NORDVIK

Krokliveien 3A

3 soverom | 124 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Krokliveien 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig rekkehus i rolig blindvei – garasje og to solrike terrasser!

Prisantydning	**3 000 000,-**
Omkostninger	**76 380,-**
Totalpris	**3 076 380,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Krokliveien 3A!
Denne velholdte boligen ligger i et landlig og fredelig område, samtidig som du har kort vei til både Stavern og Larvik. Her får du en god og praktisk planløsning med romslig stue, tre soverom og flotte uteplasser med nydelig atmosfære og landlig utsikt. De store terrassene gir gode solforhold og fine soner for både avslapning og sosiale sammenkomster. Boligen har i tillegg garasjeplass og fremstår som godt ivaretatt – et innbydende hjem i rolige omgivelser.

Velkommen til visning!

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm





1. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 68 kvm









































661425420587





Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2012.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0016/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Krokliveien 3A, 3292 STAVERN
Gnr 4044, bnr 488 (ideell andel 1/1) / Gnr 4044, bnr 386 (ideell andel 1/53) i Larvik kommune

Selger
Arne Røed

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
75 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 076 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 091 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 144 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 59 kvm. Bad, gang, toalettrom, tre soverom, to boder
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue, entré, gang, kjøkken
BRA-e: 17 kvm. Garasje
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 85 kvm.

Solforhold
Gode solforhold, solen står opp mot kjøkken og går rundt sørveggen og mot stue til den går ned.

Innhold
Romfordeling:

Entre 1,3 m2
Gang 2,85 m2
Kjøkken 8,12 m2
Stue 34 m2
Spisestue 15 m2
Underetasje.
Gang/trapperom 11 m2
Bad 5,2 m2
Toalettrom 1,3 m2
Soverom 10 m2
Soverom 7,2 m2
Soverom 11 m2
Bod 1,6 m2
Bod 7 m2

Utvendig bod 3 m2.
Til boligen er det en 17m2 garasje i felles garasjeanlegg.

Standard
Boligen har i opp i gjennom årene blitt oppgradert og vedlikeholdt. Det skal dog påminnes at mange av byggningsdelene er fra byggeår og nermer seg oppbrukt det meste av sin forventede levetid. Det kan ikke

utelukkes at eldre byggningsdeler i fremtiden vil ha behov for å bli skiftet ut. Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe. Det er i rapporten bemerket enkelte avvik i forhold til normaltilstand. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

Kjøkken:
Kjøkken med tilkomst fra gang og spisestue. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2012

Våtrom:
Bad med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser, våtromsplater og malt panel på vegg og malte plater i tak. Badet er renovert i 2001. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk. Arbeidene er ikke dokumentert.

Spesialrom:
Toalettrom med tilkomst fra gang. I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant. Rommet er ventilert med lufteventil i tak

Overflater:
Boligens innvendige overflater består av en stavs Parkett i stue, Laminat og teppe på gulv. Malte plater på vegg og takplater i tak. Mange av boligens innvendige overflater er skiftet ut eller oppgradert i senere tid. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner. Boligen har betonggulv mot grunn. I boligen er det en isolert stålpipe. Til pipen er det montert en lukket peisovn. Pipe og peisovn er fra 2013. Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde. I boligen er det en malt tretrapp. Det er teppefliser i trinnene. Boligens innvendige dører er av type malte speildører Dørene er skiftet i 2009

Teknisk/VVS:
Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Vann og avløpsrør er fra byggeår. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra kjøkken. I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er montert i 2022. I boligen er det en 120 L VV bereder. Berederen er plassert i benkeskap på kjøkken. Berederen er fra 2012.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. "Byggemåte". Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Egen garasjeplass, og parkeringsplass rett ved inngang til boligen. El-bil lader.

Modernisering og påkostninger
2001 Lagt ny shingel på tak.
2001 Renovert bad. Fagfolk.
2012 Nytt kjøkken.
2013 Pusset opp stue.
2013 Ny pipe og peisovn.
2012 Pusset opp gang.
2009 Skiftet innvendige dører
2026 Service varmepumpe mars -26
2026 Ny varmtvannsbereder med alarm og lekkasjesensor.
2001-2013

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Tor Erling Andersen gjorde full oppgradering av bad i 2001, med dobbel gipsplater, nye rør, varmekabler, støpt nytt gulv, priming, fliselagt dusjhjørne og gulv. Montert vask. Egeninnsats:Montert gipsplater, limt fliseplater og panel på to vegger.
- Lagt ny shingel oppå tidligere shingel 2001: Arbeid utført av Steinar Lihaug som ansvarshavende og jeg som håndlanger Scan Pro Varmesenter 2013, ny ovn og svart stålpipe. Ny Kledning sørvegg 2010. Snekkerfirma Svein O.Ringdal. Nye takrenner: Svein O.Ringdal 2013 øvre og Komplett Tak A/S i 2014.
- Elektrisk anlegg ble kontrollert engang, men har ingen dokumentasjon.
- Elektro 1 AS, Tønsberg har montert el-bil lader.
- Larvik Rørhandel, Larvik. 2020. Bytte av hovedstoppekran i kum.
- Jeg ble tilsendt 2 sporfilmer , som ble utplassert i soverom og stue fra 1/1 - 5/3, 2018. Rapport fra Radonova, Uppsala.
- Saltavleiring storbod-gang nede, men ingen fukt.
- Ny varmepumpe installert 9/3 2022. Service i april 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
Taket er tekket med pappshingel. Taktekkingen er lagt ny i 2001. Shingel er lag på gammel pappshinge. Boligen har takrenner og nedløp i plast. Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Kledningen er fra

byggeår. Det er foretatt noe lokale utskiftninger i senere tid. Boligen har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vindu i 1. etg. er skiftet i 2001
Kontor og gjesterom er skiftet i 2009. Soverom skiftet vindu i 2018. Boligen har malt isolert ytterdør. Boligen har terrassedør med glassfelt Terrassedør i stue er skiftet i 2001 Terrassedør på soverom er skiftet i 2009. Til boligen er det en 20 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler. Til boligen er det en 55 m2 terrasse i bakhage. Liten del av terrassen er overbygget.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Taktekking:
Taket er tekket med pappshingel. Taktekkingen er lagt ny i 2001. Shingel er lag på gammel pappshinge.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på taktekkingen sett opp mot den statistisk forventede levetid.

Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i plast. Takrenner og nedløp er skiftet i 2013.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på takrenner og nedløp, sett opp mot den statistisk forventede levetid.

Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Normal levetid for renner og nedløp i stål er 20 til 30 år.

Takkonstruksjon/Loft:
Boligen har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

Vurdering av avvik:
- Det er svertesopp i undertak på loft. Det er også noe fuktskjolder på isolasjon på lift. Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft. Det er kun deler av konstruksjonen med gangbart gulv som er inspisert. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i undertak på loft. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Tiltak:
- Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft. Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført. Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen. Manglende dampsperre øker risikoen for fuktskader og soppdannelse, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og føre til behov for kostbare utbedringer.

Innvendig Overflater:
Boligens innvendige overflater består av Laminat og teppe på gulv. Malte plater på vegg og takplater i tak. Mange av boligens innvendige overflater er skiftet ut eller oppgradert i senere tid.

Vurdering av avvik:
- Innvendige overflater er noe gulnet grunnet røyking. Ellers i god stand. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Tiltak:
- Overflater bør rengjøres og eventuelt males eller byttes ut for å fjerne misfarging etter røyking. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre vedvarende lukt og estetiske ulemper.

Rom Under Terreng:
Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.

Vurdering av avvik:
- Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon med tanke på intrenging av fukt i lukkede konstruksjoner, og stiller krav til en velfungerende drenering. og at utvendig terreng har godt fall bort fra boligen. Det er noe saltutslag og

pussavskalling på betongvegg i bod. Det er noe løs tapet på murvegg under trapp. Det ble ved hulltaking i vegg ut mot terreng ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå Det bemerkes at hulltaking er foretatt på valgt plass der hvor det er sannsynlighet for fukt i lukket konstruksjon. Dette gir derimot ingen garanti for at det ikke kan forekomme fukt på plasser hvor det ikke er foretatt hulltaking. TG:2 settes med bakgrunn i observerte forhold og for å belyse risiko knyttet til inkledde vegger under bakkenivå.

Tiltak:
- Fukt, saltutslag, eller svertesopp på kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt luftet. Om avviket på gulv eller vegger fortsette å utarte seg bør det vurderes skifte av drenering for å unngå skader på konstruksjon.

Våtrom Kjeller > Bad Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk på hovedgulv er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 cm.

Vurdering av avvik:
- Det er mindre lokalt fall til sluk i dusjsone en dagens krav.som er 1:50 Gulvskinne til dusjnisje hindrer lekkasjevann utenfor dusjnisje å renne fritt til sluk. Dette fordi det ikke er sluk utenfor dusjsone. TG:2 settes med bakgrunn i avvik i fallforhold i hht. dagens krav, og at gulvskinne stenger for fri avrenning til sluk.

Tiltak:
- Til tross for avviket i lokalt fal til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Gulvskinne til dusjnisje bør fjernes eller det bør på andre måter etablere avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjnisje. Når muligheten for avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjsone er stengt kan lekkasjevann renne ut over dørterskel eller til andre deler av konstruksjonen.

Kjeller > Bad Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har plastsluk i gulv. Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtsone på vegg rundt vaskeservant er utført med malt panel. Det er ikke tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføring i vegg under vaskeservant. Det er ikke kjent om panel på vegg i våtsone er malt med godkjent maling for våtsone på bad. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og alder på mambran.

Tiltak:
- Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på slukløsningen og membran er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen. Manglende mansjetter i rørgjennomføringer i våtsone vil medføre risiko for at det kan trenge vann inn i konstruksjonen rund gjennomføringene. Det bør tilstrebes å alltid ha så god tetting som mulig for å minske risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Kjeller > Bad Ventilasjon:
Rommet er ventilert med ufteventil og luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i at det ikke er mekanisk men kun er naturlig ventilasjon i rommet.

Tiltak:
- Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklima og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

Tekniske installasjoner Vannledninger:
Boligen har vannrør i kobber Vannrørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Boligens vannrør er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre vannrør.

Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.

Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast Avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør er fra byggeår og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med

bakgrunn i alder og restlevetid på eldre avløpsrør. Nyere avløpsrør har god restlevetid.

Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tomteforhold Fuktsikring og drenering:
Nedgravde drenssystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent. Dreneringen er fra byggeår og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder sett opp mot statistisk forventet levetid for dreneringen.

