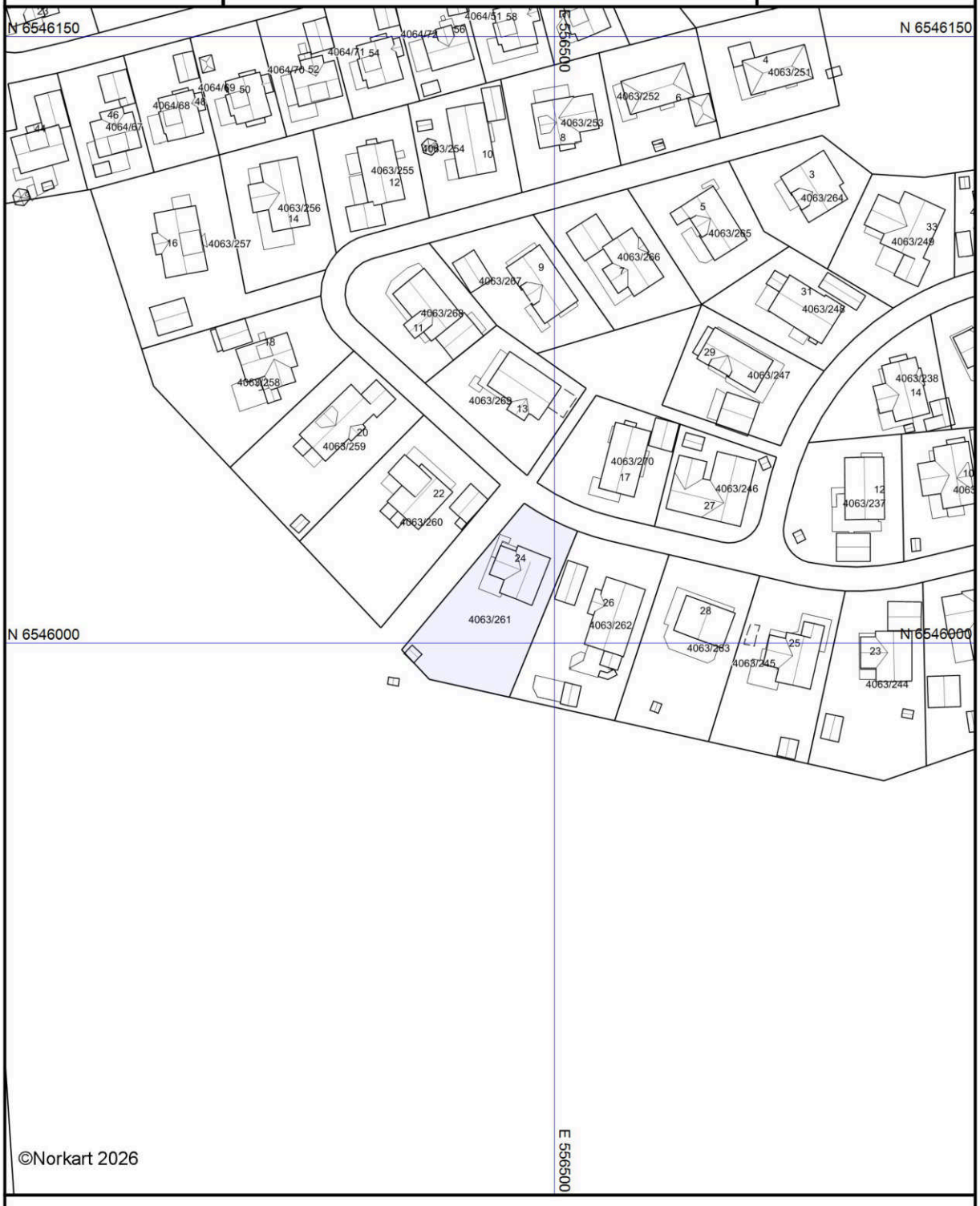
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4063/261
Adresse: Blåklokkeveien 24
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Låvebru

