PRIVATMEGLEREN
LARVIK

KIRKEGATA 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kirkegata 31

Nabolaget Veldre/Farriseidet - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	5 min 0.4 km
Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	5 min 2.6 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	7 min 2.4 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	23 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	10 min 3.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 16.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høysteinane Linje 208	7 min 0.6 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	19 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

BARNEHAGER

Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.8 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 35 barn	20 min 1.5 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 93 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Farriseidet	10 min
Kiwi Hammerdalen	12 min

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

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	11 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	11 min
Larvik Vinmonopol	22 min

SPORT

Langestrand skole - Balløkke kunst...	6 min
Høysteinane Ballbinge	8 min
Family Sports Club Langestrand	10 min
Mudo Larvik	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

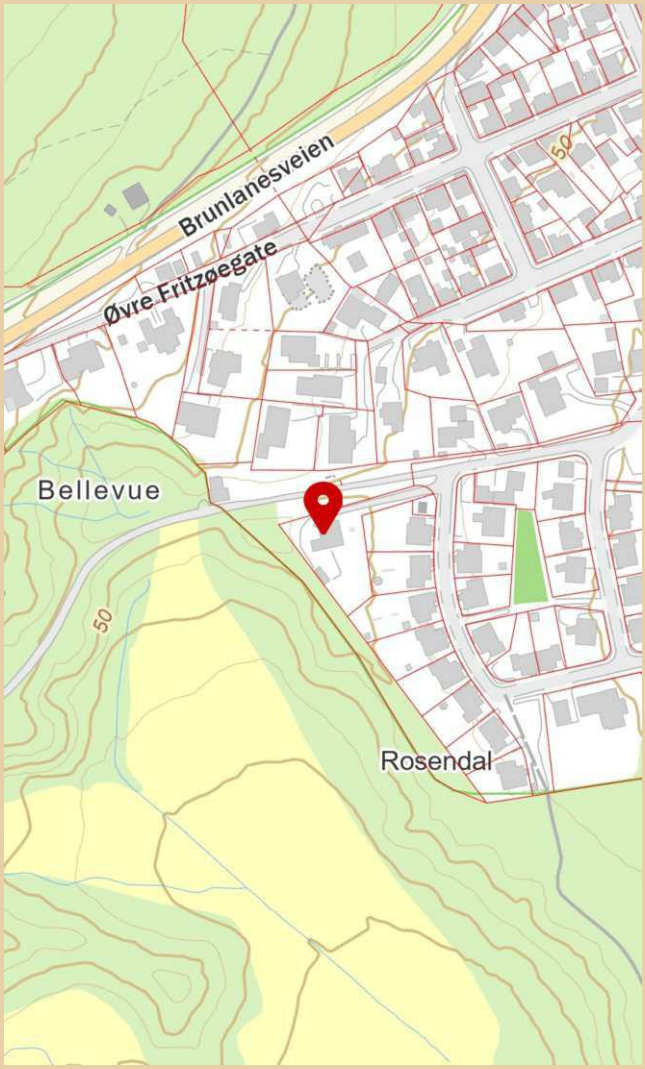
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Kirkegata 31

Nabolaget Veldre/Farriseidet - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	5 min 0.4 km
Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	5 min 2.6 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	7 min 2.4 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	23 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	10 min 3.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 16.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Høysteinane Linje 208	7 min 0.6 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	19 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

BARNEHAGER

Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min 0.8 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 35 barn	20 min 1.5 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 93 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Farriseidet	10 min
Kiwi Hammerdalen	12 min

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

VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	11 min
Vitusapotek Fritzøe Brygge	11 min
Larvik Vinmonopol	22 min

SPORT

Langestrand skole - Balløkke kunst...	6 min
Høysteinane Ballbinge	8 min
Family Sports Club Langestrand	10 min
Mudo Larvik	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

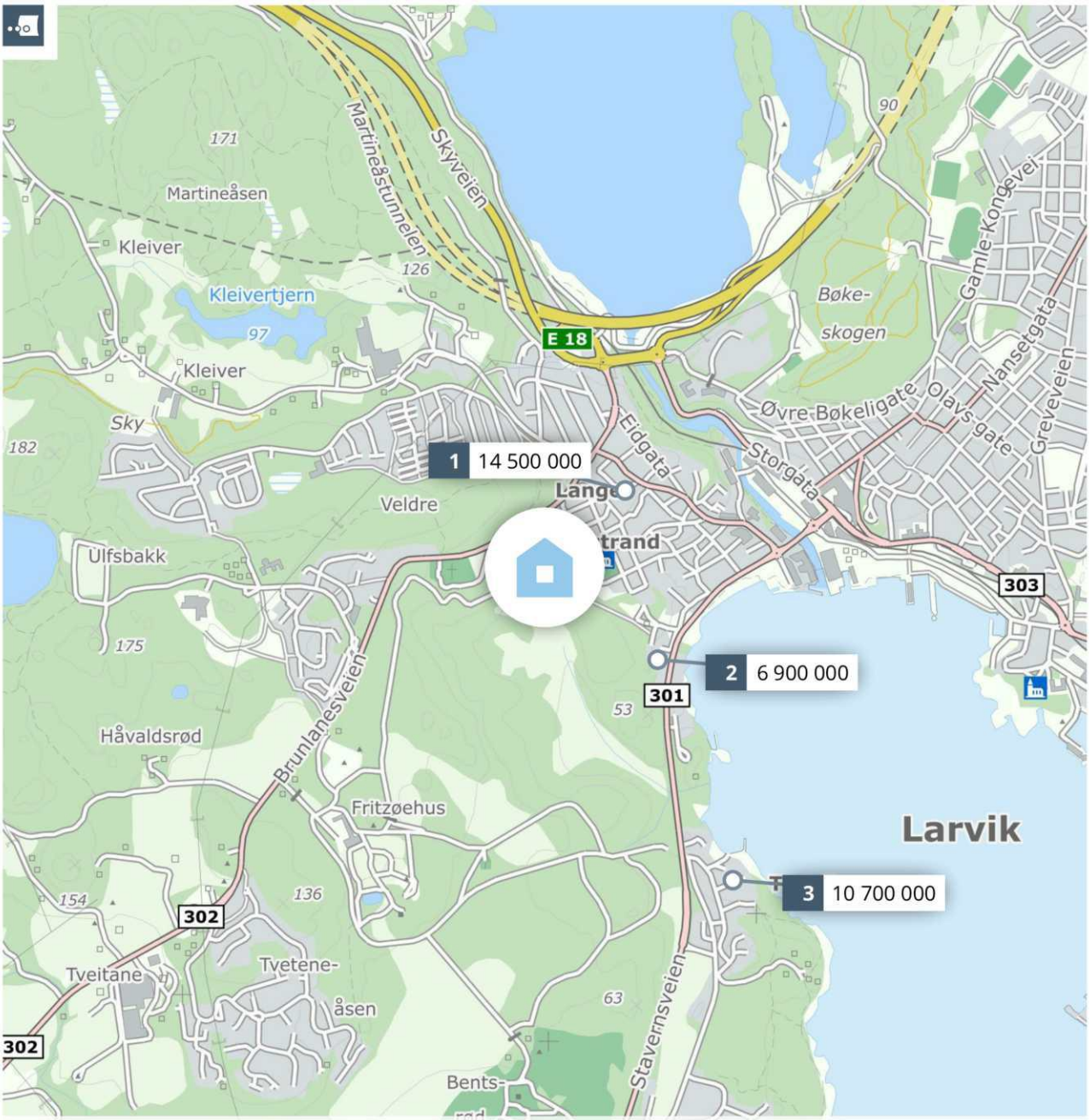
Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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



Meglers verdivurdering

KIRKEGATA 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 27.08.2026

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: Henning Tallakstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkegata 31, 3264 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1925

GNR 4056 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS FARRISEIDET

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	34 050
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	279 m²	- m²	- m²	61 m²	- m²	- m²
Tomt					1 424 m²	
Byggeår					1925	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Fritzøegate 11				01.10.2025	15 000 000	**14 500 000**	0	14 500 000	**59 671**
	243 m²	1864	1 081 m²	3 sov						
2	Elligers gate 17				09.12.2024	6 990 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**28 395**
	243 m²	1985	839 m²	4 sov						
3	Tenvikveien 17				02.06.2025	10 950 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**47 768**
	224 m²	1936	669 m²	4 sov						

Herskapelig og innholdsrik enebolig beliggende i et veletablert og rolig boligområde med nærhet til både byliv og natur. Tomten er pent opparbeidet med en inngjerdet hage, terrasser og platting som gir gode muligheter for utendørs familieliv.

Planløsningen inkluderer blant annet stue, spisestue, kjøkken, fire gode soverom, to bad, vaskerom og flere boder.