Tiltak:
- Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da den har oppbrukt sin forventede levetid. Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø. Alder og tilstand på drenering må sees i sammenheng med saltutslag og pussavskalling på synlige murvegger i kjeller. Det er ikke kjent om fukt i vegg mot bad skyldes intrenging som følge av svikt i drenering.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker. Grunnmuren er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:
- Det er noe riss i murpuss på utvendig grunnmur. Grunnmuren er fra byggeår. Det må påregnes noe riss og mindre sprekker. Dette som en naturlig konsekvens av alder og naturlige setninger. Det meste av boligens grunnmur er under bakkenivå og innvendig innkledd. Dette begrenser inspeksjonsmuligheten til synlige overflater. Tilstandsgrad TG:2 settes for å belyse risiko med eldre grunnmurer med begrenset inspeksjonsmulighet.

Tiltak:
- Mindre riss og sprekker er ikke unaturlig på eldre konstruksjoner. Riss og sprekker bør følges med på for å se på utviklingen over tid. Ved bevegelse bør det iverksettes tiltak.

Terrengforhold:
Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på fremsiden av boligen faller mot eiendommen. Det meste av terrenget rundt boligen faller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Liten del av terrenget på siden av boligen faller mot grunnmur.

Tiltak:
- Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fukttrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen. Om mulig bør det foretas terrengsjustering slik at terrenget faller bort fra boligen Dagens krav til fallforhold på terreng rundt boligen sier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid. Det vil altid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Til boligen er det en 20 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har impregnert terrassegulv og varmebehandlet vedlikeholdsfrie gulvbord, og malt rekkverk med liggende spiler.

Vurdering av avvik:
Det er noe malingsflass på enkelte plasser. Langsgående bjelke under terrasse er skjøtet mellom to stolper.

Konsekvens/tiltak:
Normalt vedlikehold som vaksing og overflatebehandling anbefales. Dette for å hindre at bygningsdelene skades og blir i så dårlig stand at de må skiftes. Langsgående bjelker under terrasse skal skjøtes på søyler eller andre opplegspunkter. Skjøt mellom to stolper vil svekke konstruksjonen slik at den ikke innehar tilstrekkelig styrke mot tunge laster på terrasse. Det virker som om terrassen foreløbig ikke har vesentlige svekkelser. Det anbefales å skifte ut bjelken med skjøt over to søyler.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner. Boligen har betonggulv mot grunn.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Dett i hht. forskrift i avhendingsloven. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Konstruksjonen er kun beskrevet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmepumpe
- Vedovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 156,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp, feiing, renovasjon og vann.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Kr 9 000,- pr. år
Brunlaskogen velforening(54 boliger). Det betales Kr. 4500,- 2 ganger i året (30 juni-30 november), dette dekker Altibox-snørydding og vedlikehold fellesanlegg.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Brunlaskogen velforening Kr. 4500,- 2 ganger i året (30 juni-30 november), dekker Altibox-snørydding og vedlikehold fellesanlegg.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 737 090,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 948 359,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
DNB
Polisenr: 21657370

TV/Internett/Bredbånd
Altibox, Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 267 kvm (Eiertomt)
Grunnforholdene er ikke kjent. Nedgravde drenssystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent. Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker. Grunnmuren er utvendig pusset og malt. Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på fremsiden av boligen faller mot eiendommen. Det meste av terrenget rundt boligen faller bort fra boligen. Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Adkomst
Adkomsten til Krokliveien 3 A er både enkel og oversiktlig. Fra hovedveien inn mot Stavern følger du veien inn i Brunlaskogen-området, hvor Krokliveien ligger som en fredelig avstikker. Karttjenester viser tydelig og trygg ankomst helt frem til eiendommen, som ligger i et etablert og lett tilgjengelig boligstrøk.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling den 12.03.2018. Målingen viser at det er registrert 72+-20 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Krokliveien 3 A har en attraktiv og fredelig plassering i et etablert boligområde i Stavern, med kort vei til både sentrum, skoler og barnehager. Området er kjent for sine rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som du har nærhet til idylliske Stavern sentrum med småbåthavn, strender og hyggelig sommerliv. Eiendommen ligger sentralt plassert i Brunlaskogen-området, et populært boområde med gode solforhold, nærhet til turstier og grønne områder, og enkel adkomst til hovedveinettet. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av skjermet nabolagsfølelse og korte avstander til daglige fasiliteter.

Bebyggelse
Området rundt Krokliveien 3 A består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse, preget av rekkehus, tomannsboliger og andre småhus. I nærområdet finnes det en blanding av nyere boligprosjekter og eksisterende boligklynger, hvor rekkehus og leiligheter er vanlige boligtyper.

Offentlig kommunikasjon
Lillejordet : Linje 01, 04, 206, 1.2 km
Larvik stasjon : Linje RE11, RX11, 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp 25 min med bil

Skoler og barnehager
Lysheim barnehage 0.8 km
Solstad barnehage 1.5 km
Gøy på Landet barnehage 2.9 km
Jordet skole 0.6 km
Brunla ungdomsskole 2.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 7.2 km
Sandefjord videregående skole 21 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.12.1978.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 247 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 20 m
Arealbruk Friområde,Nåværende
Delareal 1 m
KPHensynsonenavnH910_1
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 20 m
Arealbruk Friområde,Nåværende
Delareal 1 m
KPHensynsonenavnH910_1
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 247 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 124.01
Navn Brunlaskogen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.02.1974
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3402/124.01_Bestemmelser_108.pdf
Delarealer Delareal 18 m
Formål Offentlig friområde
Delareal 248 m
Formål Boliger
Id 200919
Navn Brunlaskogen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.03.2010
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7464/Bestemmelser%20for%20Brunlaskogen%20boligfelt.pdf
Delarealer Delareal 1 m
Formål Felles grøntareal
Feltnavn F3
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter

fra eiendommen.

Ta kontakt med megler eller Larvik kommune dersom du har spørsmål til dette.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/4044/488:
15.03.1979 - Dokumentnr: 1933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2014 - Dokumentnr: 1056030 - Jordskifte
Grensegangsak: 0700-2013-0008 Brunla
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1975 - Dokumentnr: 2462 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4044 Bnr:386

01.01.2018 - Dokumentnr: 28197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4044 Bnr:488

01.01.2020 - Dokumentnr: 603105 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4044 Bnr:488

01.01.2024 - Dokumentnr: 289225 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4044 Bnr:488

15.03.1979 - Dokumentnr: 1933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig

Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2014 - Dokumentnr: 1056030 - Jordskifte
Grensegangsak: 0700-2013-0008 Brunla
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1975 - Dokumentnr: 2462 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4044 Bnr:386

01.01.2018 - Dokumentnr: 28197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4044 Bnr:488

01.01.2020 - Dokumentnr: 603105 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4044 Bnr:488

01.01.2024 - Dokumentnr: 289225 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4044 Bnr:488

3909/4044/386:
15.03.1979 - Dokumentnr: 1933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2014 - Dokumentnr: 1056030 - Jordskifte
Grensegangsak: 0700-2013-0008 Brunla
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1975 - Dokumentnr: 2462 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4044 Bnr:386

01.01.2018 - Dokumentnr: 28197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4044 Bnr:488

01.01.2020 - Dokumentnr: 603105 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4044 Bnr:488

01.01.2024 - Dokumentnr: 289225 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4044 Bnr:488

15.03.1979 - Dokumentnr: 1933 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2014 - Dokumentnr: 1056030 - Jordskifte
Grensegangsak: 0700-2013-0008 Brunla
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1975 - Dokumentnr: 2462 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4044 Bnr:386

01.01.2018 - Dokumentnr: 28197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4044 Bnr:488

01.01.2020 - Dokumentnr: 603105 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4044 Bnr:488

01.01.2024 - Dokumentnr: 289225 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4044 Bnr:488

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 44 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 375,-

Utlegg:
Fotopakke med drone kr. 5 500,-
Tilstandsrapport ca. kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 2 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.
Boligsalgsrapport
Selgers egenerklæring
Vedtekter
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Nabolagsprofil

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2026

Megler
Per Arne Sølyst, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95066810

Megler 2
Lilli Stenhaug-Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig / Kontorsjef
Tlf. 47759774

Meglerforetaket
Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823761902

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Krokliveien 3A

Nabolaget Agnes/Brunla - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	4 min 2.7 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	14 min 7.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 21 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Stavern	14 min
Extra Holmejordet	16 min

Offentlig transport

Lillejordet Linje 01, 04, 206	13 min 1.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

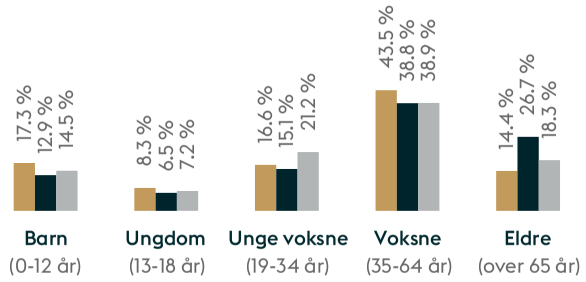
Barnehager

Lysheim barnehage (0-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	17 min 1.5 km
Gøy på Landet barnehage (0-5 å... 31 barn	4 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Stavern	14 min
Coop Extra Holmejordet	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Agnes/Brunla	1 497	692
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Jordet skole	7 min
Brunla tennishall	23 min
Mudo Stavern	15 min
Family Sports Club Langestrand	7 min