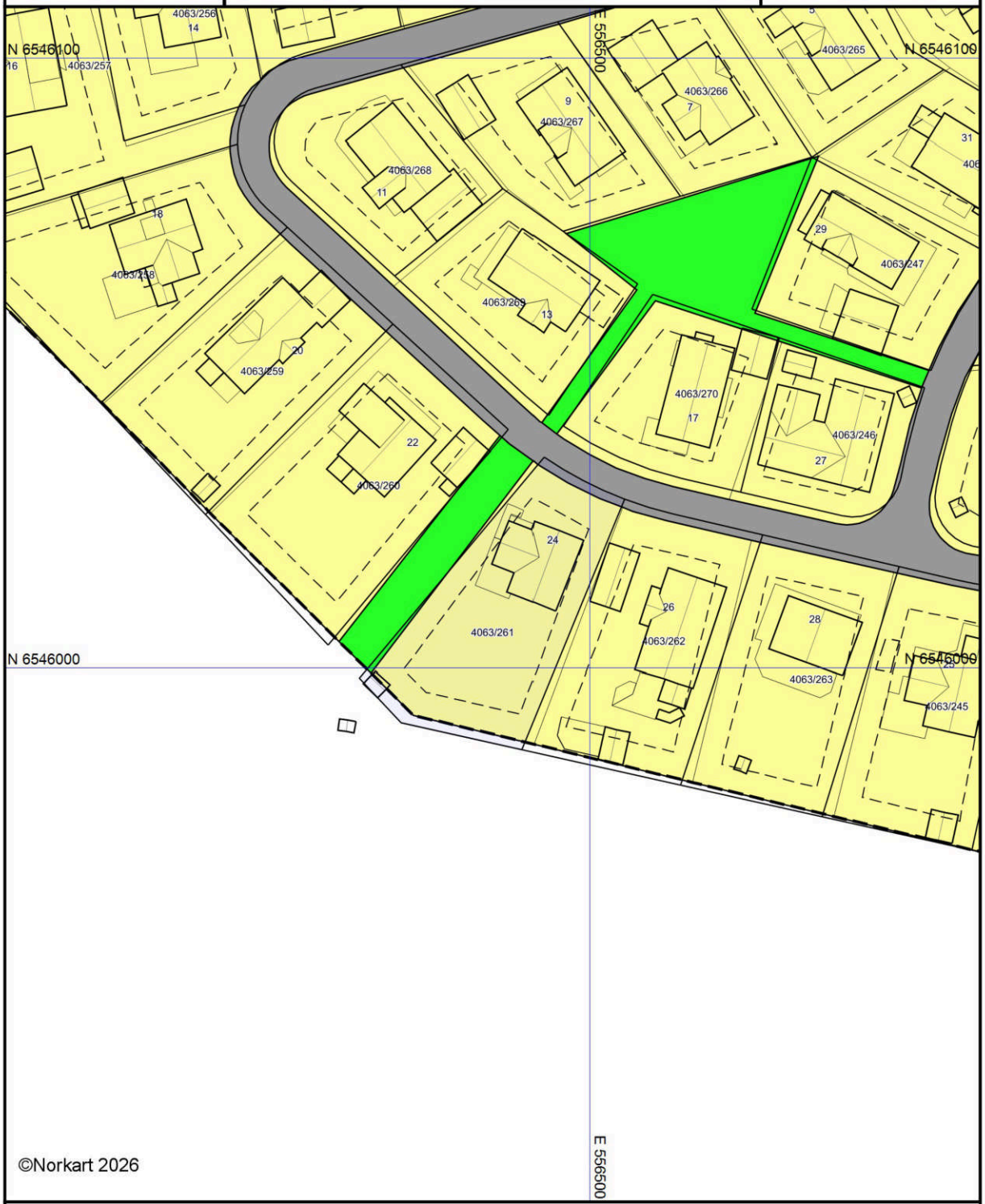
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4063/261
Adresse: Blåklokkeveien 24
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Bygningsavgrensning for tiltak
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 27.03.2026

Larvik kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4063	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blåklokkeveien 24, 3268 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