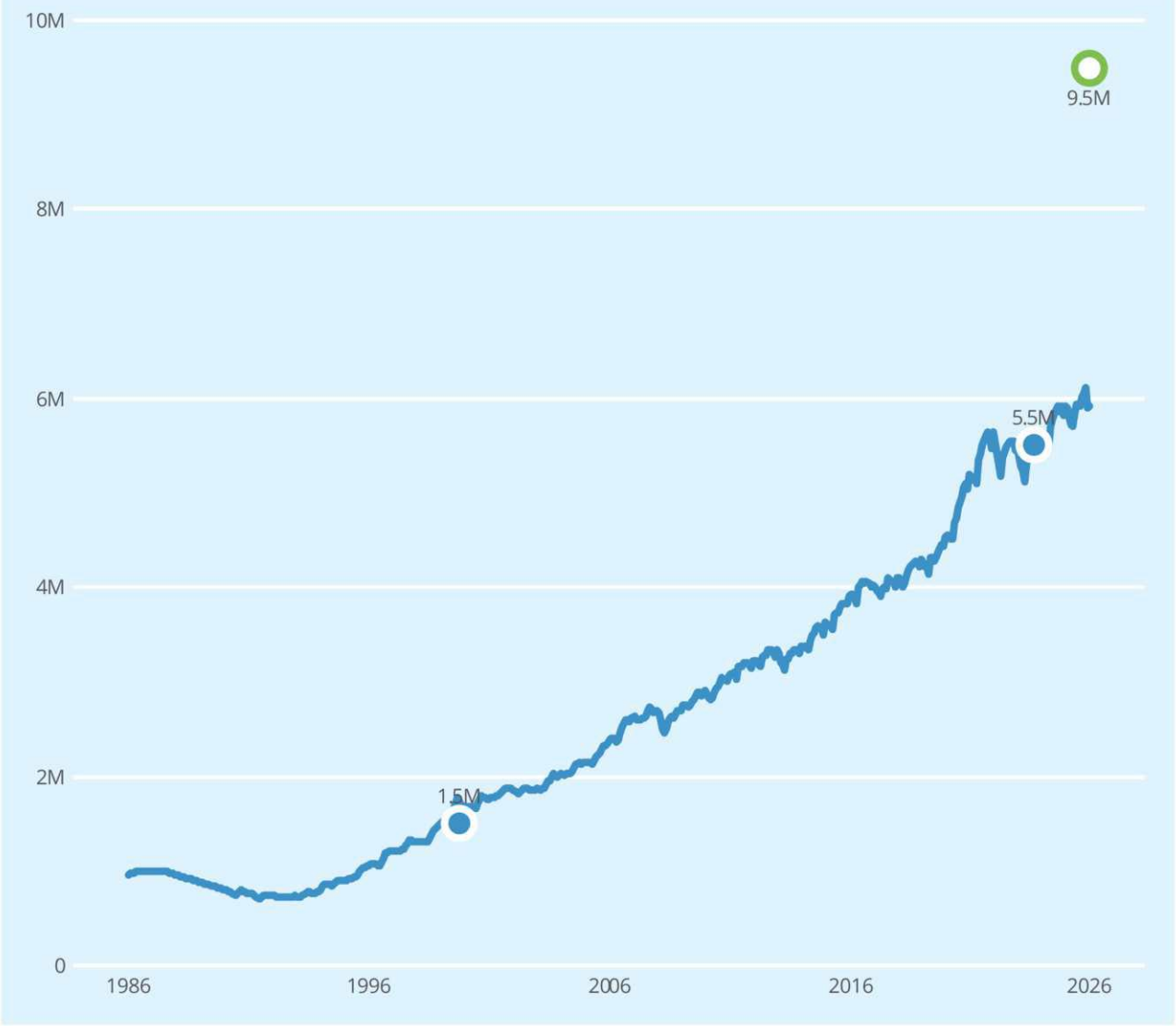
Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger og flott detaljer i perioden 2024–2026, med spesielt fokus på moderne standard, funksjonalitet og energieffektivisering.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.05.2023	05.04.2024	24.04.2024	5 990 000	5 500 000	0	5 500 000	1
07.07.2003		11.09.2003	2 350 000	750 000	-	750 000	2
30.06.2000		30.06.2000	-	1 500 000	-	1 500 000	
30.06.1987		30.06.1987	-	3 300 000	-	3 300 000	2

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

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i FARRISEIDET grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

5.9M
5.7M
5 458 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Eneboliger solgt i FARRISEIDET grunnkrets siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

4 672 000 Salgspris i snitt
4 662 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

34 050 Kirkegata 31 Totalpris 9 500 000

29 970 LARVIK kommune i snitt siste 9 mnd

27 960 FARRISEIDET grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Kirkegata 31 , 3264 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 4056, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 299 m² BRA-i: 279 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-2030 **Eiendomsverdi ref nr:** XY1369

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

G

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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1925 oppført over grunnmur av naturstein og yttervegger med bindingsverkskonstruksjon kledd utvendig med rustikk kledning. Tak er tekket med dobbelkrum betongtakstein. Det er malte vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Boligen er oppgradert i 2025-2026.

Tilhørende boligen er en garasje.

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

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:
- 8 vinduer 2000-2018
- støpt gulv i hall med varmekabler 2024
- kjøkkeninnredning 2024
- 7 nye vinduer 2024
- ytterdør og terrassedører 2024
- bad 2024
- bad/vaskerom 2025
- overflater 2025-2026
- pipebeslag 2025
- montert mønebånd 2025
- innmat sikringsskap + nye kurser 2025
- nytt sikringsskap i garasje 2025
- elbil-lader 2025
- kakkelovn og vedovn 2025
- platting 2026
- rehabilitert toalettrom 2026

Boligen har følgende rominndeling:

2. etasje:
- soverom 11,5 m2
- soverom 12,8 m2
- soverom 12,5 m2
- gang 4,5 m2
- bad/vaskerom 13,9 m2
- gang 14,2 m2
- kott, ikke målbart
- kott, ikke målbart

1. etasje:
- hall m/trapp 15,2 m2
- kjøkken 15,6 m2
- soverom 13,2 m2
- bad 4,4 m2
- spisestue 22,1 m2
- stue 28,0 m2
- wc 1,3 m2

Kjeller:
- gang 11,6 m2
- bod 11,3 m2
- bod 4,0 m2
- bod 7,7 m2
- bod 14,6 m2

Loft:
- bod 7,0 m2
- bod 24,7 m2

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein, tak besiktiget fra balkong.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.
Det er mansardtak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med rustikk kledning.
Boligen har 7 malte trevinduer fra 2024 med 3-lags glass fra 2024, 8 vinduer fra 2000- 2018 med 2-lags glass.
3 eldre vinduer i kjeller må regnes med å byttes.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Terrasse ut fra stue i 1. etasje 40 m2. Det ble målt 50 mm skjevheter på gulv og rekkverkshøyde ble målt til 97 cm.
Terrasse ut fra soverom i 2. etasje. 5,8 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 98 cm.
Platting på 15,0 m2.
Utvendig trapp i tre. Rekkverkshøyde ble målt til 84 cm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av furugulv og fliser mede varmekabler.
Innvendige veggoverflater bestående av malte plater, malt panel og malte vegger i kjeller. Himlinger bestående av malte plater og malt panel.
Etasjeskille i tre.
Det ble målt 10 mm skjevhet på gulv i gang og kjøkken.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i gang og soverom.
Boligen har teglsteinspipe.
Det er montert kakkelovn i gang og vedovn i stue 2025.
Betong på gulv. Murvegger som er kledd med plater. Hulltaking er foretatt.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Våtrommet er utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura.
Det foreligger dokumentasjon.
Flis og malt panel på vegger, malt panel i himling.
Flislagt gulv med varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Badet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Baderomsinnredning med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft i dør.
Hulltaking er ikke foretatt, bad er fra 2024 og har 3 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › Etasje 2 › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura som dokumentasjon.
Det foreligger dokumentasjon.
Flis og panel på vegger. Panel i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Badet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett, badekar, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte. Tilluft i dør.
Hulltaking er ikke foretatt, bad/vaskerom er fra 2025 og har 4 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kjøkkenet består ellers av kjøleskap, oppvaskmaskin, gasstopp med utvendig skap for gassbeholder, komfyr og vannstoppsystem.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom er under rehabilitering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobberrør og (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellertrapp, totalt 29 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Det er montert elbil-lader.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av løsmasser.
Det er drenerende masser.
Grunnmuren er i natursteinsmur.
Boligen ligger på en lett skrående tomt.
Avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