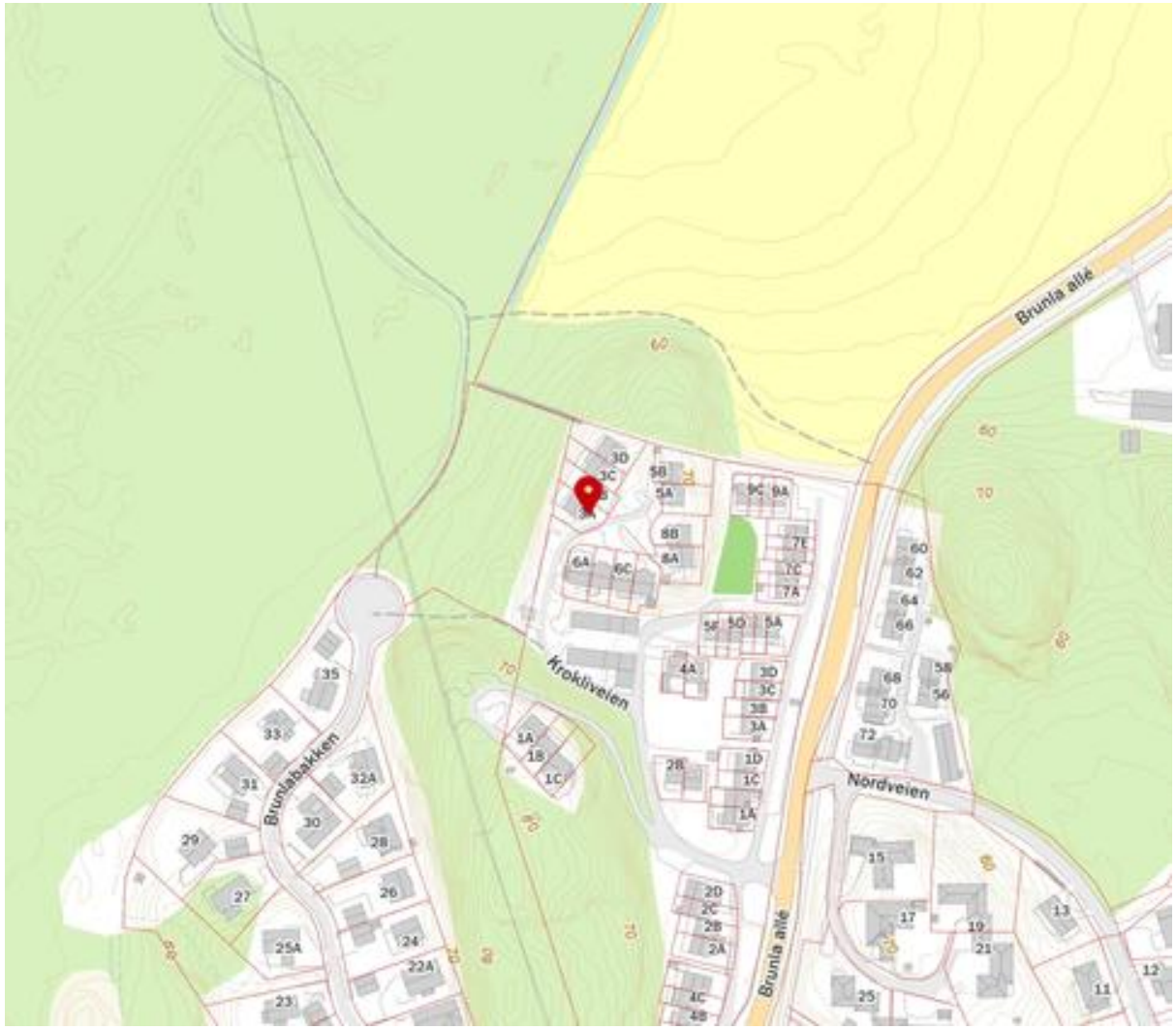
«Stille, lite trafikk og veldig hyggelige naboer. Mulighet å handle i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Krokliveien 3 A, 3292 STAVERN

LARVIK kommune

gnr. 4044, bnr. 488

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1759 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VF5541

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen

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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk, og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.
Har sertifikat for tilstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk rekkehus over to plan. Boligen er oppført i 1979.
Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.
Boligen ligger på Brunla mellom Larvik og Stavern.

2001 Lagt ny shingel på tak.
2001 Renovert bad. Fagfolk.
2012 Nytt kjøkken.
2013 Pusset opp stue.
2013 Ny pipe og peisovn.
2012 Pusset opp gang.
2009. Skiftet innvendige dører.

Boligen har i opp i gjennom årene blitt oppgradert og vedlikeholdt. Det skal dog påminnes at mange av byggningsdelene er fra byggeår og nermer seg oppbrukt det meste av sin forventede levetid.
Det kan ikke utelukkes at eldre byggningsdeler i fremtiden vil ha behov for å bli skiftet ut. Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

Det er i rapporten bemerket enkelte avvik i forhold til normaltilstand. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel.
Taktekkingen er lagt ny i 2001. Shingel er lag på gammel pappshinge.

Boligen har takrenner og nedløp i plast.

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Kledningen er fra byggeår. Det er foretatt noe lokale utskiftninger i senere tid.

Boligen har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vindu i 1. etg. er skiftet i 2001
Kontor og gjesterom er skiftet i 2009.
Soverom skiftet vindu i 2018.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Boligen har terrassedør med glassfelt
Terrassedør i stue er skiftet i 2001
Terrassedør på soverom er skiftet i 2009.

Til boligen er det en 20 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler.

Til boligen er det en 55 m2 terrasse i bakhage. Liten del av terrassen er overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av Laminat og teppe på gulv.
Malte plater på vegg og takplater i tak.
Mange av boligens innvendige overflater er skiftet ut eller oppgradert i senere tid.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner. Boligen har betonggulv mot grunn.

I boligen er det en isolert stålpipe. Til pipen er det montert en lukket peisovn.
Pipe og peisovn er fra 2013.

Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.

I boligen er det en malt tretrapp. Det er teppefliser i trinnene.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører
Dørene er skiftet i 2009.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser, våtromsplater og malt panel på vegg og malte plater i tak.

Badet er renovert i 2001.
Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.
Arbeidene er ikke dokumentert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med tilkomst fra gang og spisestue.
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2012.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er montert i 2022.

I boligen er det en 120 L VV bereder. Berederen er plassert i benkeskap på kjøkken.
Berederen er fra 2012.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk anlegg er skiftet i fbm oppussing av rom.
Kun en liten del av det elektriske anlegget som ikke er skiftet ut.
Sikringsskap er oppgradert med automatsikringer i 2009.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektriske varmekabler.
Varmepumpe.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent.

Nedgravde drenssystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.
Grunnmuren er utvendig pusset og malt.

Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på fremsiden av boligen faller mot eiendommen. Det meste av terrenget rundt boligen faller bort fra boligen.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

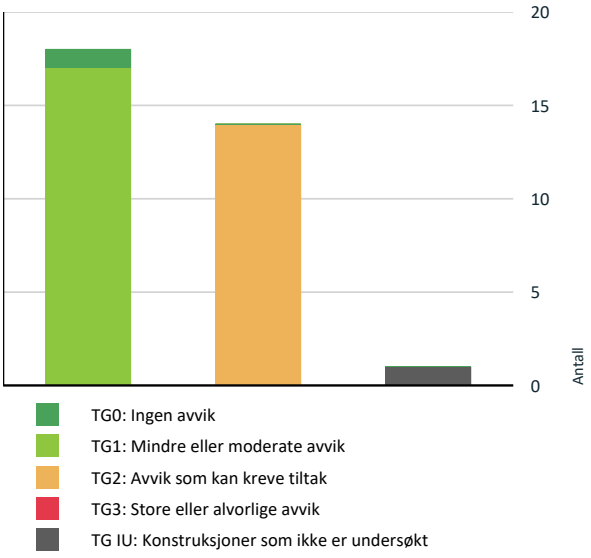
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1978

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel.
Taktekkingen er lagt ny i 2001. Shingel er lag på gammel pappshinge.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på taktekkingen sett opp mot den statistisk forventede levetid.

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

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i plast.
Takrenner og nedløp er skiftet i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på takrenner og nedløp, sett opp mot den statistisk forventede levetid.

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

Normal levetid for renner og nedløp i stål er 20 til 30 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Kledningen er fra byggeår. Det er foretatt noe lokale utskiftninger i senere tid.

Kledning på sørvegg er skiftet i 2011.
Deler av kledning på fremsiden er skiftet i 2014
Deler av kledning i underetasjen er skiftet i fbm. skifte av vinduer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er svertesopp i undertak på loft. Det er også noe fuktskjolder på isolasjon på lift. Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.
Det er kun deler av konstruksjonen med gangbart gulv som er inspisert.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i undertak på loft.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft.
Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført.
Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen.
Manglende dampsperre øker risikoen for fuktskader og soppdannelse, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og føre til behov for kostbare utbedringer.


Svertesopp i undertak.


Fuktskjolder på isolasjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vindu i 1. etg. er skiftet i 2001
Kontor og gjesterom er skiftet i 2009.
Soverom skiftet vindu i 2018.

Tilstandsrapport

Vinduene har normal forventet slitasje.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt isolert ytterdør.
Ytterdør og boddør er fra 2011.

TG 1 Terrassedører.

Beskrivelse

Boligen har terrassedør med glassfelt
Terrassedør i stue er skiftet i 2001
Terrassedør på soverom er skiftet i 2009.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er det en 20 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har impregnert terrassegulv og varmebehandlet vedlikeholdsfrie gulvbord, og malt rekkverk med liggende spiler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe malingsflass på enkelte plasser.
Langsgående bjelker under terrasse er skjøtet mellom to stolper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt vedlikehold som vaksing og overflatebehandling anbefales. Dette for å hindre at bygningsdelene skades og blir i så dårlig stand at de må skiftes.

Langsgående bjelker under terrasse skal skjøtes på søyler eller andre opplegspunkter. Skjøt mellom to stolper vil svekke konstruksjonen slik at den ikke innehar tilstrekkelig styrke mot tunge laster på terrasse. Det virker som om terrassen foreløbig ikke har vesentlige svekkelser. Det anbefales å skifte ut bjelken med skjøt over to søyler.

Tilstandsrapport



Malingsflass på rekkverk



BJelke som er skjøtet mellom søyler.



Malingsflass på søyler.

TG 1 Terrasse i bakhage.

Beskrivelse

Til boligen er det en 55 m2 terrasse i bakhage.
Liten del av terrassen er overbygget.



Terrasse i bakhage

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av Laminat, parkett og teppe på gulv. Malte plater og panelplater på vegg, og takplater i tak.
Mange av boligens innvendige overflater er skiftet ut eller oppgradert i senere tid.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner. Boligen har betonggulv mot grunn.

Tilstandsrapport

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Dett i hht. forskrift i avhendingsloven. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Konstruksjonen er kun beskrevet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I boligen er det en isolert stålpipe. Til pipen er det montert en lukket peisovn.
Pipe og peisovn er fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Peisovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe saltutslag og pussavskalling på betongvegg og gulv i bod. Det er noe løs tapet på murvegg under trapp.
Det ble ved hulltaking i vegg ut mot terreng ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå
Det bemerkes at hulltaking er foretatt på valgt plass der hvor det er sannsynlighet for fukt i lukket konstruksjon. Dette gir derimot ingen garanti for at det ikke kan forekomme fukt på plasser hvor det ikke er foretatt hulltaking.

Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon med tanke på intrenging av fukt i lukkede konstruksjoner, og stiller krav til en velfungerende drenering. og at utvendig terreng har godt fall bort fra boligen.

TG:2 settes med bakgrunn i observerte forhold og for å belyse risiko knyttet til inkledde vegger under bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fukt, saltutslag, eller svertesopp på kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt luftet. Om avviket på gulv eller vegger fortsette å utarte seg bør det vurderes skifte av drenering for å unngå skader på konstruksjon.

Tilstandsrapport



Pussavskalling på vegg under bakke



Fuktmåling på overflate under bakkenivå



Fuktmåling i vegg under bakkenivå

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

I boligen er det en malt tretrapp.
Det er teppefliser i trinnene.



Innvendig trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type malte speildører
Dørene er skiftet i 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

VÅTROM

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser, våtromsplater og malt panel på vegg og malte plater i tak.