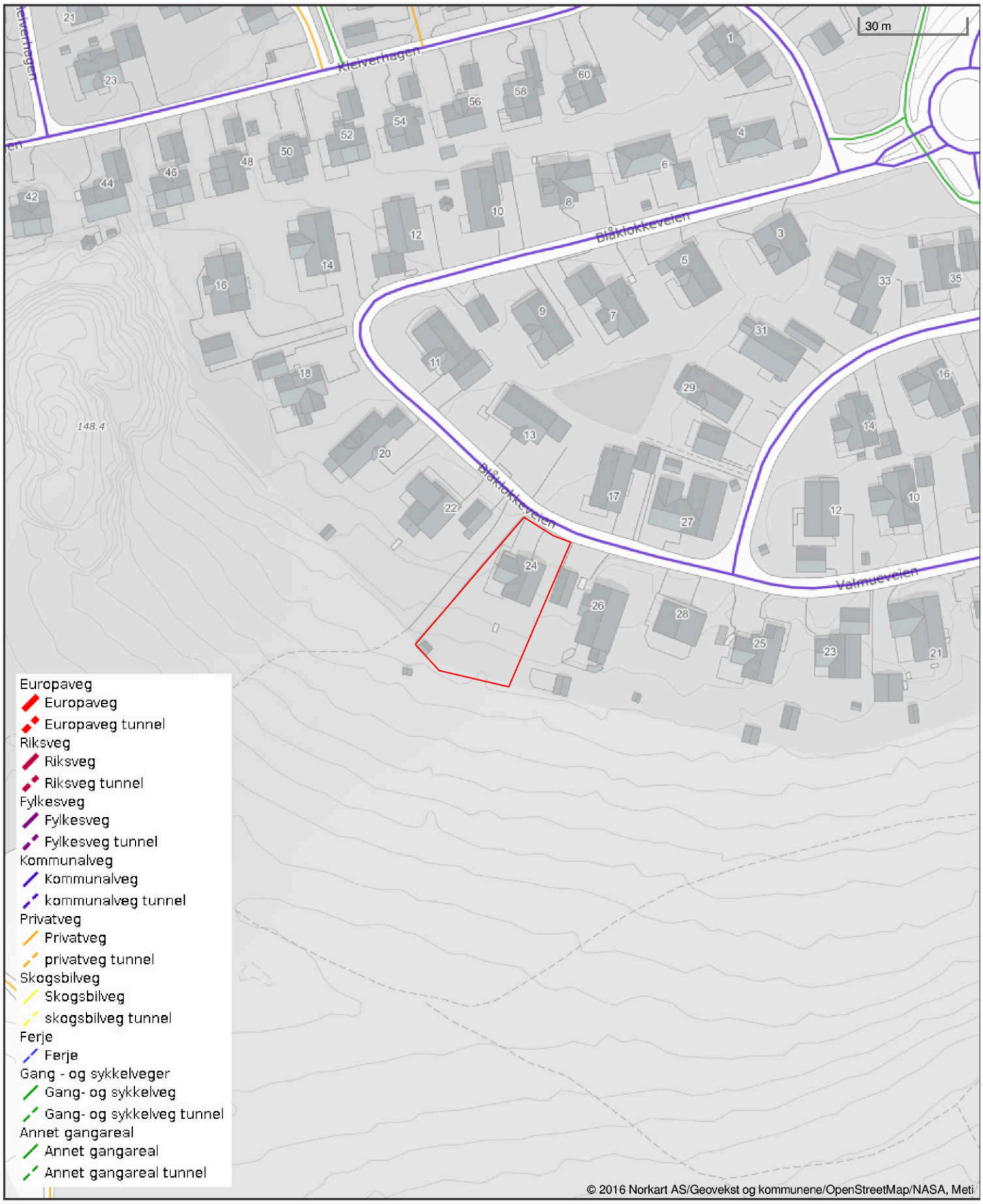
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4063/261//



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 SORENSKRIVERKONTOR
04211 21.6.77

I kgl. res. av 17. juni 1977 om

OPPRETTELSE AV VELDRE NATURMINNE MED PLANTE- OG DYRE-LIVSFREDNING, BRUNLANES KOMMUNE, VESTFOLD FYLKE

er bestemt:

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970, nr. 63, § 11, jfr. § 12 og §§ 13 og 14 og §§ 21, 22 og 23, fredes deler av Veldreområdet, gnr./bnr. 63/1, 64/26 og 27 og 67/13 i Brunlanes kommune, Vestfold fylke, under navnet Veldre naturminne med plante- og dyrelivsfredning i samsvar med vedlagte bestemmelser.