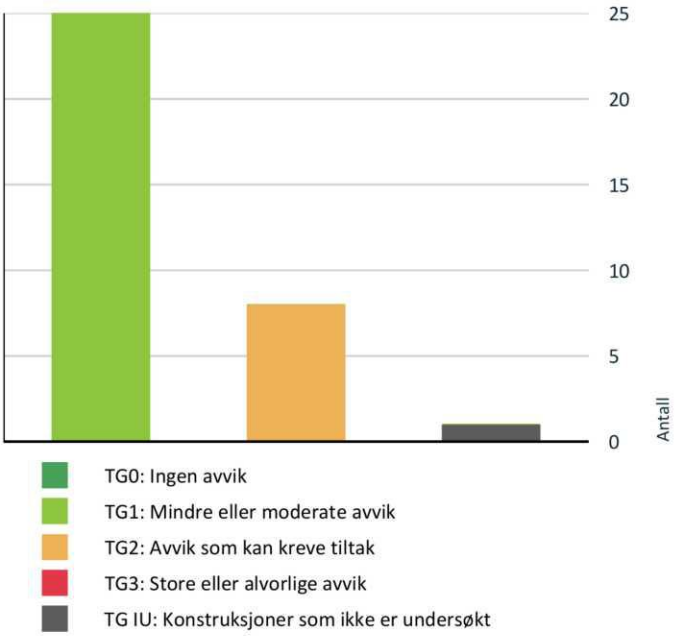
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Boligens energimerking



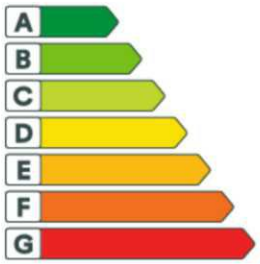
Beskrivelse

Forenklet energiattest for salg.

Energimerke



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



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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på boligen utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein, tak besiktiget fra balkong.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Taktekkingens alder medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av taktekking og underliggende sjikt ved tegn til lekkasje eller ytterligere forringelse, for å unngå fuktskader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er mansardtak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Ingen synlige tegn på svekkelser i konstruksjon eller overflater. Det ble observert fuktmerker på undertak og sperrer ved pipe, men ikke noe mer en normalt på boliger fra denne alder. Det er ikke uvanlig at eldre teglsteinspiper både trekker og slipper fuktighet, dette blir synlig som fuktskjoler på tilstøtende treverk.

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av loftet.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan redusere levetiden på taket og medføre kostbare reparasjoner.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med rustikk kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

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

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har 7 malte trevinduer fra 2024 med 3-lags glass fra 2024, 8 vinduer fra 2000- 2018 med 2-lags glass.
3 eldre vinduer i kjeller må regnes med å byttes.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier







Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring







Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse ut fra stue i 1. etasje 40 m2. Det ble målt 50 mm skjevheter på gulv og rekkverkshøyde ble målt til 97 cm.
Terrasse ut fra soverom i 2. etasje. 5,8 m2. Rekkverkshøyde ble målt til 98 cm.
Platting på 15,0 m2.

Vurdering av avvik:

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







Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre. Rekkverkshøyde ble målt til 84 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater bestående av furugulv og fliser mede varmekabler.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater bestående av malte plater, malt panel og malte vegger i kjeller. Himlinger bestående av malte plater og malt panel.







TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.
Det ble målt 10 mm skjevhet på gulv i gang og kjøkken.
Det ble målt 15 mm skjevhet på gulv i gang og soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

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.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe.
Det er montert kakkelovn i gang og vedovn i stue 2025.





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Betong på gulv. Murvegger som er kledd med plater. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

• Det påviste høye fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan forebygges. Utforede vegger under terreng anses som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering, sopp- og råteskader.

• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

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







⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

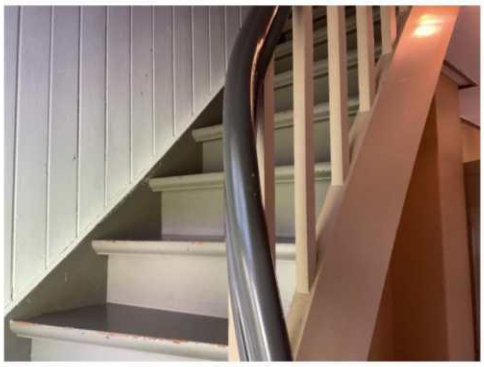
Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.





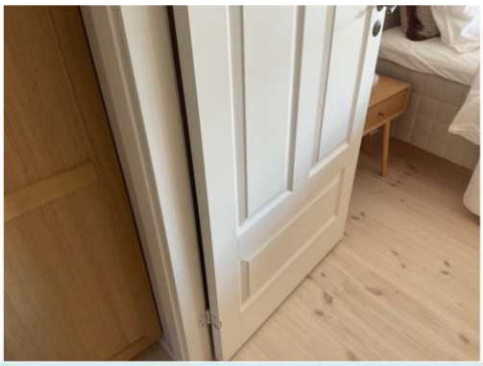


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.





VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis og malt panel på vegger, malt panel i himling.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Tilluft i dør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt, bad er fra 2024 og har 3 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura som dokumentasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis og panel på vegger. Panel i himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett, badekar, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport









ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Tilluft i dør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, bad/vaskerom er fra 2025 og har 4 år igjen av reklamasjonstiden. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kjøkkenet består ellers av kjøleskap, oppvaskmaskin, gasstopp med utvendig skap for gassbeholder, komfyr og vannstoppsystem.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt bør installeres.
- Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av komfyr.

Tilstandsrapport







ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom er under bygging.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobberrør og (rør-i-rør).





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre er risiko for vannskader og manglende varmtvannsforsyning.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjellertrapp, totalt 29 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Det er montert elbil-lader.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

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.
- Fuktsikringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, samt redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.







Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en lett skrående tomt.

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

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av komfyr.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår **Kommentar**

Standard
Eldre garasje.

Vedlikehold
Det må regnes ned vedlikehold av garasje.

Beskrivelse
Garasje oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner. Det er montert vippeport.

Garasje omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som boligen.

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

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

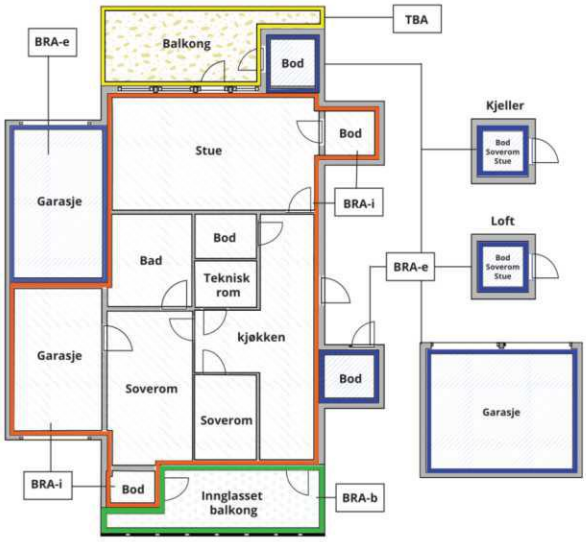
Hva er måleverdig areal?

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 branncelle etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncelle 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 branncelle

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.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	112			112	55
Kjeller	56			56	
Etasje 2	78			78	6
Loft	33			33	
SUM	**279**				**61**
SUM BRA	**279**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, bad, soverom, toalettrom		
Kjeller	Gang, bod, bod, bod, bod		
Etasje 2	Gang, bad/vaskerom, gang, soverom, soverom, soverom, kott, kott		
Loft	Bod, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4056	11		0	1424.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkegata 31

Hjemmelshaver

Remmem Geir Arne, Remmem Lena Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i veletablert og barnevennlig område på Langestrand i enden av gaten uten gjennomgangstrafikk. Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikker og ulike servicefunksjoner på Fritzøe Brygge. Flotte turområder i nærmiljøet samt kort vei til sjøen og badestrand.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Kirkegata via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med usjenert hage og uteområde.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	14.08.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	14.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Larvik	Oppdragsnr.	52260097
Addresse	Kirkegata 31		
Postnr.	3264	Sted	LARVIK
Selgers navn	Geir Remmem		
Selgers navn	Lena Solveig Remmem		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 3 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

82584038

Våtrom

Initialer selger:
G R
L R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad 2. etg med samtidig etablering av vaskeromsavdeling.Nytt bad 1. etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturakopier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt tettesjikt begge gulv.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk begge bad.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler, nytt el-anlegg på begge bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturakopier. Dokumentasjon ligger på Boligmappa.no.