Badet er renovert i 2001.
Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.
Arbeidene er ikke dokumentert.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



Bad

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, panel og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk på hovedgulv er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 cm.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre lokalt fall til sluk i dusjsone en dagens krav.som er 1:50
Gulvskinne til dusjnisje hindrer lekkasjevann utenfor dusjnisje å renne fritt til sluk. Dette fordi det ikke er sluk utenfor dusjsone.

TG:2 settes med bakgrunn i avvik i fallforhold i hht. dagens krav, og at gulvskinne stenger for fri avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Gulvskinne til dusjnisje bør fjernes eller det bør på andre måter etablere avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjnisje. Når muligheten for avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjsone er stengt kan lekkasjevann renne ut over dørterskel eller til andre deler av konstruksjonen.



Gulvskinne som stenger for avrenning til sluk.



Oppkant ved dørterskel.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Våtsone på vegg rundt vaskeservant er utført med malt panel. Det er ikke tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføring i vegg under vaskeservant. Det er ikke kjent om panel på vegg i våtsone er malt med godkjent maling for våtsone på bad.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og alder på mambran.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på slukløsningen og membran er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Manglende mansjetter i rørgjennomføringer i våtsone vil medføre risiko for at det kan trenge vann inn i konstruksjonen rund gjennomføringene. Det bør tilstrebes å alltid ha så god tetting som mulig for å minske risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone



Utett rørgjennomføring under vaskeservant

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med ufteventil og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i at det ikke er mekanisk men kun er naturlig ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklima og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved befaring ble det målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon fra toalettrom mot bad. Eier har etter befaring opprettet forsikringssak, hvor skader har blitt utbedret. Det er da ikke lenger fukt i konstruksjonen i området hvor det ble målt fukt. Fukten skyldes sprekk i et avløpsrør som nå er skiftet.

Hulltaking ble foretatt på en valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, eller hvor det er mulighet for hulltaking. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Det er foretatt fuktmåling på overflater i dusjsone uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke et eksakt.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen hvor det ble utført fuktmåling.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fuktmåling på overflate i dusjsone

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med tilkomst fra gang og spisestue.
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak.



Toalettrom

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber
Vannrørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Boligens vannrør er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre vannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast Avløpsrør er fra byggeår.
Avløpsrør fra kjøkken ned til vegg i toalettrom er nytt, og avløpsrør fra vask bad og toalett er nytt. Avløpsrørene er skiftet i 2026.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er fra byggeår og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre avløpsrør.
Nyere avløpsrør har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med lufteventiler.
Mekanisk ventilasjon fra kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er montert i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

I boligen er det en 120 L VV bereder. Berederen er plassert i benkeskap på kjøkken.
Berederen er fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er skiftet i fbm oppussing av rom.
Kun en liten del av det elektriske anlegget som ikke er skiftet ut.

Sikringsskap er oppgradert med automatsikringer i 2009.
Arbeide opplyses å være utført av fagfolk.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektriske varmekabler.
Varmepumpe.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Nedgravde drenssystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Dreneringen er fra byggeår og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.
Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

Tilstandsrapport

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

Dreneringen er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder sett opp mot statistisk forventet levetid for dreneringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da den har oppbrukt sin forventede levetid.
Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Alder og tilstand på drenering må sees i sammenheng med saltutslag og pussavskalling på synlige murvegger i kjeller.

Det er ikke kjent om fukt i vegg mot bad skyldes intrenging som følge av svikt i drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.
Grunnmuren er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe riss i murpuss på utvendig grunnmur.

Grunnmuren er fra byggeår. Det må påregnes noe riss og mindre sprekker. Dette som en naturlig konsekvens av alder og naturlige setninger.

Det meste av boligens grunnmur er under bakkenivå og innvendig innkledd. Dette begrenser inspeksjonsmuligheten til synlige overflater.

Tilstandsgrad TG:2 settes for å belyse risiko med eldre grunnmurer med begrenset inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mindre riss og sprekker er ikke unaturlig på eldre konstruksjoner.
Riss og sprekker bør følges med på for å se på utviklingen over tid. Ved bevegelse bør det iverksettes tiltak.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på fremsiden av boligen faller mot eiendommen. Det meste av terrenget rundt boligen faller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Liten del av terrenget på siden av boligen faller mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fukttrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen.

Om mulig bør det foretas terrengsjustering slik at terrenget faller bort fra boligen Dagens krav til fallforhold på terreng rundt boligen sier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.



Liten del av terreng som faller mot boligen.



Omkringliggende terreng som faller mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.
Det vil altid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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.

Terrasse.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Rekkverkshøyden på terrasse og balkong er 94 cm. Dagens krav til rekkverk på terrasser er 100 cm.

Åpning i rekkverk på terrasse er 15 cm. Det er større en dagens krav som er 10 cm.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Dagens krav til åpninger i rekkverk er 10cm. Det er ikke krav til å oppgradere etter dagens standard. På generelt grunnlag og av sikkerhetsmessige grunner anbefales det å oppgradere til dagens krav.
Åpninger kan i noen tilfeller være såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk på terrasse.



Rekkverkshøyde på terrasse

Innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyden på rekkvert ved trapp er 80 cm. Dagens krav til rekkverk på platå er 90 cm.
Åpning i rekkverk på innvendig trapp er støtte en dagens krav som er 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Radon.

Beskrivelse

Boligen er ikke bygget med radonsperre.
Det er utført radonmålinger og verdiene ligger under grensen for maksimalt anbefalte verdier.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	65	3		68	20
Kjeller	59			59	55
Garasje		17		17	
SUM	**124**	**20**			**75**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, entré, gang, kjøkken	Utvendig bod.	
Kjeller	Bad, gang, toalettrom, tre soverom, to boder.		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Romfordeling.
1. etg.
Entre 1,3 m2
Gang 2,85 m2
Kjøkken 8,12 m2
Stue 34 m2
Spisestue 15 m2

Underetasje.
Gang/trapperom 11 m2
Bad 5,2 m2
Toalettrom 1,3 m2
Soverom 10 m2
Soverom 7,2 m2
Soverom 11 m2
Bod 1,6 m2
Bod 7 m2

Utvendig bod 3 m2.

Til boligen er det en 17 m2 garasje i felles garasjeanlegg.

Arealene er målt innvendig og ikke medregnet arealene som innvendige vegger opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Arne Røed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4044	488		0	267.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Krokliveien 3 A

Hjemmelshaver
Røed Arne, Røed Laila Britt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.
Boligen ligger på Brunla mellom Larvik og Stavern.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra krokliveien.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VF5541

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arne Røed	9578-5995-4-1100397	2026-03-09 14:58:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
17-0016/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krokliveien 3A, 3292 STAVERN

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Arne Røed

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. oktober 1982

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21657370
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tor Erling Andersen 2001 Full oppgradering av bad, med dobbel gipsplater, nye rør, varmekabler, støpt nytt gulv, priming, fliselagt dusjhjørne og gulv. Montert vask. Egeninnsats:Montert gipsplater, limt fliseplater og panel på to vegger

---

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tor Erling Andersen

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tor Erling Andersen. 'Se ovenfor

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny shingel oppå tidligere shingel 2001: Arbeid utført av Steinar Lihaug som ansvarshavende og jeg som håndlanger Scan Pro Varmesenter 2013, ny ovn og svart stålpipe. Ny Kledning sørvegg 2010. Snekkerfirma Svein O.Ringdal. Nye takrenner: Svein O.Ringdal 2013 øvre og Komplett Tak A/S i 2014.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HC Elektro (2009-2011) Sælid&HC Elektro (2011-2012-2013) Set Elektro (2022)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble kontrollert engang, men har ingen dokumentasjon.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 1 AS, Tønsberg

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larvik Rørhandel, Larvik. 2020. Bytte av hovedstoppekran i kum.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Jeg ble tilsendt 2 sporfilmer , som ble utplassert i soverom og stue fra 1/1 - 5/3, 2018. Rapport fra Radonova, Uppsala.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Kun saltavleiring storbod-gang nede, men ingen fukt.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe installert 9/3 2022. Service i april 2024.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 17-0016/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arne Røed	**2026-03-09**

Identifikasjon

Arne Røed

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Krokliveien 3A, 3292 STAVERN	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294864**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162871285**
Gårdsnummer **4044**	Bruksnummer **488**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
232,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
236,12 kWh/m²	**31 414 kWh**

Utskriftsdato: 11.03.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	488	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Krokliveien 3A, 3292 STAVERN								

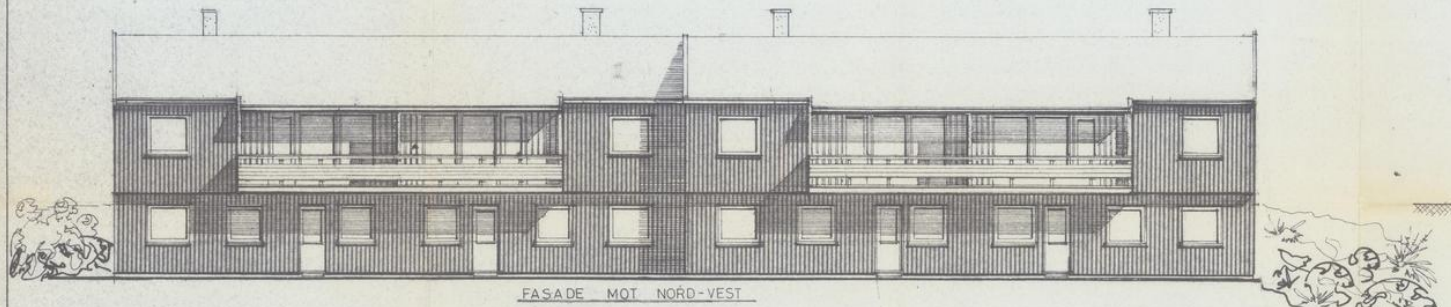
Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Rekkehus Ferdigattest 1978	1978	122 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

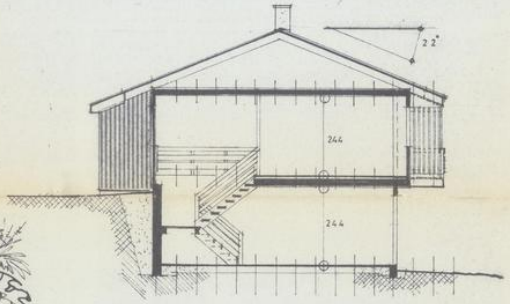
Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