II

Den myndighet Kongen har etter § 21 til merking av fredninger m.v., etter § 22 om regulering av ferdsel og etter § 23 til å gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene overføres til departementet.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Overensstemmelse med originalen bekreftes.
Einar Romoren, 15/6-77

H.

f 105-

LARVIK SORENSKRIVEREMBETE
04212 - 21.6.77

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR VELDRE NATURMINNE MED PLANTE- OG DYRELIVSFREDNING, BRUNLANES KOMMUNE, VESTFOLD FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 11, jfr. § 12 og §§ 21, 22 og 23 er deler av Veldreområdet i Brunlanes kommune, Vestfold fylke, ved kgl. res. av 17. juni 1977 fredet under navnet Veldre naturminne. Plante- og dyrelivet i området er fredet i medhold av §§ 13 og 14.

Det fredete arealet er ca. 335 da og består av to deler, søndre og nordre del, og omfatter deler av gnr. 63, bnr. 1, gnr. 64, bnr. 26 og 27, gnr. 67, bnr. 13.

II

Naturminnet har følgende grenser:

1. Søndre del: Fra et utgangspunkt ved avkjørselen til lekeplassen på Høysteinane ved riksveg 302, følger grensen riksveg 302 (Veldrebakken) i en avstand av ca. 15 m, opp til bebyggelsen på vegens nordside; ca. 480 m. Herfra går grensen rett nordlig ca. 50 m, for så å gå i rett vestlig retning nordenfor bebyggelsen fram til vegen til Grøtterød gård, ca. 630 m. Herfra går grensen i noe mer sørlig retning ca. 130 m fram til Ulfsbakkvegen og videre langs nordsiden av denne ca. 250 m fram til grensen mot dyrka mark. Fra dette punkt følger grensen eiendomsgrensen mot gnr. 63, bnr. 4 i noe vekslende nordlig retning fram til der hvor eiendomsgrensen mot gnr. 64, bnr. 1 og 16 påtreffes. Herfra følges i østlig retning eiendomsgrensen mot sistnevnte eiendom fram til hvor grensen mot gnr. 64, bnr. 2 og 3 påtreffes. Fra dette punkt følges eiendomsgrensen mot sistnevnte eiendom i sørlig retning ca. 50 m. Herfra går grensen i vekslende sørøstlig og østlig retning ca. 300 m fram til Grøtterød gård, videre sør og øst for bebyggelsen i markslagsgrensen mot skogsmark. Herfra følger grensen langs sørsiden av kjerreveg i vekslende østlig retning i ca. 200 m. Fra dette punkt går så grensen ca. 25 m i sørlig retning, deretter ca. 90 m i nordøstlig retning, og deretter ca. 25 m i nordlig retning. Herfra følger grensen igjen langs sørsiden av kjerreveg i vekslende østlig retning ca. 250 m fram til høyspentledning, og videre i kanten mellom åpen mark (boligområde) og skog i vekslende østlig retning ca. 485 m. Fra dette punkt følger grensen langs sørsiden av gangveg ca. 85 m i østlig retning. Herfra går grensen på vestsiden av lekeplassen på Høysteinane tilbake til utgangspunktet.

2. Nordre del: Fra et utgangspunkt i vestre grense til gnr. 64, bnr. 25, ca. 40 m fra eiendommens sørvestre hjørne, går grensen langs nevnte eiendoms grense mot sør og øst fram til det sørøstre hjørnet. Herfra følges grensen mot gnr. 64, bnr. 5 og 9 først ca. 50 m i sørlig retning deretter ca. 90 m i østlig retning. Herfra går grensen ca. 115 m i sørvestlig retning, deretter ca. 60 m i mer vestlig retning og deretter ca. 150 m i vest-nordvestlig retning og videre ca. 230 m i vest-sørvestlig retning fram til grensen mot gnr. 64, bnr. 1 og 4. Herfra følges grensen mot gnr. 64, bnr. 1 og 4 først i nordlig deretter i østlig retning fram til grensen mot gnr. 64, bnr. 20, videre langs sistnevnte eiendoms sørgrense og deretter mot nord ca. 30 m i samme eiendoms østgrense. Herfra går grensen rett østlig til sørvestre hjørne av eiendommen gnr. 64, bnr. 15 og videre langs eiendommens sørgrense og fra eiendommens sørøstre hjørne tilbake til utgangspunktet.