Initialer selger:
G R
L R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ved etablering av bad, kjøkken og toalettrom i 1. etg, samt bad/vaskerom i 2. etg ble det utført arbeider på innvendige avløpsrør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturakopier fra ABC Rør AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Da vi overtok boligen, valgte vi å få et firma til å vaske taket utvendig. I den forbindelse kom det vann inn på loftet. Vi engasjerte derfor blikkenslagerfirmaet Herman Nilsen & Sønner AS. De la nye mønebånd på hele taket, samt monterte nye pipehatter.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturakopier.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter branntilsyn 28. august 2026 ble det påvist avvik relatert til teglsteinspipen. Dette vil bli rettet og bekostet av selger.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er skjeve gulv med noe knirk enkelte steder.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av nye vinduer og ytterdører, diverse listing, legging av gulv mm.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt terrassegulv på terrasse mot øst, nytt gulv balkong, samt bygget ny terrasse mot vest. Lagt nytt gulv på soverom mot syd 2. etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturakopier.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er fuktig i kjelleren pga kondens, spesielt på sommeren. Vi har stående en avfukter hvor vi tømmer tanken. Avfuktermaskinen kan også kobles med slange til avløpsrøret på det gamle vaskerommet i kjelleren.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er utført et omfattende arbeid på det elektriske anlegget etter at vi overtok boligen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturakopier.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny terrasse på bakkeplan mot vest. Nye vinduer/ytterdører med ubetydelig fasadeendring i fløy og stue.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På våren dukker det små maur opp på kjøkken og spisestue. De har forsvunnet etter at vi har lagt ut noen dråper mauråte. I kjelleren er det skrukketroll. Etter overtakelse plasserte vi en musefelle i kjelleren, men har aldri opplevd mus i fellen.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er utett i tak/vegg i bod i garasjen.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen er større enn det som fremkommer av målebrev. Grensen mot naboeiendom gnr 4056 bnr 43 går der gjerdet mellom eiendommene er plassert. Det er inngått skriftlig avtale om naboens avståelse. Kjøkkenbord, og grønt speil bad 1. etg følger ikke med.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Dusjvegger er av estetiske hensyn montert uten gummilist ned mot gulv. Dette medfører at det kommer noe vannsøl utenfor dusjsonen ved dusjing.Det er noe svak forbindelse mellom trådløse brytere og taklamper i stue og spisestue.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.09.2026

Signert av *Geir Remmem*

Signert av *Lena Solveig Remmem*

Initialer selger:
G R
L R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET ROSENDAL, LANGESTRAND.

Dato: 10.05.96

Dato for siste revisjon: 13.09.96

Kommunestyrets godkjenning: 29.10.97

§ 1

Disse bestemmelser gjelder for det området som på planen er avmerket med reguleringsgrense. Formålet med planen er å legge til rette for en utbygging av området til et aktivt og godt bomiljø, med en bebyggelse i harmoni med eksisterende arkitektoniske og miljømessige kvaliteter på Langestrand.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

I BYGGEOMRÅDER
II TRAFIKKOMRÅDER III FRIOMRÅDER IV SPESIALOMRÅDER
V FELLESOMRÅDER

I Byggeområder B1, B2, B3, B4 15,5 daa.

§ 3

a) I området kan det oppføres bolighus på inntil 2 etasjer. Der terrengforholdene er naturlig for det kan underetasje tillates. For 2-etasjes bygninger skal gesimsghøyde ikke overstige 6,0 m og mønehøyde ikke overstige 10,0 m. For bygninger med loftsetasje og knevegg skal tilsvarende høyder ikke overstige 5,0 m og 9,0 m, alt målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b) Boligene skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader.
Takopplett/ark m. pulttak kan ha mindre takvinkel.
Boliger på tomtene 10 og 19 skal ha takvinkel lik eksisterende nabobygninger.
Til taktekking skal benyttes takstein.

c) Garasjer kan bygges frittliggende eller sammenbygget med boligen. Garasje skal ha grunnflate på maks. 42 m², og ikke ha bredde større enn 6,5 m. Garasje skal ha saltak mellom 30 og 40 grader, eller pulttak mellom 22 og 25 grader. Maks. mønehøyde 5,5 m over gjennomsnitts terrengnivå rundt garasje. Taktekking skal være takstein. Garasje med pulttak tillates lagt i nabogrense, takfall mot egen gårdsplass. Garasje med saltak tillates lagt 0,5 m fra nabogrense, dog med takrenne og nedløp innenfor egen eiendom.

d) Tillatt bebygd areal BYA = 30%.
Minste uteoppholdsplass (UA) = 150 m² pr. leilighet.
For hver leilighet skal det være 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass.

e) I gjerdelinjer mot intern gate skal det benyttes gjerder av stakitt, alternativt tett plankegjerde. Maks. gjerdehøyde = 1,2 m. I forbindelse med avskjermet uteplass kan gjerde i nabogrense utføres med en høyde på maks. 1,8 m over terreng, og med en maks. lengde på 5,0 m.

f) Eksisterende boliger tillates endret eller utvidet. Tilbygg, påbygg eller endringer må harmonere med eksisterende bolig når det gjelder utførelse, materialvalg og farger. Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer.

g) Planen viser byggelinje mot gate der husets hovedkropp skal plasseres. Byggegrense angir begrensning av påbygg, balkong osv.

h) Ved oppføring av bolig etter brann eller hovedombygging i felt B2 og B3, skal byggelinje mot vei være 2 m.

Byggeområde B5

i) Nybygg, tilbygg, påbygg eller endringer må harmonere med eksisterende bolig når det gjelder utførelse, materialvalg og farger. Ved oppføring av bolig etter brann eller hovedombygging, skal byggelinje mot vei være 2 m.
Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer.

j) Tillatt bebygd areal BYA = 30 %.
For hver leilighet skal det være 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass.

Fellesbestemmelser for byggeområdene

§ 4

a) Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig i feltet.

b) Bygninger skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse.

c) Eksisterende terreng, vegetasjon etc. skal bevares i størst mulig utstrekning. Oppfylling/arrondering skal tilpasses øvrige terreng og vegetasjon.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Avfallsdunker, tørkestativ o.l. skal ikke plasseres slik at de etter planutvalgets skjønn er til ulempe for noen.

f) Lagring av biler, båter, campingvogner o.l. er ikke tillatt.

g) Gjerde/hekk mot offentlig veg skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

h) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

II Trafikkområder

§ 5

a) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte.

b) Områdene P1 og P2 opparbeides med parkeringsplasser som skjermes av trær/busker mellom plassene og mot veien og bebyggelsen.

III Friområde

§ 6

Området FR1 avsettes til lek og skal beholde sin naturlige topografi. Arealet skal opparbeides med ny vegetasjon og utstyr etter plan godkjent av bygningsmyndighetene. Arealet skal være ferdig opparbeidet før første innflytting i felt B4.

IV Spesialområder

§ 7

Frisiktsone

I området mellom frisiktlinjen og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. (Kfr. bestemmelsene i veglovens § 31.)

V Fellesområder

§ 8

Felles lekeplass F1.
Lekeplassen skal ha en utforming, vegetasjon og et utstyr etter plan godkjent av bygningsmyndighetene. Arealet skal være ferdig opparbeidet før første innflytting i felt B1, B2 eller B3.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 08.12.97.

Torstein Kiil
leder

VEDL. 31

EKSISTERENDE VERANDA



Utskriftsdato: 06.08.2026

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.	4056	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	202700238	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	163035707	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kirkegata 31, 3264 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
8	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul 118
1. etg.	Åpen peis		
1. etg.	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul Peis 4

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.02.2016	Tilsyn	18.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202700238

BruksenhetId	202700307	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	163035715	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202700307.