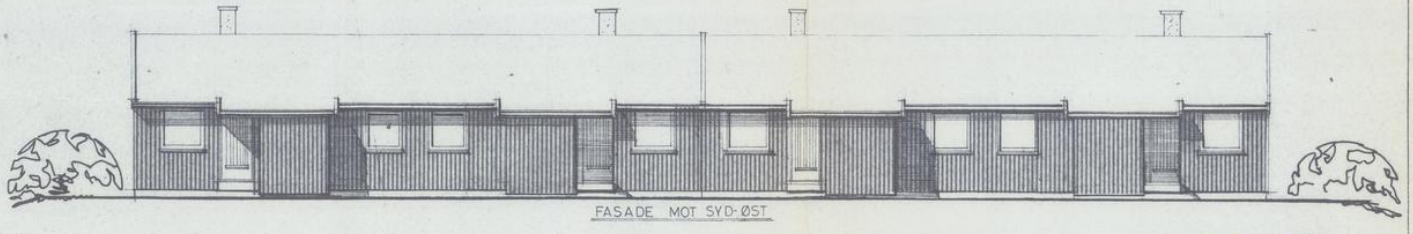
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



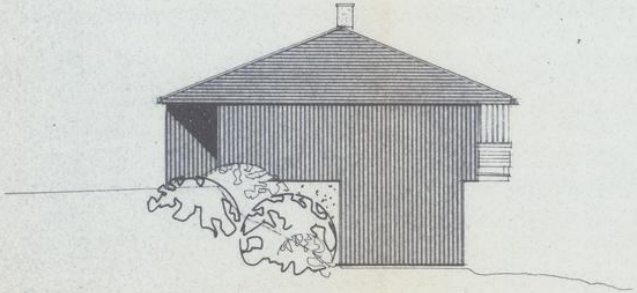
FASADE MOT NORD-VEST



SNITT



FASADE MOT SYD-ØST



GAVEL

Mottatt 31 AUG. 1976

BYGGEPLASS:
BRUNLASKOGEN BOLIGFELT, KROKLIVEGEN NR: 3 A·B·C·D

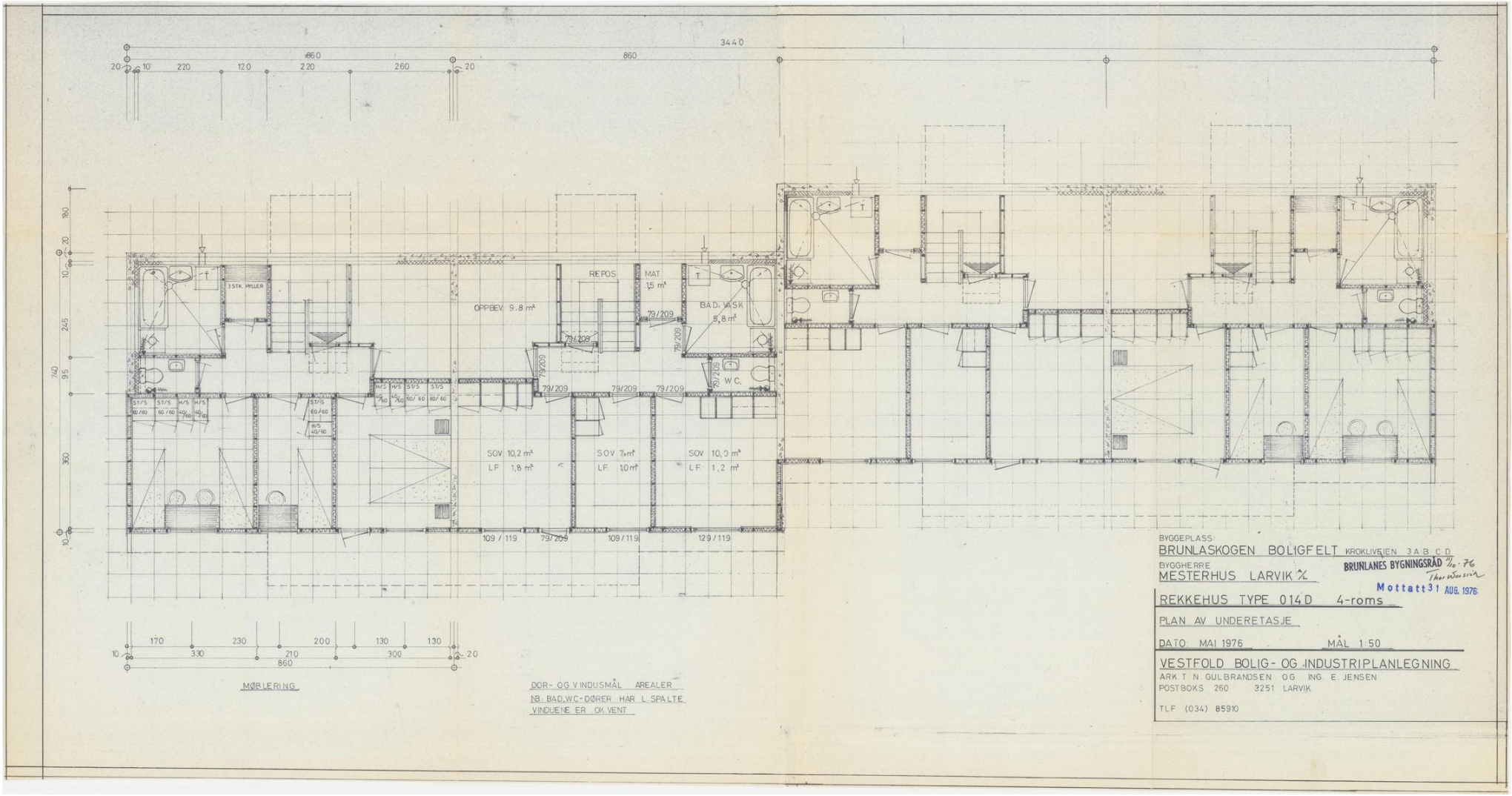
BYGGHERRE:
MESTERHUS LARVIK A/S BRUNLANES BYGNINGSRÅD 1/10-76

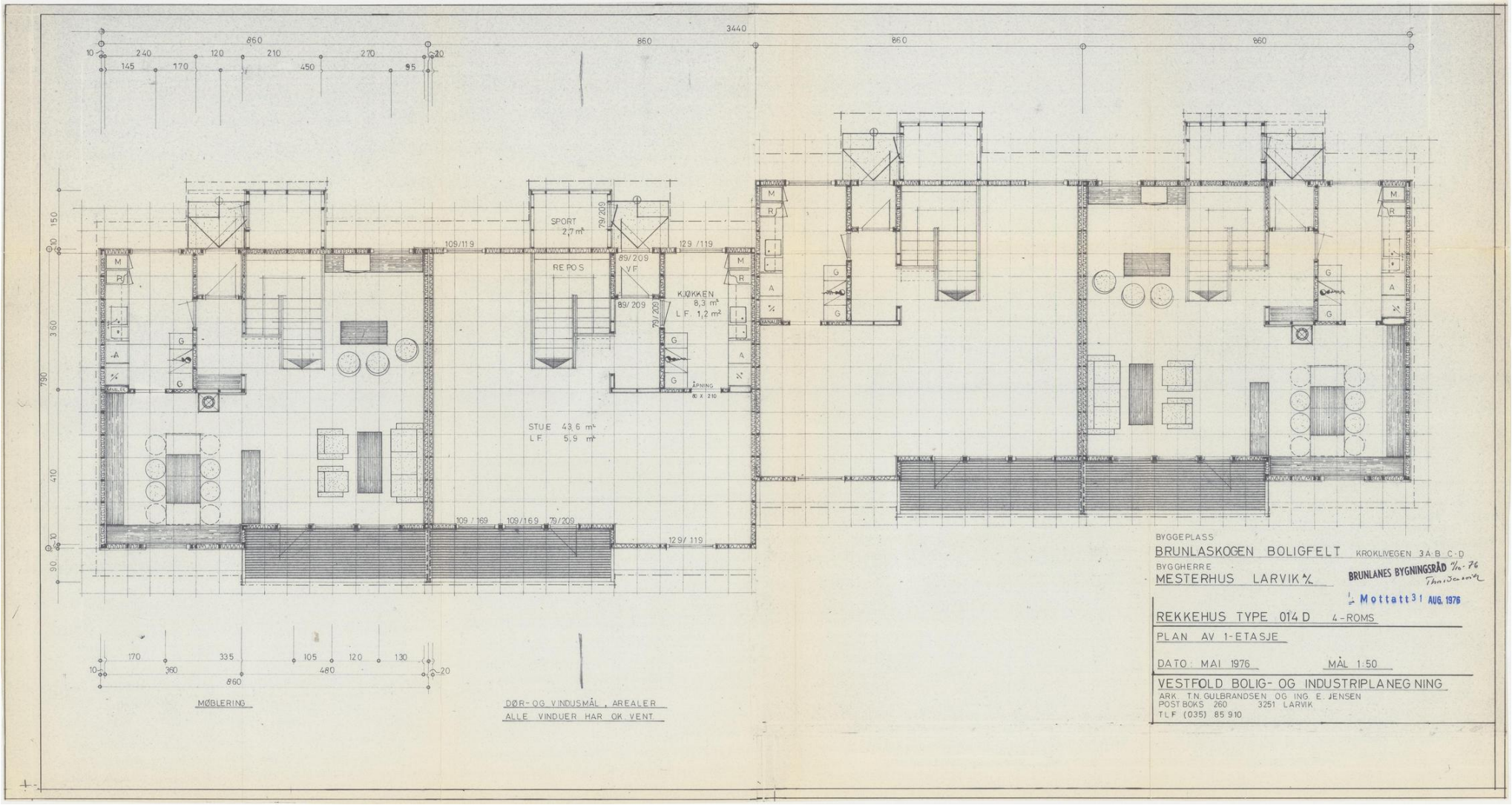
REKKEHUS TYPE 014 D, 4-roms

FASADER, SNITT OG GAVEL

DATO: MAI 1976 MÅL 1:100

VESTFOLD BOLIG-OG INDUSTRIPLANLEGGNING
ARKITEKT TOM N. GULBRANDSEN
INGENIØR EIVIND JENSEN
POSTBOKS 260 3251 LARVIK
TLF. (034) 85 910


3440
860
860
20
10
220
120
220
260
20
180
20
10
245
95
360
10
140
3 STK. HYLLER
OPPBEV. 9.8 m²
REPOS
MAT
1,5 m²
BAD. VASK
5,8 m²
W.C.
79/209
SOV 10,2 m²
LF 1,8 m²
SOV 7,6m²
LF 1,0m²
SOV 10,0 m²
LF 1,2 m²
109/119
79/209
109/119
129/119
170
230
200
130
130
330
210
300
860
MØBLERING
DØR- OG VINDUSMÅL AREALER
NB: BAD, WC-DØRER HAR L SPALTE
VINDUENE ER ØK. VENT
BYGGEPLASS:
BRUNLASKOGEN BOLIGFELT KROKLIVEIEN 3 A B C D
BYGGHERRE
MESTERHUS LARVIK A/S
BRUNLANES BYGNINGSRÅD 20.76
Mottatt 31 AUG. 1976
REKKEHUS TYPE 014 D 4-roms
PLAN AV UNDERETASJE
DATO: MAI 1976
MÅL 1:50
VESTFOLD BOLIG- OG INDUSTRIPLANLEGNING
ARK T. N. GULBRANDSEN OG ING. E. JENSEN
POSTBOKS 260 3251 LARVIK
TLF (034) 85910