Grensene er inntegnet på kart i målestokk 1:2 000, merket Miljøverndepartementet, 6. januar 1977. Kartet oppbevares av Brunlanes kommune, fylkesmannen i Vestfold og Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene er avmerket i marka.

III

Formålet med fredningen er å bevare et særpreget geologisk og botanisk interessant parti av Vestfoldraet med tilhørende spesielle plante- og dyreliv.

IV

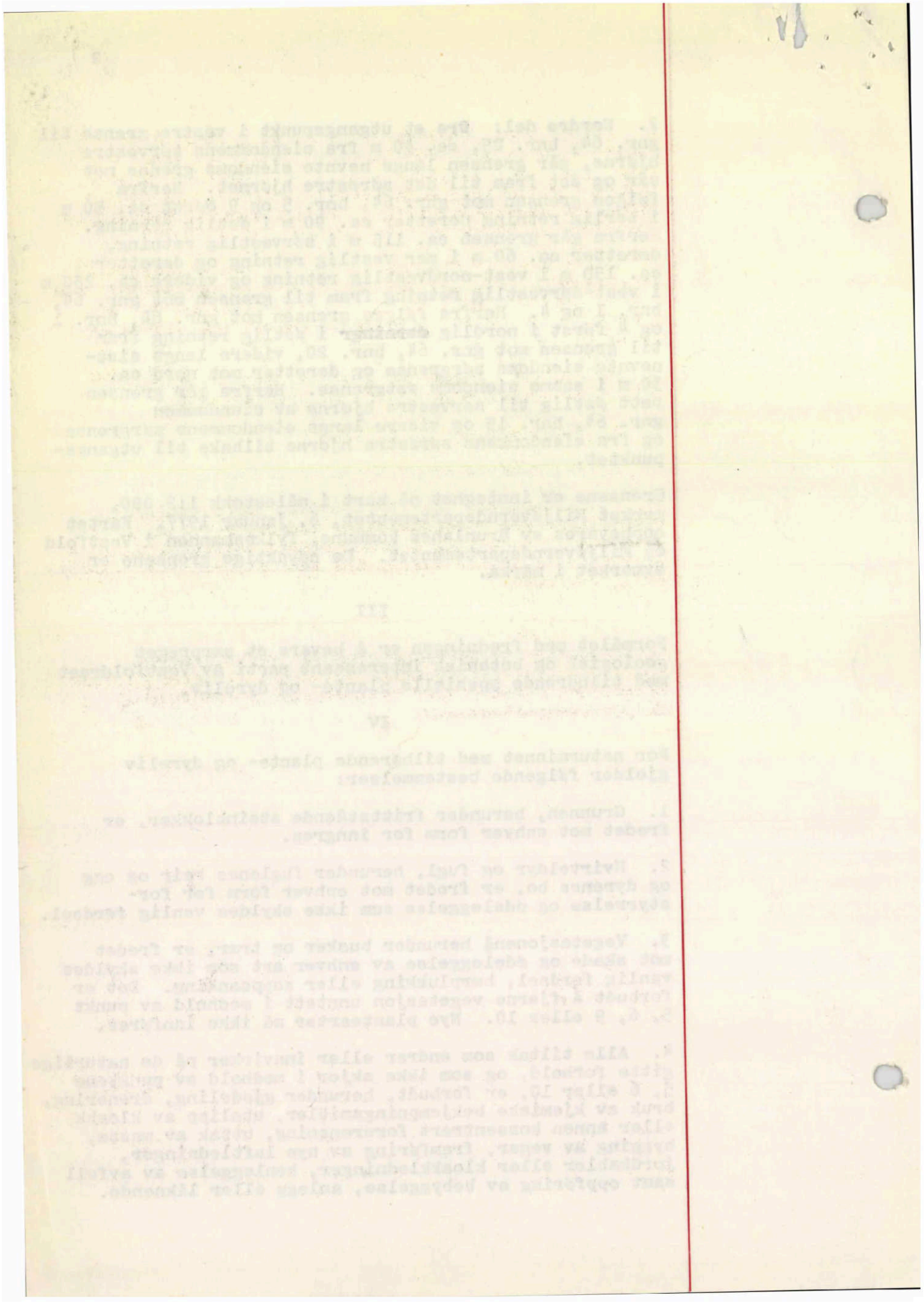
For naturminnet med tilhørende plante- og dyreliv gjelder følgende bestemmelser:

1. Grunnen, herunder frittstående steinblokker, er fredet mot enhver form for inngrep.

2. Hvirveldyr og fugl, herunder fuglenes reir og egg og dyrenes bo, er fredet mot enhver form for forstyrrelse og ødeleggelse som ikke skyldes vanlig ferdsel.

3. Vegetasjonen, herunder busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse av enhver art som ikke skyldes vanlig ferdsel, bærplukking eller soppsanking. Det er forbudt å fjerne vegetasjon unntatt i medhold av punkt 5, 6, 9 eller 10. Nye plantearter må ikke innføres.

4. Alle tiltak som endrer eller innvirker på de naturlige gitte forhold, og som ikke skjer i medhold av punktene 5, 6 eller 10, er forbudt, herunder gjødsling, drenering, bruk av kjemiske bekjempningsmidler, utslipp av kloakk eller annen konsentrert forurensning, uttak av masse, bygging av veger, framføring av nye luftledninger, jordkabler eller kloakkledninger, henleggelse av avfall samt oppføring av bebyggelse, anlegg eller liknende.



5. Skogen skal skjøttes for å holde området i den stand formålet med fredningen tilsier. Skjøtsel kan bare foretas etter skjøtselsplan godkjent av departementet. Forvaltningsmyndigheten er ansvarlig for at nødvendig skjøtsel utføres. Virket eller nettoverdien av virket tilfaller grunneieren.

6. Fredningen er ikke til hinder for at eksisterende høyspentlinje gjennom den søndre del av naturminnet kan drives og vedlikeholdes. Det forutsettes at det ved rydding i kraftgata tas rimelig hensyn til fredningens formål.

7. Motorisert ferdsel er forbudt, unntatt i politi-, ambulanse-, brannvern- eller skjøtselsøyemed.

8. Militære øvelser er forbudt.

9. Bærplukking og soppsanking er tillatt.

10. Departementet kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser eller for arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning eller i spesielle tilfeller dersom det ikke strider mot formålet med fredningen.

V

Forvaltningen av bestemmelsene for naturminnet med plante- og dyrelivsfredning tillegges Vestfold fylkesskogkontor i samråd med fylkesmannen i Vestfold og Miljøverndepartementet.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Overensstemmelse med originalen bekreftes.
Erna Rønneren, 15/6-77

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/4220/30
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 13:42

4220
13 MAI 85 04220
SORENSKRIVEREN I
LARVIK

SERVITUTTER FOR VELDRE II, etappe 2.

VEDTATT AV BRUNLANES KOMMUNESTYRE DEN 30.8.1984, sak 129/84.

1.

Eierne av de enkelte tomter må rette seg etter de stadfestede reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen. Nærværende servitutter som gjelder den enkelte tomt og tomteeier, er tinglyst som varig hefte på tomtene og skal følge skjøtepapiret som en del av dette.

2.

Brunlanes kommune har rett til over eller på tomtene å anlegge, bygge, vedlikeholde og betjene tekniske anlegg som kommunen finner nødvendige for vannforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og telekommunikasjoner. Eventuell erstatning for skader påført ved vedlikehold av de nevnte anlegg blir å fastsette ved lensmannsskjønn hvis overenskomst ikke kan oppnås.