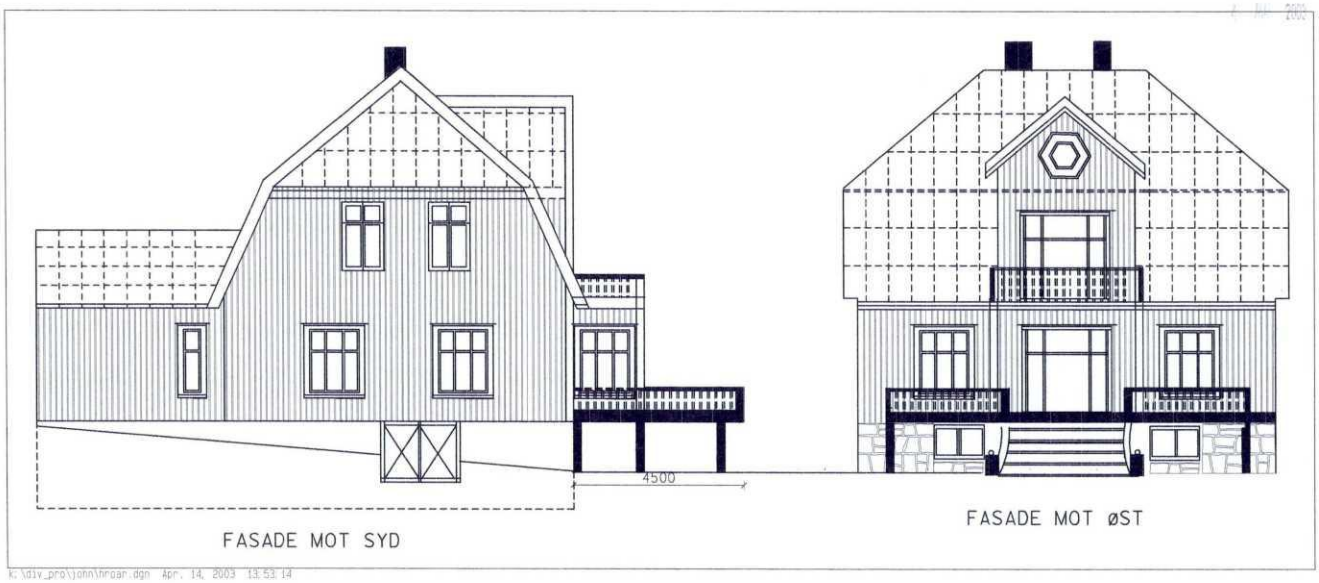
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

PLANAVDELINGEN LARVIK
- 2003 /0363

VEDL. E1

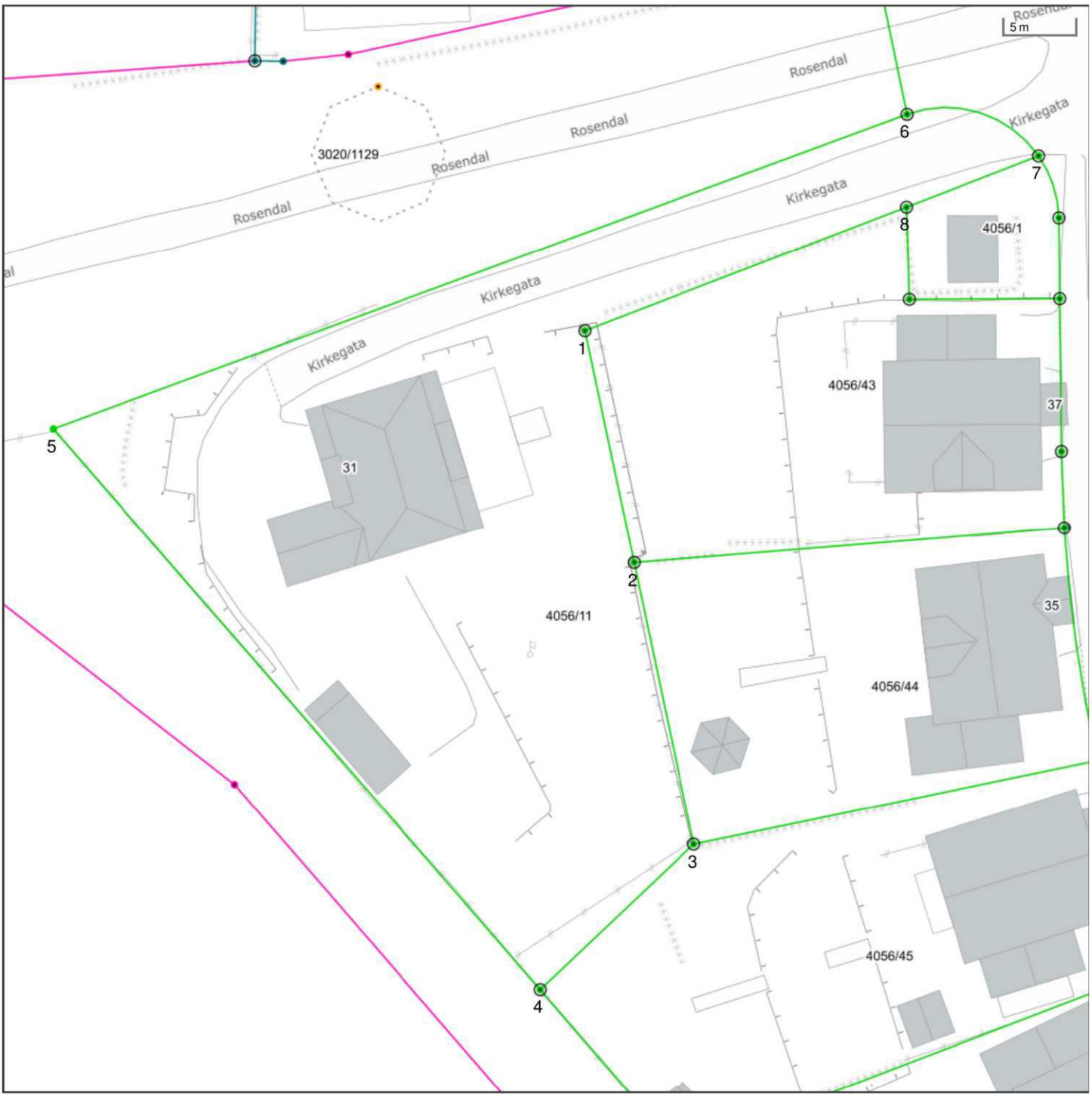
LARVIK KOMMUNE
SERVICESENTERET



k:\div_pro\jonn\hrgar.dgn Apr. 14, 2003 13:53:14

Utskriftsdato: 06.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4056/11//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 424,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6545965,68	**Øst**	557783,43	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6545981,1	557793,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,36	
2	6545964,78	557796,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,74	
3	6545944,97	557801,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,32	
4	6545934,55	557790,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,95	
5	6545973,61	557755,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	52,47	
6	6545996,73	557815,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	64,33	
7	6545993,94	557825	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,51	8,27
8	6545990,19	557815,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,03	

Utskriftsdato: 06.08.2026

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.**	4056	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkegata 31, 3264 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	771,96 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**18 541,68 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	1 760,29 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	1 622,72 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	2 027,96 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	3 056,99 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	2 358,13 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	2 stk	400.00	1/1	0 %	800,00 kr	466,69 kr
					Sum	**19 358,95 kr**	**11 292,78 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

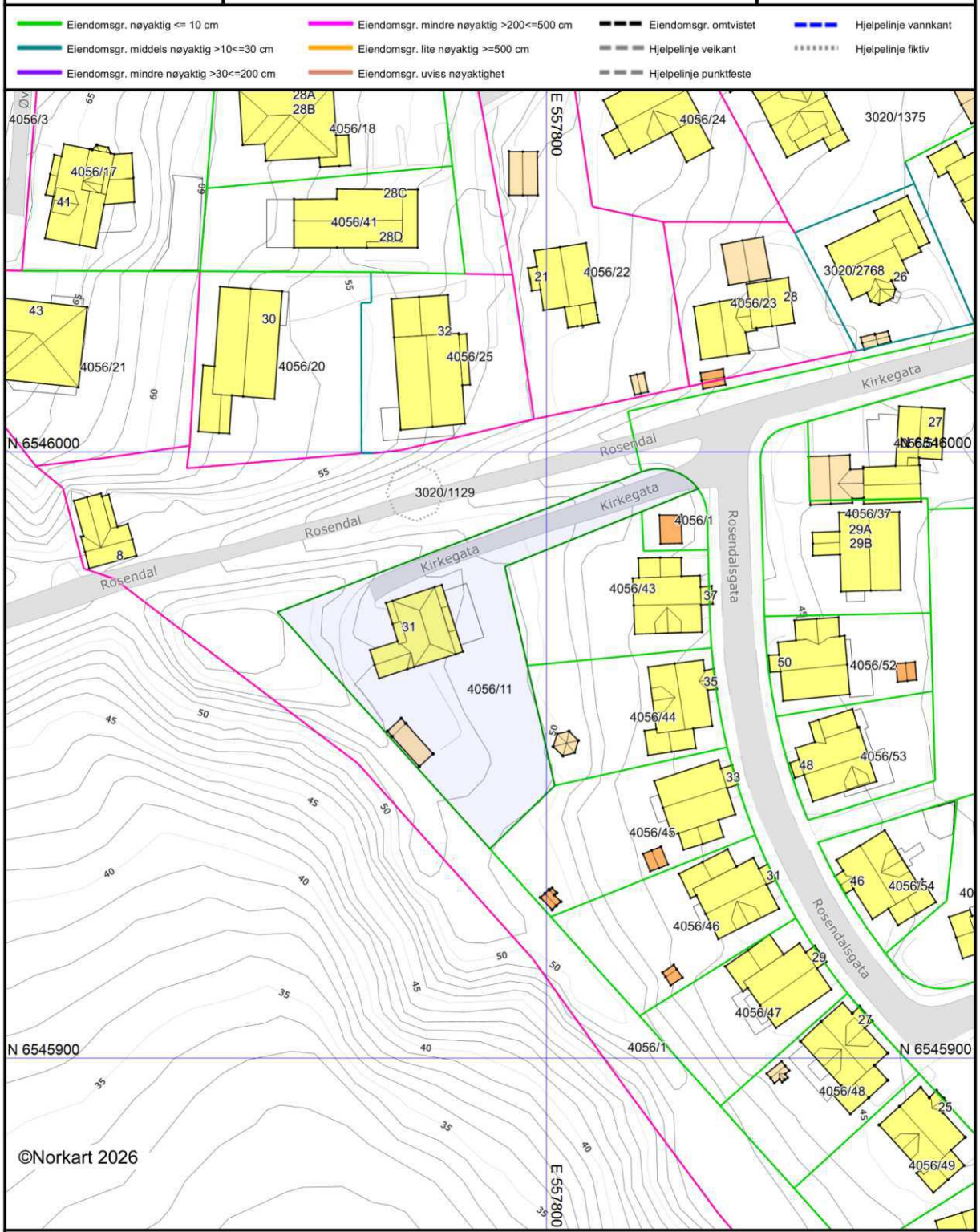
Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 4056/11
Adresse: Kirkegata 31
Dato: 06.08.2026
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.