3440
860
860
860
860
SPORT
2,7 m²
REPOS
KJØKKEN
8,3 m²
L.F. 1,2 m²
STUE 43,6 m²
L.F. 5,9 m²
109/119
129/119
89/209
79/209
109/169
ÅPNING
80 X 210
790
360
410
150
90
MØBLERING
DØR- OG VINDUSMÅL, AREALER
ALLE VINDUER HAR OK VENT.
BYGGEPLASS
BRUNLASKOGEN BOLIGFELT KROKLIVEGEN 3A·B·C·D
BYGGHERRE
MESTERHUS LARVIK A/L
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Mottatt 31 AUG. 1976
REKKEHUS TYPE 014 D 4-ROMS
PLAN AV 1-ETASJE
DATO: MAI 1976
MÅL 1:50
VESTFOLD BOLIG- OG INDUSTRIPLANEGNING
ARK. T.N. GULBRANDSEN OG ING. E. JENSEN
POSTBOKS 260 3251 LARVIK
TLF (035) 85 910

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Brunlaskogen boligfelt, Kroklivn.3A		44	488	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	12.8.76	dato 7.10.76 sak 442/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Larvik A/L	Kr. Fredriksv. 19, Larvik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Larvik A/L	Kr. Fredriksv. 19, Larvik	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggm. Anton Berge	Nansetgt. 19, 3250 Larvik	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Larvik den 12.12.1978

Etter fullmakt

D. Nordstrøm

bygningssjefen
D. Nordstrøm
ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggetillatelsesmyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KF6-blankett 6-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Brunlaskogen boligfelt, Kroklivn. 3B		44	487	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Rekkehus	12.8.76	dato 7.10.76	sak	442/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Larvik A/L	Kr. Fredriksv. 19, Larvik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Larvik A/L	Kr. Fredriksv. 19, Larvik	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggm. Anton Berge	Nansetgt. 19, Larvik	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Larvik den 12.12.1978

Etter fullmakt

D. Nordstrøm

bygningssjefen

D. Nordstrøm
ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggetillatelsesmyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Brunlaskogen boligfelt, Kroklivn. 3C		44	486	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Rekkehus	12.8.76	dato 7.10.76 sak 442/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Larvik A/L	Kr. Fredriksv. 19, Larvik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Larvik A/L	Kr. Fredriksv. 19, Larvik	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggm. Anton Berge	Nansetgt. 19, 3250 Larvik	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Larvik den 12.12.1978

Etter fullmakt

D. Nordstrøm

bygningssjefen

D. Nordstrøm
ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Brunlaskogen boligfelt, Kroklivn. 3D			44	485	
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak**		
Nybygg	Rekkehus	12.8.76	dato 7.10.76	sak	442/76
Byggherrens navn		**Adresse**			**Telefon**
Mesterhus Larvik A/L		Kr. Fredriksv. 19, Larvik			
Anmelderens navn		**Adresse**			**Telefon**
Mesterhus Larvik A/L		Kr. Fredriksv. 19, Larvik			
Ansvarshavendes navn		**Adresse**			**Telefon**
Byggm. Anton Berge		Nansetgt. 19, 3250 Larvik			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Larvik den 12.12.1978

Etter fullmakt

D. Nordstrøm

bygningssjefen

D. Nordstrøm

ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggetillatelsesmyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Utskriftsdato: 07.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4044/488//



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

Utskriftsdato: 07.03.2026

Larvik kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	488	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202598221	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162871285	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Krokliveien 3A, 3292 STAVERN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1. etg.	Peisovn	Contura	Contura 856

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.01.2026	Tilsyn	22.06.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202598221

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: 09.03.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	488	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Krokliveien 3A, 3292 STAVERN								

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.03.2026

Larvik kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	488	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krokliveien 3A, 3292 STAVERN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m^2	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	502,94 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	463,63 kr
Forbruk Avløp>70m^2	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	579,42 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	873,42 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	673,75 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	66,66 kr
					Sum	**18 958,95 kr**	**3 159,82 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.

Larvik kommune

Ledningskart

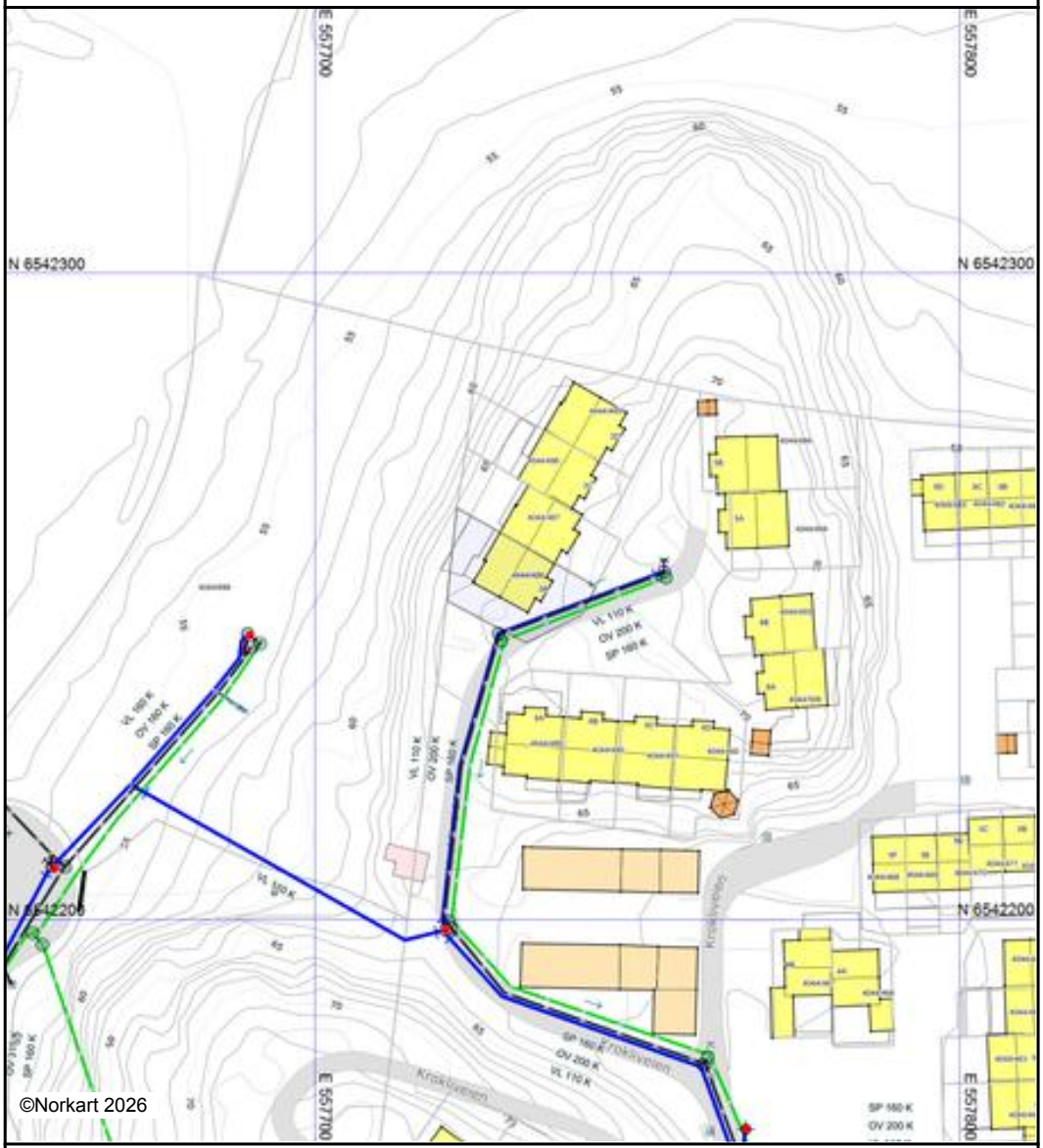
Eiendom: 4044/488
Adresse: Krokliveien 3A
Dato: 07.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 07.03.2026

Larvik kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	488	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Krokliveien 3A, 3292 STAVERN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BRUNLASKOGEN BOLIGFELT I BRUNLANES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Byggeområder.
I området kan oppføres bolighus som: frittliggende eneboliger, eneboliger i kjede, vertikalt delte rekkehus, dessuten garasjer og garasjeanlegg (fellesgarasjer).

§ 3

Bolighus.
Hus over kote 62,5 (frittliggende eneboliger og eneboliger i kjede) kan oppføres i en etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje for beboelse i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bygningene skal ha flatt tak.

Hus under kote 62,5 (rekkehus) kan oppføres i 2 etasjer og skal ha sadeltak med 22° fall. Møneretningen er i byggets lengderetning. Knestokk og takoppbygg tillates ikke.

§ 4

Garasjer.
For eneboliger i kjede og vertikalt delte rekkehus skal garasjene oppføres som fellesanlegg i henhold til reguleringsplan.
For 5 frittliggende eneboliger og 1 rekkehus i kjede skal garasjene bygges i tilknytning til bolighuset.

§ 5

Fellesarealer.
Fellesarealene skal ikke bebygges. Evnt. unntak kan gjøres for E-verkets transformatorer og evnt. bygning for barnepark som plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 5 forts.

Felles lekeinnretninger, sandkasser o.l. kan likeledes anlegges.

§ 6

Beplantning.
Beplantning over 80 cm høyde skal ikke være nærmere vegkryss enn den rette linje som er trukket mellom punkter som er beliggende i vegens senterlinje, 35 m fra vegkryssets senter, som vist på planen.
Beplantning må ikke hindre adkomst til friarealer (fellesarealer) og lekeplasser.
Eksisterende trær som ikke er til hinder for byggevirksomheten skal bevares.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a) Utvendig farve på bebyggelsen, høyde og plassering av flaggstenger skal godkjennes av bygningssjefen.

b) Innhegninger skal ikke være høyere enn 60 cm og skal være ensartet for samme husgruppe. For områder over 62,5 tillates ikke gjerder.

c) T.V.- og radioantenner skal legges opp som fellesanlegg og godkjennes av bygningsrådet.

d) Tørkestativ og søppelbeholdere plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer.
Tvilstilfelle avgjøres av bygningssjefen.

e) Postkasser/evnt. fellesstativ plasseres etter overenskomst mellom bygningssjef og postverket.