Kommunens anlagte veiskjæringer og veifyllinger kan strekke seg innenfor tomtegrensene. Disse skal opprettholdes slik de blir anlagt av kommunen. Kommunen har rett til enhver tid å ha hånd om disse skjæringer/fyllinger ut fra kommunens ansvar for veier m.v. i området. Tomteeierne er selvsagt eiere av den tomtegrunn som er oppmålt som deres tomt og kan disponere skjæringer/fyllinger på beste måte for seg med beplantinger, plen o.l.. Forstøtningsmurer, steingjerder e.l. kan tillates anlagt, men tillatelse må på forhånd være innhentet hos bygningsrådet.

3.

Vei- og tomtegrunn i området kan ikke benyttes som parkeringsplass for lastebiler, store varevogner, trailere eller anleggsmaskiner eller til plassering av avskiltede biler.

4.

Kummer som er lagt på tomtene for tilkopling av husets vann- og avløpsledninger tillates overfyllt maksimalt 20 cm. Tomteeierne er forpliktet til å merke kummene slik at disse lett kan finnes.

5.

Brunlanes kommune har rett til å benytte polygonpunkter som er plassert på tomtene. Tomteeierne må ikke flytte polygonpunktene uten kommunens samtykke eller på annen måte beskadige disse. Bolter som angir tomtegrensene må ikke fjernes, tildekkes eller beskadiges.

6.

Brunlanes kommune har rett til å kreve gjenkjøpt tomter som ikke er bebygd innen 1½ år regnet fra tomta er byggeklar. I spesielle tilfeller kan formannskapet etter søknad forlenge denne fristen.
Ønsker tomteeieren å selge ubebygd tomt, har kommunen forkjøpsrett. Hvis ikke kommunen benytter seg av denne retten, må kjøperen godkjennes av formannskapet.
Overdragelse skjer i så fall til den pris som eieren har betalt til kommunen.
Formannskapet har fullmakt til å vedta gjenkjøp av ubebygde tomter.

7.

Eiendommen kan i fremtiden kun benyttes som helårsbolig, men det kan dispenseres for mindre kontorvirksomhet e.l. i tilknytning til boligen.

8.

Det er ikke tillatt med private utvendige TV-antenner. Det skal anlegges fellesantenne for området. Alle ledninger legges som jordkabel.

9.

Husvegg som ligger nær nabogrense må bare ha høytsittende vinduer (eller med ugjennomsiktig glass) eller være hel vegg uten vinduer.

10.

Tomteeieren har bruksrett med vedlikeholdsplikt for arealet mellom tomtegrensen og gaten (kjøreveien).
Arealet eies av kommunen og skal tjene som "sikkerhetssone" og som plass for snø ved brøyting og til fremføring av vann-, avløps- og elektriske ledninger. Huseieren kan tilså arealet med gress og foreta lav beplanting som ikke kan sjenere veivedlikeholdet eller være til hinder for sikten ved inn- og utkjøring på tomten. Skader på beplantingen p.g.a. veivedlikeholdet kan ikke påregnes erstattet. Større skader på arealet etter gravearbeid o.l. skal utbedres av kommunen.

11.

Kommunen opparbeider gangveier med småbarnlekeplasser og brøyter og vedlikeholder selve gangveien. Beboerne på begge sider av hver gangvei har felles ansvar for vedlikehold.
Arealet på begge sider av gangveien inntil tomtegrense er åpen for fri ferdsel og for lek.

12.

Overdragelse av tomt skjer på ovennevnte betingelser.
Tomtekjøper overtar tomta slik den foreligger ved sluttføring av de tekniske anlegg (vei, vann og kloakk).
Tomtekjøper kan derfor ikke kreve erstatning for arbeider som er foretatt på tomta i anleggstiden.
Kommunen forplikter seg dog til ikke å henlegge større sten-eller grusmasser på den enkelte tomt.

Nærværende servitutter bes tinglyst på gnr. 63, bnr. 1 og skal kun gjelde for 38 tomter som får bnr. f.o.m. 233 t.o.m. 270.

BRUNLANES KOMMUNE, 14.5.85.

Ordfører

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:
Blåklokkeveien 24, 3268 Larvik
Gnr. 4063, Bnr. 261, Larvik kommune

Oppdragsnummer:
52250129

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

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

E-post: siri.istre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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