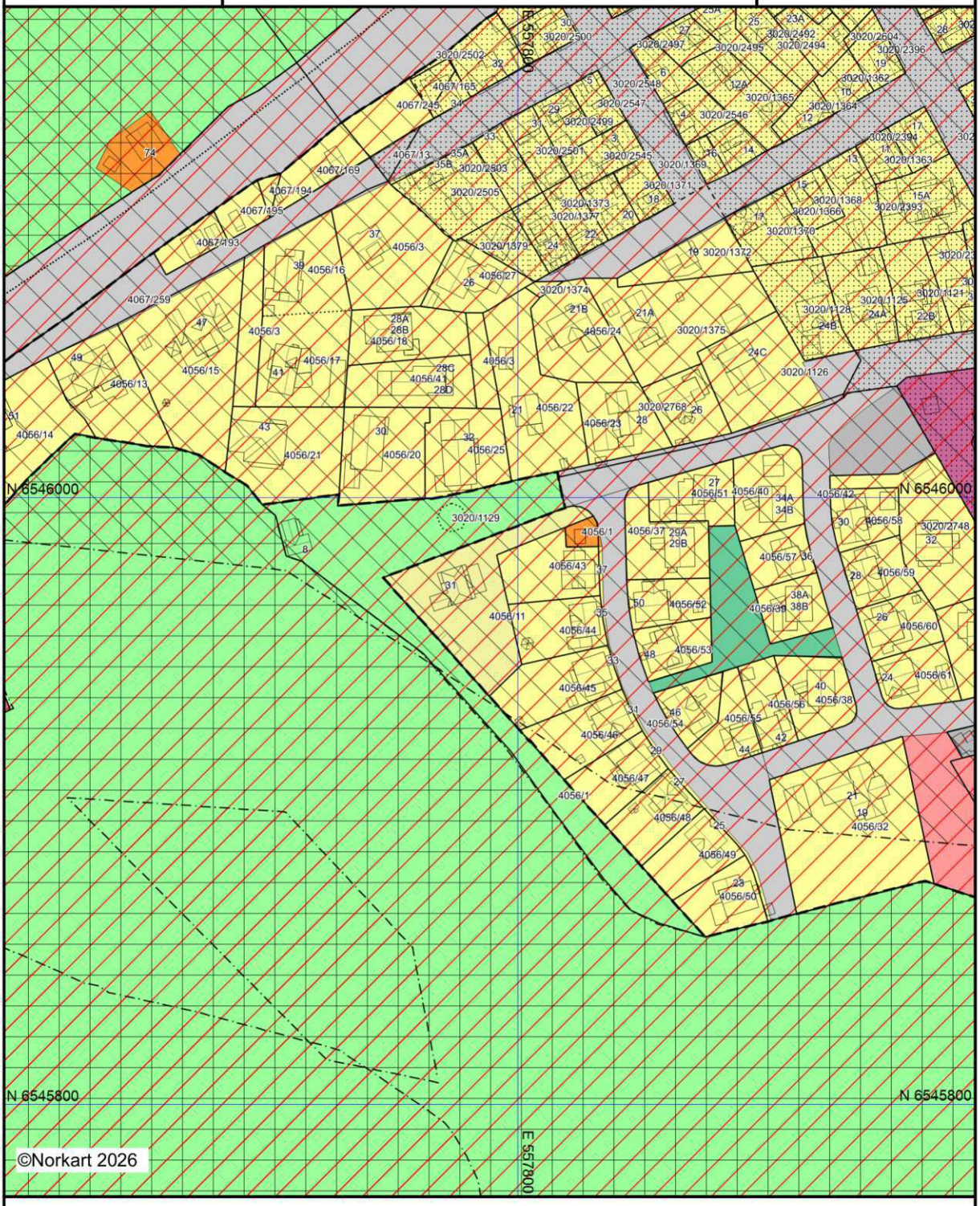
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4056/11
Adresse: Kirkegata 31
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende
- Gravplass - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsynin
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksister
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Båndleggінggrense
- Bestemmelsegrense
- Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

Utskriftsdato: 07.08.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4056	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kirkegata 31, 3264 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	ikke oppgitt	ikke oppgitt m^2	1	☐
ombygging av veranda	godkjent 2003	m^2		☒
Garasje/uthus/anneks	ikke oppgitt	ikke oppgitt m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.08.2026

Larvik kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4056	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kirkegata 31, 3264 LARVIK								

	Ja	**Nei**
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Kommentarer:		

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4056	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kirkegata 31, 3264 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

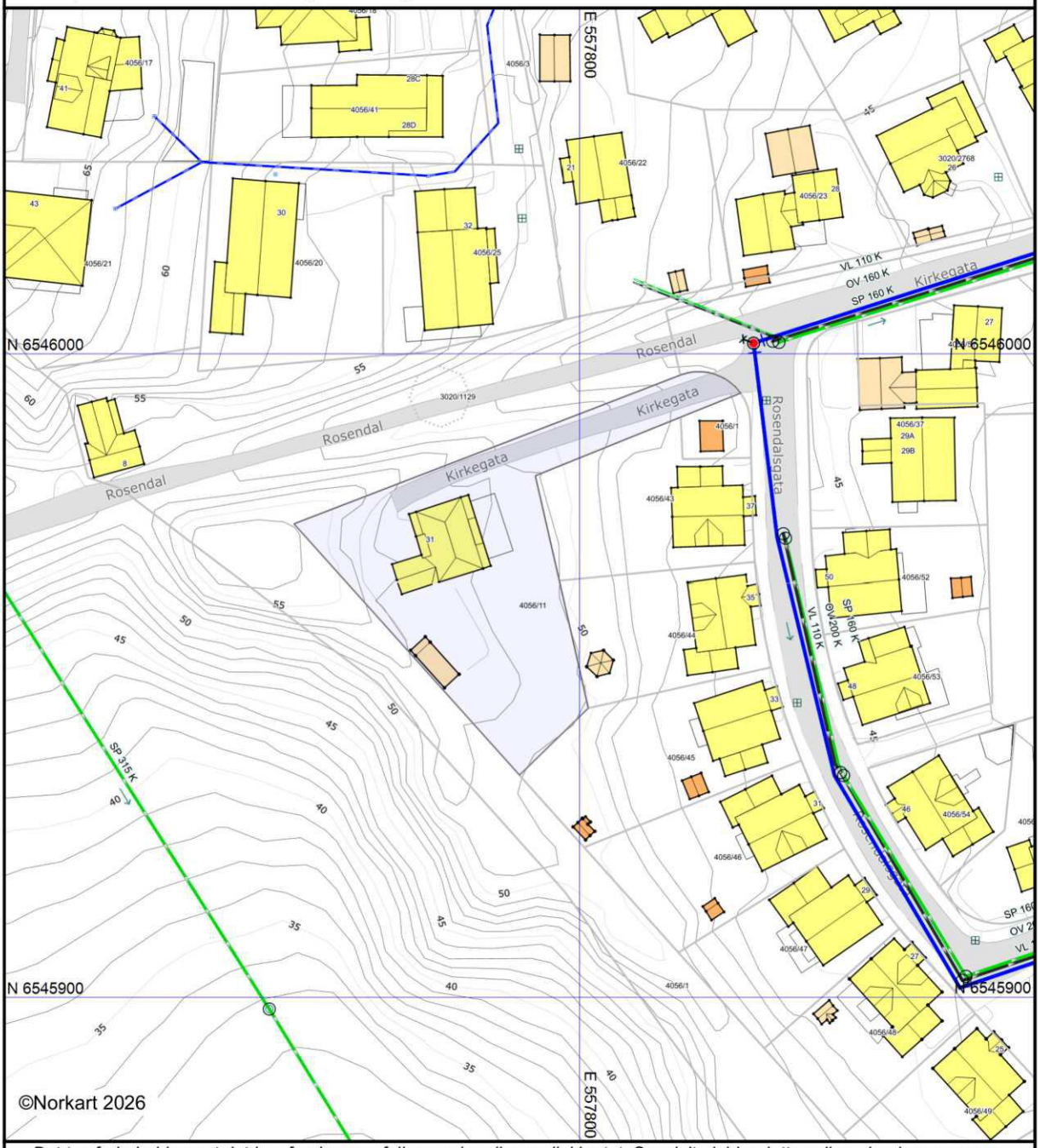
Eiendom: 4056/11
Adresse: Kirkegata 31
Dato: 06.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

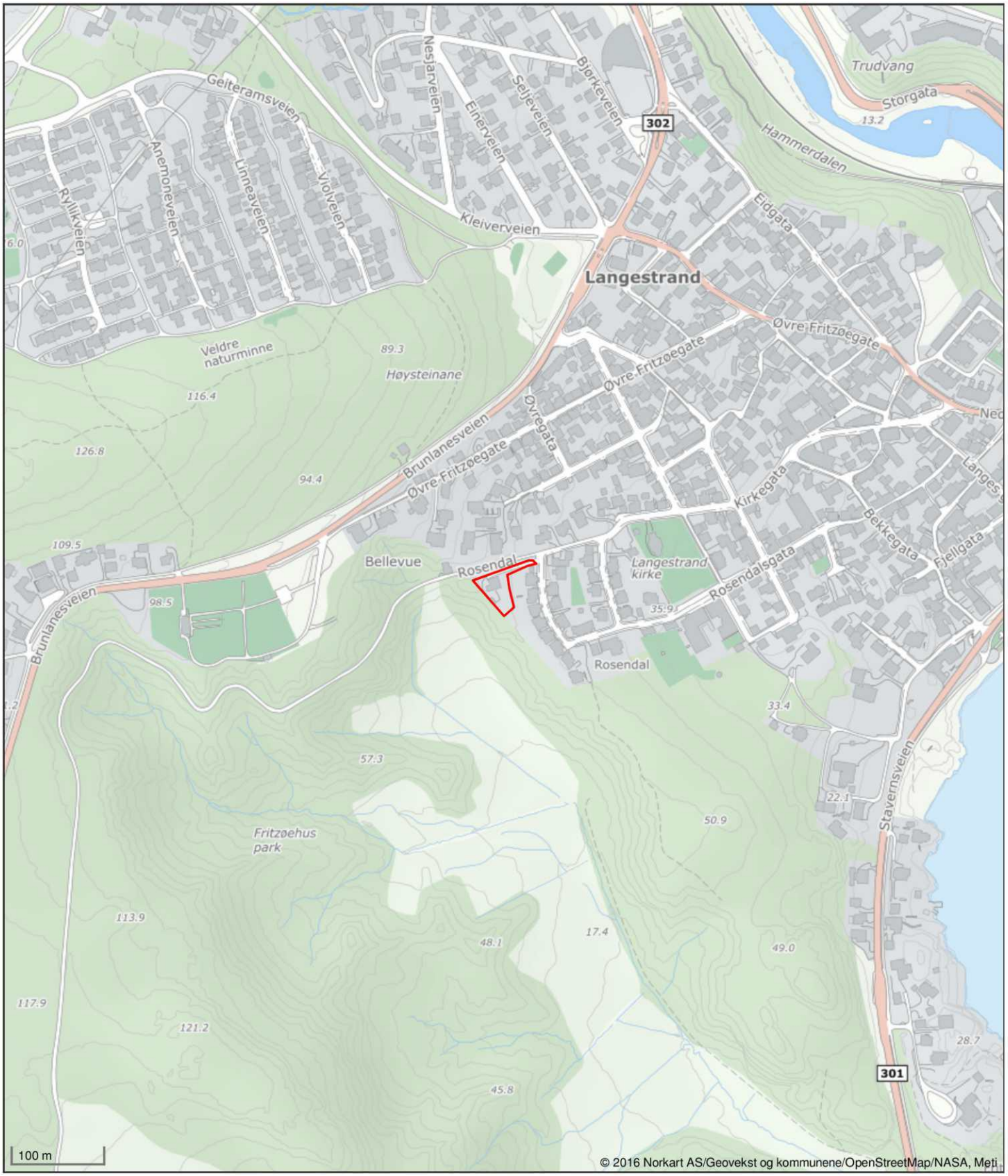
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4056/11//



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

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4056	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkegata 31, 3264 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	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 424 m^2 **KPHensynsonenavn** H120_1 **KPSikring** Område for grunnvannsforsyning
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Andre typer anlegg,Nåværende
	Delareal 1 423 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	1 424 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 423 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 424 m^2 **KPHensynsonenavn** H120_1 **KPSikring** Område for grunnvannsforsyning
	Delareal 1 424 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Andre typer anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1997.06.01
Navn	Rosendal - Langestrand
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1682/1997.06.01_Bestemmelser_825.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 379 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 4 m^2 **Formål** Kommunalteknisk virksomhet **Feltnavn** S1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

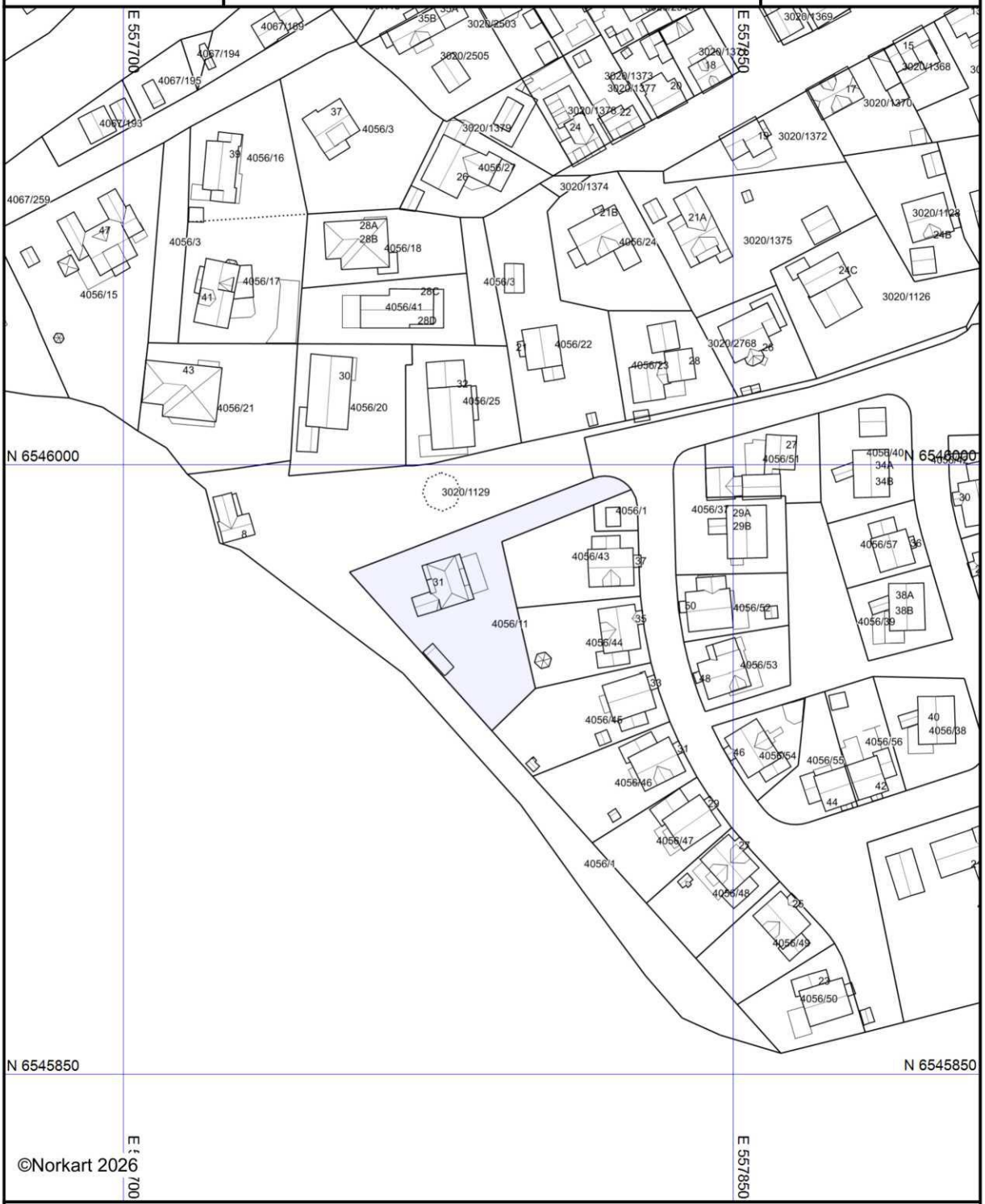
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4056/11
Adresse: Kirkegata 31
Dato: 06.08.2026
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

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

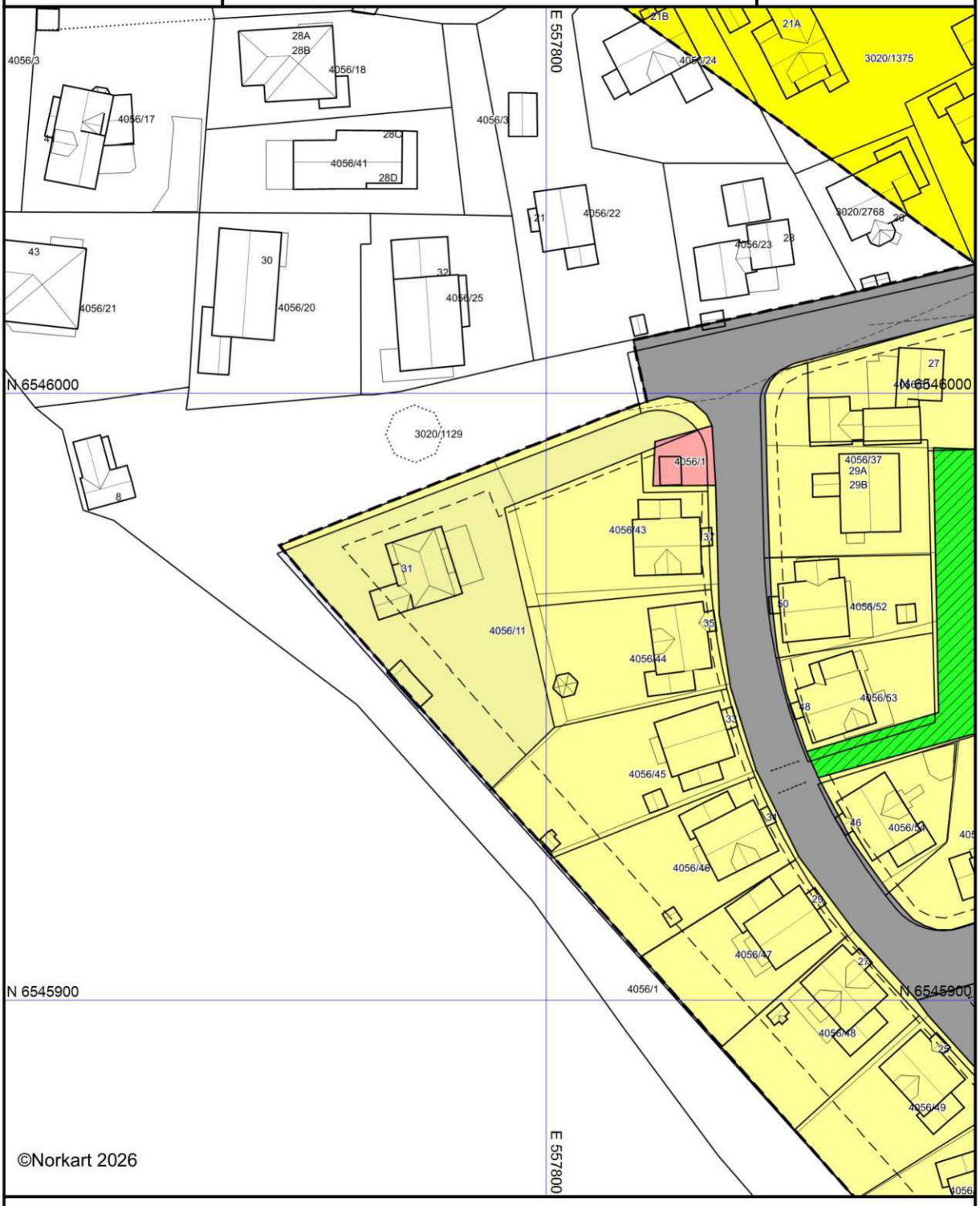
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4056/11
Adresse: Kirkegata 31
Dato: 06.08.2026
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 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig kirke

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Frisiktsone ved veg
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

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.**	4056	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkegata 31, 3264 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

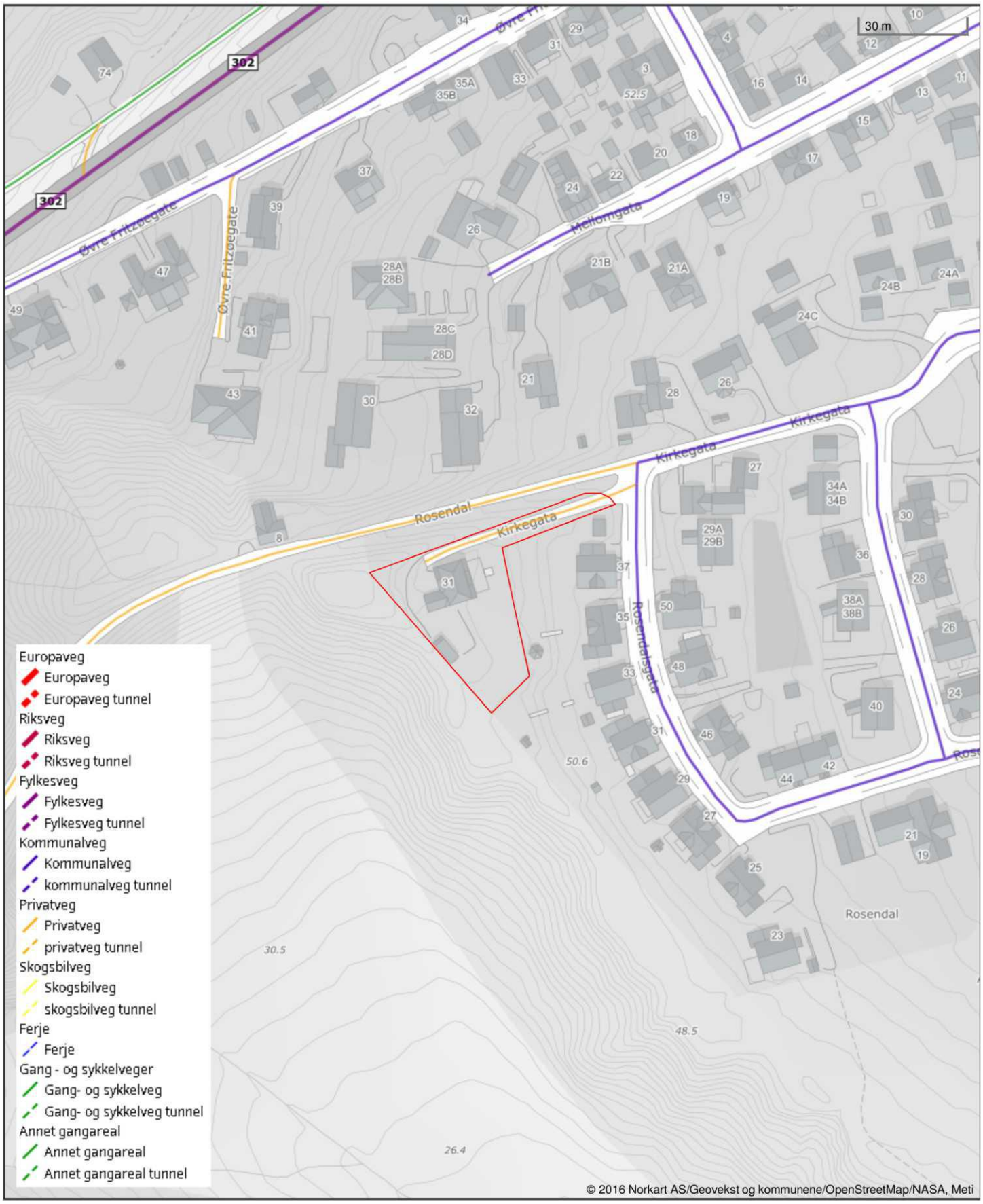
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 06.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4056/11//



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkegata 31, 3264 Larvik
Gnr. 4056, Bnr. 11, Larvik kommune

Oppdragsnummer:
52260097

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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