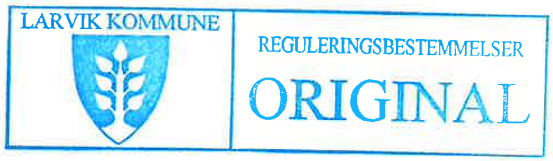
§ 9

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot nærværende bestemmelser.

Fylkesmannen i Vestfold, Tønsberg 19.2.1974

Etter fullmakt

Erik Pedersen



Larvik kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR BRUNLASKOGEN BOLIGFELT, DEL AV GBNR. 4044/1.

Dato:08.10.2013, revidert 15.01.2024
PlanID: 200919
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
24.03.2010	018/10	Godkjent kommunestyret
08.10.2013	192/13	Endring av feltene B1, B2, B3 og B4 gir en økning i antall boenheter fra 5 til 60 stk.
30.01.2024	004/24	Endringer under§ 3 - B2/B3 går fra konsentrert til frittliggende småhusbebyggelse, B2 og B3. Små endringer i §§ 2, 2.1, 4 og 5

§ 1 - GENERELT

Planens formål
Planen skal legge til rette for bygging av frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg og adkomstveier.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

I Byggeområder for boliger — B1-B8

Ii Landbruksområder — L1, L2

III Offentlige trafikkområder
- kjøreveier — Fv 59
- annen veigrunn
- gang/sykkelveg

V Fareområder
- høyspenningsanlegg

VI Spesialområder
- frisikt
- bevaring av fornminner
- annet spesialområde, transformatorstasjon — S1
- turvei

VII Fellesområder

- felles lekeplasser	FL1-FL4
- felles parkeringsplasser	FAG1
- felles grøntanlegg	F1-F3
- felles adkomst	FA1-FA2

§ 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

I FAREOMRÅDE

Det tillater anlagt parkering og garasjer innenfor faresonen for høyspentledningen. Søknad om oppføring av garasjer under kraftledningene skal sendes Skagerak Energi AS for godkjenning.
Det tillates ikke oppført andre bygninger eller innretninger innenfor faresonen.

II SPESIALOMRÅDE

Innenfor område avsatt til frisiktsone ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers nivå.

Det skal etableres/opprettholdes en turveg inn fra Fv 59 som vist på plankartet.

Område L1 reguleres til spesialområde for bevaring av kulturminne i kombinasjon med landbruk. Område skal ivareta ID 89053 - boplassområde fra steinalder. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven.
Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette skal skje.
Skjøtsel og hogst innenfor Bevaringsområdet må avklares med kulturminneforvaltningen.

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. Den viste plassering av bebyggelse er veiledende. Garasjer kan plasseres inntil 1,0 m fra tomtegrense mot nabo. I felt B4 kan garasjer plasseres inntil nabogrense, forutsatt at vegg mot nabo blir forskriftsmessig beskyttet mot brannsmitte. Garasjer kan plasseres inntil 2,0 m fra regulert veggrense dersom biloppstilling i garasje legges parallelt med

bilveg. Det monteres snøfanger på garasjetak mot naboeiendom når garasjen plasseres 1,0 meter fra nabogrense.

2. Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser opparbeidelse / utnyttelse av tomta, herunder angivelse av utendørs oppholdsareal, jfr. kommuneplanens arealdel. Søknaden skal også redegjøre for opparbeidelse og arrondering av tomt, med inntegning av evt. skjæringer og fyllinger. Forstøtningsmurer kan ved behov plasseres utenfor byggegrense og skal ha max 1 m høyde mot veg og fellesarealer.

3. Bygningsmyndighetene kan kreve fasadeoppriss som viser planlagt bygg sammen med eksisterende nabobebyggelse, dersom det er tvil om at det planlagte byggetharmonerer med omgivelsene.

4. Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområdene skal i størst mulig grad begrenses, noe som innebærer begrensning av oppfylling og sprenging. Vegetasjon som skal bevares, skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.

5. Gjerde og forstøtningsmur mot offentlig veg skal godkjennes av planutvalget.

6. Avfallsdunker, tørkestativ og lignende samt midlertidig lagring av biler, båter og campingvogner, skal skjermes slik at de etter planutvalgets skjønn ikke er til ulempe for noen, eller reduser den visuelle kvaliteten i området. Lagring utover ett år for biler, båter og campingvogner tillates ikke.

7. Lagring av biler, båter, campingvogner tillates ikke.

8. Det kreves felles antenneanlegg for radio ogfjernsyn.

9. Det skal dokumenteres at verdier for radon blir lavere enn tillatt grenseverdi, enten ved måling eller ved bygningsmessige tiltak.

10. For boenheter innenfor områdene B1, B2 og B3 samt for tomtene tilhørende de 4 tomannsboligene i syd innenfor felt B4, skal det foretas en grunnundersøkelse som skal angi fundamenteringsløsninger for disse boenhetene. Grunnundersøkelsene skal gjennomføres før man starter detaljprosjektering avboligene.

11. Før igangsettingstillatelse gis for boligene innenfor felt B6, skal det gjennomføres en fagkyndig undersøkelse av det bakenforliggende fjellets beskaffenhet samt eventuell rasfare. Eventuelle sikringstiltak skal foreslås.

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

§ 2.1 Rekkefølgekrav

1. Gang-/sykkelveg langs fylkesvei 59 inkl. gatelys, fartsdempende tiltak,

fotgjengerkryssing, skilting, støyskjerm etc. skal være opparbeidet før 1. boenhet får ferdigattest.

2. Turvegen som går inn fra Fv 59 skal være opparbeidet og koblet sammen med eksisterende turvegsystem når 1. bolig får ferdigattest.

3. Gangforbindelsen mellom FA1 og det etablerte Brunlafeltet skal være opparbeidet når veganlegget fram til rundkjøringen er kjørbar.

4. Den enkelte nærlekeplass med utstyr skal være ferdig opparbeidet før 1. boenhet i det utbyggingsområdet den hører til, får brukstillatelse/ferdigattest.

5. Lekeplass FL2 skal være ferdig opparbeidet når 30 % av de nye boligene i feltet har fått ferdigattest.

6. Støyskjermer skal etableres som vist på plankartet før 1. boenhet får ferdigattest. Skjermenes høyde skal være cote 48,4 moh. ved B1, 2,4 m over veiens høyde ved F2, og 2,0 m over veiens høyde ved eksisterende boliger øst for Brunlaveien.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

3-1 Byggeområdene B5, B6, B7

a) Tomter for villamessig bebyggelse.
Tillatt utnyttelsesgrad BYA= 30 %.

b) I området skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Bebyggelsens lengderetning skal i hovedsak være langs terrengkotene.

Det tillates mønehøyder inntil 9,0 m, målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Det tillates gesimshøyder inntil 6,0 m, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
Anbefalt husplassering er vist på plankartet.
Det kan oppføres garasje på hver boligtomt.

c) Bebyggelsen i området skal ha saltak eller pulttak. Påbygg som ark/oppløft

skal ikke overstige 1/3 av husets lengde. Bygninger kan ha flatt tak dersom alle boliger i samme felt har det, og det fremmes en felles løsning med situasjonsplan og fasadeoppriss.

d) Byggesøknad skal på situasjonsplan vise garasje for minst 1 personbil samt oppstillingsplass for ytterligere 2 biler på egen tomt, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 45 m2. Utforming av garasje skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Maks mønehøyde er 5,0 meter.

3-2 Byggeområdene B1, B4, B8

a) Tillatt tomteutnyttelse for B1, B4 og B8: BYA =40%
Felt B1 kan bygges ut med maksimalt 18 boenheter.
Felt B4 kan bygges ut med 12 - 14 boenheter.

b) I områdene skal alle boliger plasseres på en måte som harmonerer med eksisterende terrengform. Bebyggelsens lengderetning skal i hovedsak være som angitt på plankartet.

I feltene B1 og B8 kan det oppføres bebyggelse på inntil 3 etasjer med tilgang til takterrasse.
I felt B4 kan det oppføres bebyggelse på inntil 2 etasjer + kjeller.

I feltene B1 og B8 tillates en gesimshøyde på inntil 9,7 m for flate tak. Ved saltak eller pulttak, tillates en mønehøyde på inntil 9,7 m og en gesimshøyde på 8,0 m.

I felt B4 tillates en mønehøyde på inntil 9,0 m og en gesimshøyde på 6,0 m.

3-3 Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming.

3-4 Bebyggelsen i området skal ha saltak, pulttak ellet flatt tak.

Ved byggemelding skal det på egen tomt vi es 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. bolig. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Garasjer kan enten være frittstående eller integrert i bygningskroppen. Frittstående garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 30 m2 pr. boenhet.
Maks mønehøyde for garasje er 5 meter.

3-5 Byggeområdene B2 og B3, frittliggende småhusbebyggelse

a) Tillatt utnyttelsesgrad BYA=36% per tomt.
b) Bebyggelsen skal plasseres som vist i plankartet. Områdene kan bygges ut med inntil 25 boenheter, fordelt på eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet på under 50m^2.
c) Garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensen, som vist i plankartet. Dette gjelder også når garasjen henger sammen med boligdelen under forutsetning av at forskriftsmessige brannkrav oppfylles.
d) Det tillates en gesimshøyde på inntil 7 meter for flate tak. Ved flate tak tillates ekstra takoppløft/påbygg for trapp/ utgang til takterrasse med en maks gesimshøyde på inntil 8,5 meter. Ved saltak eller pulttak, tillates en mønehøyde på inntil 9 m og en gesimshøyde på 8,0 m.
e) Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming.
f) Bebyggelsen i områdene skal ha flatt tak eller pulttak. Bygninger kan ha saltak dersom alle boliger innenfor samme felt har det, og det fremmes en felles løsning med situasjonsplan og fasadeoppriss.
g) Det skal avsettes minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass per enebolig, på egen tomt. For eneboliger med sekundærleilighet skal det avsettes minimum 1 biloppstillingsplass for sekundærleiligheten i tillegg. Utforming av garasjer skal harmonere med hovedhusets form, materialbruk og farge. Garasjer kan enten være frittstående eller integrert i bygningskroppen. Frittstående garasjer skal ikke ha større bruksareal enn 45 m^2 per boenhet. Maks gesims- og mønehøyde for frittstående garasje er henholdsvis 3 og 4 meter.
h) For sekundærleilighet skal det avsettes leke- og uteoppholdsareal tilsvarende minimum 50 % av sekundærleilighetens BRA. Arealet skal være privat.
i) I tillegg til inntegnet planlagt bebyggelse i plankartet, tillates det oppføring av bod eller sykkelskur på maksimalt 15 m^2 BRA utenfor byggegrensen, inntil 1 meter fra tomtegrense og inntil 5 m fra vei.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Trafikkområdene skal opparbeides med den inndelingen som er vist på plankartet. Terrenginngrep skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides / tilsås / beplantes på en tiltalende måte.
Innenfor siktlinjer vist i plankartet, skal det være fri sikt ihht. gjeldende vegnormal i Larvik kommune.

§ 5 - FELLESOMRÅDER

a) Det skal etableres nærlekeplasser som vist på plankartet.

b) Lekeplass FL1 skal opparbeides med minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel huske, vippe, klatre- og sandaktivitet). Minst ett av apparatene skal være funksjonsåpent.

c) Lekeplass FL2 skal opparbeides medballøkke.

d) Felles grøntanlegg settes tilbake til opprinnelig stand før tilliggende boliger tas i bruk. Eksisterende vegetasjon og terreng i fellesområdene skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes i terrenget før anleggsstart.

e) Felles parkeringsplass FAG1 skal opparbeides med fast dekke og grøntrabatt mot tilliggende veier.

f) På FAG1 kan det settes opp 4 stk. dobbeltgarasjer, hver på inntil 50 m2. Garasjene skal harmonere med bygningsmassen på B8 medtanke på form, materialbruk og farge. Maks mønehøyde for garasjer er 5 meter.

Larvik kommune, arealplan 30.01.2024

LARVIK KOMMUNE
Arealplan

Hege Eick
Virksomhetsleder

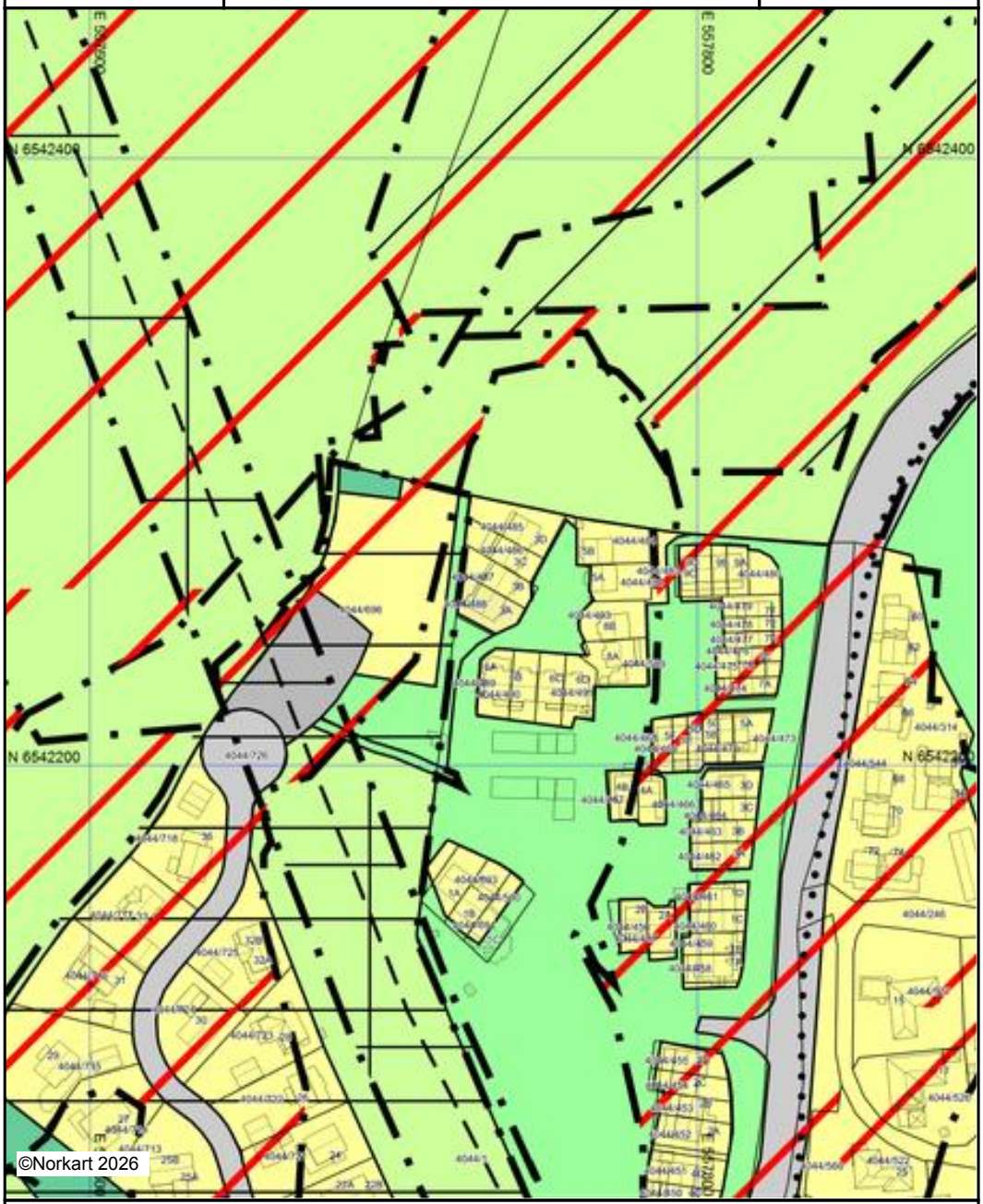
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4044/488
Adresse: Krokliveien 3A
Dato: 07.03.2026
Målestokk: 1:2000

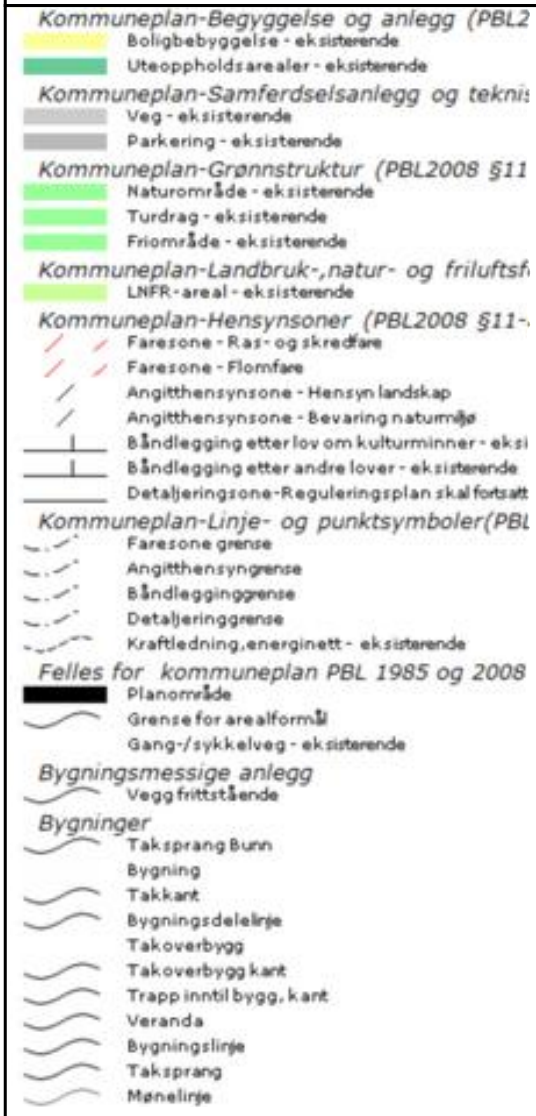
N

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



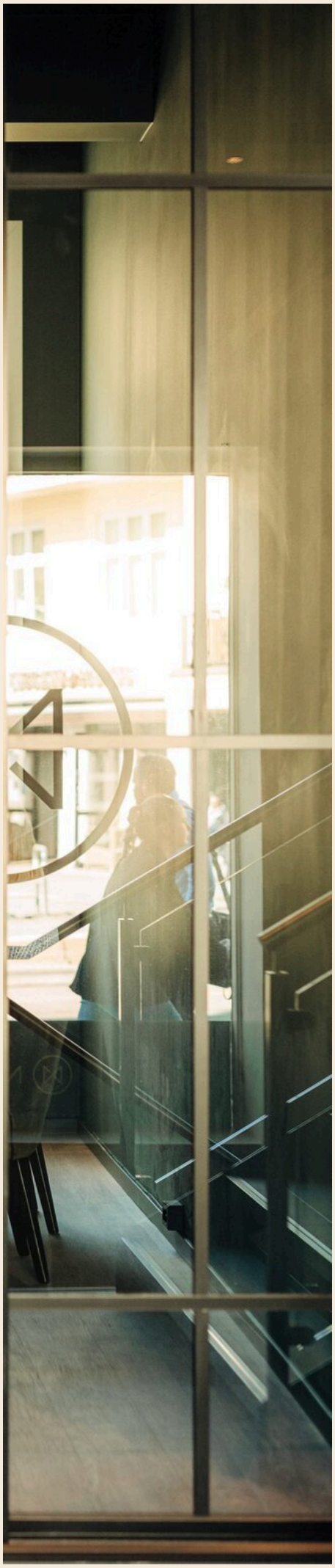
Velkommen til

Nordvik Larvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

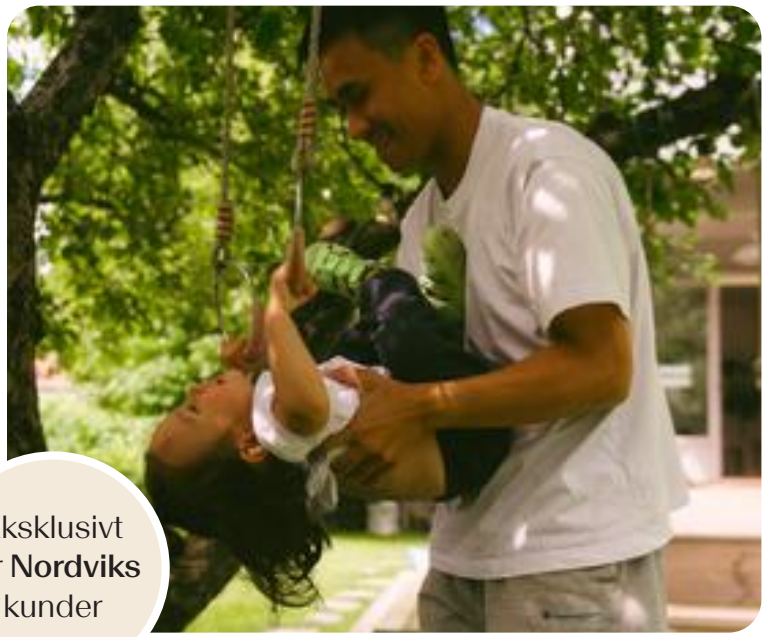


Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 17-0016/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Krokliveien 3A 3292 STAVERN
Matrikkel: Gnr 4044, bnr 488 (ideell andel 1/1) / Gnr 4044, bnr 386 (ideell andel 1/53) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Per Arne Sølyst
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Larvik
p.solyst@nordvikbolig.no
950 66 810



Lilli Stenhaug-Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig / Kontorsjef
Nordvik Larvik
l.gundersen@nordvikbolig.no
477 59 774

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: