

Løkkeveien 7



Velkommen til

# Løkkeveien 7



Salgsoppgaven produsert 18. oktober 2024

# Stavern - Solstad

NY PRIS - NY VISNING - Solstad - Enebolig beliggende på Solstad med gangvei til barnehage, barneskole og ungdomsskole. Nydelig hage, garasje og 5 soverom. Elbil-lader.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 250 000,- |
| Omkostninger | 132 490,- |
| Totalpris | 5 382 490,- |
| P-rom | 173 kvm |
| Bruksareal (BRA) | 173 kvm |
| Soverom | 5 |
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Enebolig |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1972 |


| | |
|---|---|
| Megler | Per Arne Sølyst |
| Telefon | 950 66 810 |
| E-post | p.solyst@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

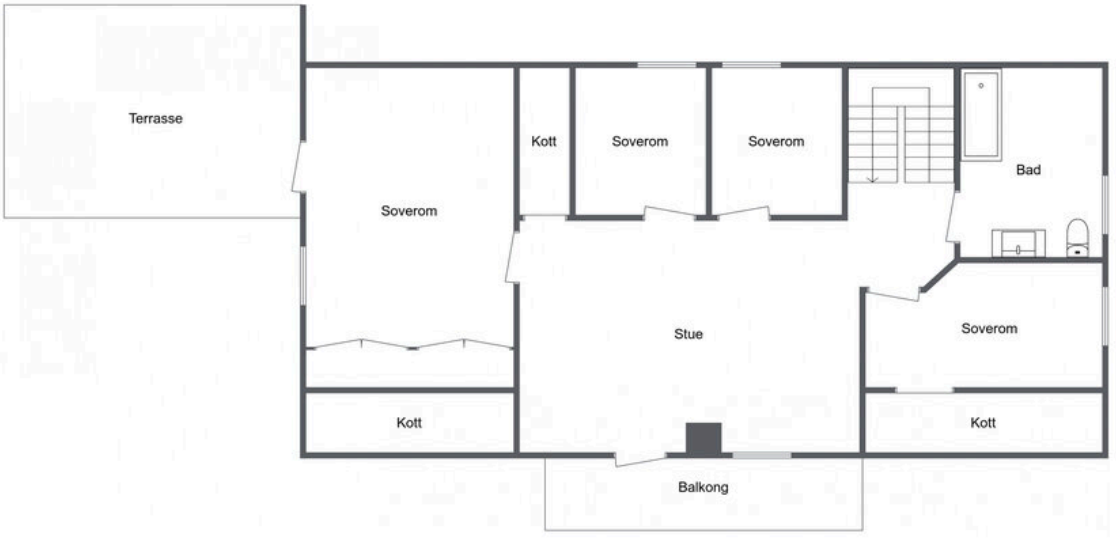
- Løkkeveien 7 er en selveiet enebolig i et rolig og barnevennlig område på Solstad i Stavern. Perfekt for familier, med kort avstand til barnehage, skole, dagligvarebutikker og offentlig transport. Området byr på idrettsanlegg, tennisbane, småbåthavn og flotte naturområder. Kun 2 km til Stavern sentrum med søndagsåpne butikker, og 3 km til golfbane.
- Denne beliggenheten er ideell for familier, med kort avstand til en rekke fasiliteter som gjør hverdagen enkel og praktisk.
- Flotte turområder i nærområdet med både skogstier og gapahuk.
- Offentlig transport er lett tilgjengelig, noe som gjør pendling til og fra området svært praktisk. For barnefamilier er det en stor fordel at både barnehage og skole ligger i nærheten, slik at barna kan gå eller sykle trygt til skolen og fritidsaktiviteter

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| Bruksareal (BRA): | 173 kvm |
| Primærrom | 173 kvm |

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Løkkeveien 7<br>Bruksareal<br>1. etasje: 105 kvm<br>2. etasje: 68 kvm<br>Primærrom<br>Kjeller: 173 kvm |

## 2. Etasje




Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

Forklaring av bilde/rommet

## 1. Etasje




Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

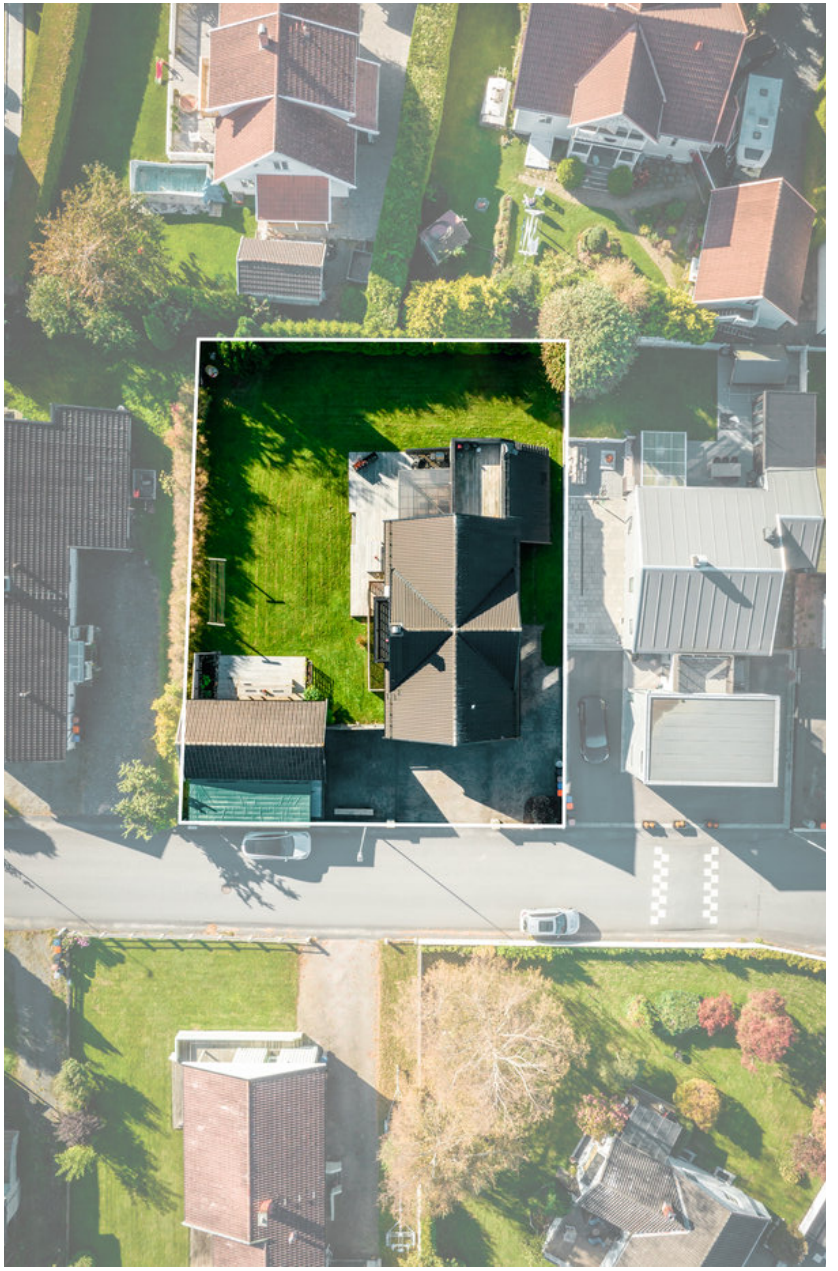
Forklaring av bilde/rommet



























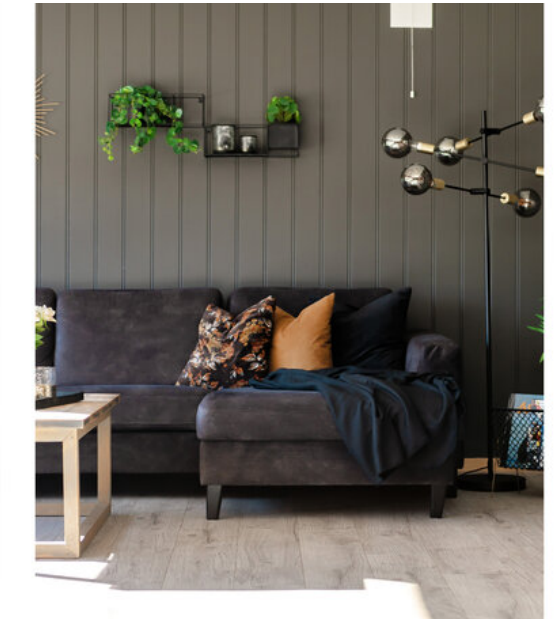





















BEDARD













Informasjon

# Løkkeveien 7

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
17-0049/24

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
Gnr 4044, bnr 299 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

### Selgere
Kim Andre Eriksen Antonsen, Camilla Eriksen Antonsen

### Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
140 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
141 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
160 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 741 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 760 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1972

### Etasje
2

### Antall soverom
5

### Arealer
**Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:**
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Planløsning 1. etg. har noe avvik i hht. byggemeldte tegninger. Terrasse over vaskerom er ikke tegnet inn på fasadetegninger.
Det er ikke plantegninger av 2. etg.

### Innhold
1. etg.
Stue 28,2 m2
Stue 8,1 m2
Kjøkken 16 m2
Vaskerom 12 m2

Bod 4,3 m2
Kjølerom 1,7 m2
Bad 7,1 m2
Gang 11,2 m2
Entre 1,6 m2
Soverom 10,6 m2

2. etg.
Loftsstue 21 m2
Trapperom 2,6
Bad 5,2 m2
Soverom 14,8 m2
Soverom 7 m2
Soverom 7,1 m2
Soverom 7,2 m2
Bod 1 m2

På eiendommen er det en 30 m2 frittliggende garasje.

## Standard

Beskrivelse
Praktisk enebolig beliggende på Solstad. Boligen er oppført i 1972 og senere påbygget og tilbygget. Boligen ligger på en solrik tomt, pent opparbeidet med plen, uteplassser og gårdsplass med belegningsstein. På eiendommen er det i tilegg til boligen en 30 m2 frittliggende garasje. Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.
Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energiefektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere en hva som gjaldt på byggetidspunktet. Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.
Kjøkkenet er i 2022 noe oppgradert.

Våtrom:
Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Det er ikke ventilasjon i rommet
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malte våtromsplater på vegg og malte plater i tak.

Bad/wc 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar.
Rommet er ventilert med lufteventiler vegg og luftespalte i dørkarm
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

Vaskerom
Vaskerom med tilkomst fra kjøkken.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin og stål vaskekum. 200L VV bereder er plassert i rommet. Det er ingen ventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel på vegg og takplater i tak.

Overflater:
Teknisk/VVS:
Boligen har vannrør i kobber Boligen har avløpsrør i plast og soil. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra kjøkken. I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpe i 1. etg. 2022.
Varmepumpe i 2. etg. er fra 2012. I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er fra 2007.
Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

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.

## Modernisering og påkostninger

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2024 Skiftet dører på vaskerom.
2023 Montert el bil lader med ny kurs.
2023 Pusset opp et soverom i 1. etg.
2023 Rehabilitert pipe med nytt stålrør.
2023 Montert ny vedovn i stue.
2023 Skiftet dusjkabinett på bad i 1. etg.
2022 Montert varmepumpe.
2022 Nytt laminatgulv stue/kjøkken.
2022 Oppgradert kjøkken innredning med ny benkeplate og nye hvitevarer.
2020 Nye sikringer i sikringsskap.
2019 Veggene er utvendig påforet og etterisolert med 10 cm. 2019 Skiftet kledning på boligen.
2019 Skiftet alle vinduer.
2019 Montert nye takrenner og takfotbeslag.
2019 Ny terrasse over vaskerom.
2019 Nytt papptekke på terrasse og balkong 2. etg.
2018 Nytt toalett på bad i 1. etg.
2014 Bad 2. etg.

## Bygningssakkyndig

Ta Takst og Eiendom AS

## Byggemåte

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein, med pappshingel som undertekking. Taktekking og undertekking er skiftet siden byggeår. Pappshingel som undertekking er antagelig eldre en taktekkingen. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er skiftet i 2019. Boligen er oppført i siporex blokker, utvendig utlktet og isolert med 10 cm, og kledd med stående trekledning. Arbeidene er utført i 2019. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er loft og kott i konstruksjonen. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Alle vinduer er skiftet i 2019. Boligen har malt isolert ytterdør. Til boligen er det en to-fløyet terrassedør i stue. Døren er av nyere dato. Til boligen er det en 55 m2. 12 m2 er overbygget Terrassen har ubehandlet impregnerte terrassebord på gulv. Til boligen er det en 16 m2 terrasse med tilkomst fra soverom 2. etg. Terrassen har impregnert terrassegulv og

malt rekkverk med stående kledning. Under terrassegulvet er det papptekke mot rom under terrasse. Papptekke er skiftet i 2019.
Til boligen er det en 3,5 m2 balkong med tilkomst fra stue 2. etg.Balkongen har asfaltpapp på gulv og rekkverk med liggende spiler. Asfaltpappen er skiftet i 2019.
I fbm garasje er det en 20 m2 platting.

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
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein, med pappshingel som undertekking.
Taktekking og undertekking er skiftet siden byggeår. Pappshingel som undertekking er antagelig eldre en taktekkingen.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:
Mønepanne ligger galt på taket.
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.
Mønepanne bør kuttes og legges ned mot taket.

Takrenner bod
Det er ikke takrenner på bod.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det bør monteres takrenner på bod.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør monteres takrenner på bod.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med rupanel som undertak.
Det er loft og kott i konstruksjonen.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe sverte på undersiden av takbord.
Det er muselort i kott.
Det er begrenset med dampsperre i konstruksjonen
Konsekvens/tiltak

Terrassedører 2. etg.
Til boligen er det to terrassedører i 2. etg. Dørene er av eldre dato.
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Dørene har alder og værslitasje på utvendig dørpanel.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dørene bør påregnes skiftes ut.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Platting til garasje
I fbm garasje er det en 20 m2 platting.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er begynnende råte på terrassegulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Behov for fremtidige utskiftinger kan ikke utelukkes.

Utvendig bod.
I fbm. boligen er det en 14 m2 utebod. 10 m2 av boden har målbart areal.
Boden har gruset gulv.
Boden er uinnredet og holder enkel standard.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er fuksjolder i takbord på bod.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Fuktskjolder bør følges med på, event foreta utvendig tiltak.

Radon
Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 .ETASJE > VASKEROM
Overflater Gulv
Vaskerommet har fliser på gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1 .ETASJE > BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Badet har plastsluk i gulv.
Membran undere fliser er av gulvbelegg. Antagelig av eldre dato.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

2. ETASJE > BAD
Ventilasjon
Badet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørkarm.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Avløpsrør
Boligen har avløpsrør i plast og soil.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger
Boligen har vannrør i kobber
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Terrengforhold
Terrenget rundt boligen er flatt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe ujevnheter og setninger på beleggningsstein.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdeler som har fått TG3:

Rom under terreng - Krypkjeller
Det er krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller har tilkomst fra innvendig luke i gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det var på befaringsdagen 30 cm vann i krypkjelleren.
Vann i krypkjelleren må sees i sammenheng med tilstand på drenering og omkrigliggende terreng.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Punktet er kostnadsbregnet unnder drenering.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Drenering
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Nedgravde drensystemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drensrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring.
Dreneringen er fra byggeår.
Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Det er stående vann i krypkjeller. Dette kan tyde på at dreneringen har begrenset eller ingen effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper
I boligen er det en malt tretrapp.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 .ETASJE > VASKEROM
Sluk, membran og tettesjikt
Badet har plastsluk i gulv. Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er åpning i vegg i våtsone under vask. Det er antagelig ingen eller begrenset med membran under fiser på gulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Åpning i vegg må tettes. Membran og tettesjikt bør oppgraderes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 .ETASJE > VASKEROM
Ventilasjon
Det er ingen ventilasjon i rommet.
Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon
Boret i gulv.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 .ETASJE > BAD
Ventilasjon
Det er ingen ventilasjon i rommet.
Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 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
ukjent - ukjent

### Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn
- Elektrisk

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

## Økonomi

### Kommunale avgifter
Kr 14 288,-pr. 2023

Prognose kommunale gebyr inneværende år: 17545,-

### Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring bolig kr 13 019,- pr år, garasje kr 413,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber kr 1289,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 079 349,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 101 527,- pr. 2022

### TV/Internett/Bredbånd
Viken fiber.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 887 kvm (Eiertomt)
Flat tomt med steinsatt innkjøring. Solrike og fine uteplasser på tomten, usjenert og nydelig.

TOMTEFORHOLD
Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.
Nedgravde drensystemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drensrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.
Terrenget rundt boligen er flatt.
Utvendige avløpsledninger er skiftet fra septiktank og til gate. Avløpsrør fra bolig til septikktank er ikke kjent.
Alder og tilstand på vannledninger er ikke kjent.
Det er noe usikkerhet knyttet til alder og utførelse av utvendige vann og avløpsledninger.

### Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt. Lader til el-bil er montert.
På eiendommen er det en 30 m2 frittliggende garasje.
Garasjen er fundamentert med støpt plate og bygget i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvedig kledd med stående trekledning. Garasjen har saltak av plassbyggde trekonstruksoner med sutakplater som undertak.
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein.
Det er loft over garasjen. Loftet er ikke inspisert. Dette forde det ikke var tilkomst til luke på befaringsdagen. Garasjen holder enkel standard.
Det ble på befaringen registrert fuktskader i sutakplater som er undertak.
Skadede plater må skiftes. Ukjent årsak.
Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

### Adkomst

Direkte fra Løkkeveien.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Løkkeveien 7 er en selveiet enebolig i et rolig og barnevennlig område på Solstad i Stavern. Perfekt for familier, med kort avstand til barnehage, skole, dagligvarebutikker og offentlig transport. Området byr på idrettsanlegg, tennisbane, småbåthavn og flotte naturområder. Kun 2 km til Stavern sentrum med søndagsåpne butikker, og 3 km til golfbane.
Boligen er en selveiet enebolig som ligger i et rolig og barnevennlig område på Solstad i Stavern. Denne beliggenheten er ideell for familier, med kort avstand til en rekke fasiliteter som gjør hverdagen enkel og praktisk.
Offentlig transport er lett tilgjengelig, noe som gjør pendling til og fra området svært praktisk. For barnefamilier er det en stor fordel at både barnehage og skole ligger i nærheten, slik at barna kan gå eller sykle trygt til og fra.
Dagligvarebutikker er også innen kort rekkevidde, noe som gjør det enkelt å handle det man trenger til daglig.

For de som er glad i sport og friluftsliv, byr området på flere idrettsanlegg og en tennisbane. Småbåthavnen gir mulighet for båtliv og maritime aktiviteter, mens de fine naturområdene rundt inviterer til turer og rekreasjon i vakre omgivelser.

Stavern sentrum ligger kun 2 km unna, og her finner du søndagsåpne butikker som gjør det enkelt å handle også i helgene. Sentrum byr også på et hyggelig miljø med kafeer, restauranter og kulturelle tilbud. For golfentusiaster er det en stor fordel at golfbanen ligger bare 3 km unna, noe som gir gode muligheter for en runde golf i naturskjønne omgivelser.

Løkkeveien 7 en perfekt beliggenhet for de som ønsker å bo i et rolig, barnevennlig område med nærhet til både byliv og naturopplevelser.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for piperahbilitering datert 07.09.2023.
Det foreligger ferdigattest for bolig datert 18.09.1972.

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.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
ID 201812. Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033
Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 06.10.2021
Delareal 887kvm, boligbebyggelse nåværende

Reguleringsplaner
ID 68.11. Solstad boligområde
Plantype: Detaljregulering, endelig vedtatt arealplan, ikrafttredelse 28.12.1966
Delarealer: 719kvm boliger, 108kvm kjørevei.
ID 1.01. Solli-Brunla-tilførselsvei Solstad, Eldre reguleringsplan, endelig vedtatt arealplan, ikrafttredelse 10.04.1991
Delareal 60kvm, boliger, b6

Det forligger ingen reguleringplaner under arbeid innenfor 100meter fra eiendommen.

### Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Larvik kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

### 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

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.

## Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 82 500,-
Tilrettelegging: 11 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 5 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 307,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 156 398,- 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. 3 500,-

## 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.

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. oktober 2024

## Ansvarlig megler

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

## Meglerforetaket

Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn:  Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823 761 902

Vedlegg

# Løkkeveien 7

# Tilstandsrapport

Enebolig
Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
LARVIK kommune
gnr. 4044, bnr. 299

**Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 173 m²**



Befaringsdato: 14.10.2024 Rapportdato: 15.10.2024 Oppdragsnr.: 20641-1535 Referansenummer: MO4376

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## 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.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.



Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 299
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

# 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Praktisk enebolig beliggende på Solstad. Boligen er oppført i 1972 og senere påbygget og tilbygget.

Boligen ligger på en solrik tomt, pent opparbeidet med plen, uteplassser og gårdsplass med belegningsstein.
På eiendommen er det i tilegg til boligen en 30 m2 frittliggende garasje.

Det er i sebere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2024 Skiftet dører på vaskerom.
2023 Montert el bil lader med ny kurs.
2023 Pusset opp et soverom i 1. etg.
2023 Rehabilitert pipe med nytt stålrør.
2023 Montert ny vedovn i stue.
2023 Skiftet dusjkabinett på bad i 1. etg.
2022 Montert varmepumpe.
2022 Nytt laminatgulv stue/kjøkken.
2022 Oppgradert kjøkken innredning med ny benkeplate og nye hvitevarer.
2020 Nye sikringer i sikringsskap.
2019 Veggene er utvendig påforet og etterisolert med 10 cm.
2019 Skiftet kledning på boligen.
2019 Skiftet alle vinduer.
2019 Montert nye takrenner og takfotbeslag.
2019 Ny terrasse over vaskerom.
2019 Nytt papptekke på terrasse og balkong 2. etg.
2018 Nytt toalett på bad i 1. etg.
2014 Bad 2. etg.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.
Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energiefektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere en hva som gjaldt på byggetidspunktet. Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

## Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein, med pappshingel som undertekking.
Taktekking og undertekking er skiftet siden byggeår. Pappshingel som undertekking er antagelig eldre en taktekkingen.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Takrenner og nedløp er skiftet i 2019.

Biligen er oppført i siporex blokker, utvendig utlktet og isolert med 10 cm, og kledd med stående trekledning.
Arbeidene er utført i 2019.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med rupanel som undertak.
Det er loft og kott i konstruksjonen.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Alle vinduer er skiftet i 2019.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Til boligen er det en to-fløyet terrassedør i stue.
Døren er av nyere dato.

Til boligen er det en 55 m2. 12 m2 er overbygget
Terrassen har ubehandlet impregnerte terrassebord på gulv.

Til boligen er det en 16 m2 terrasse med tilkomst fra soverom 2. etg.
Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.
Under terrassegulvet er det papptekke mot rom under terrasse.
Papptekke er skiftet i 2019.

Til boligen er det en 3,5 m2 balkong med tilkomst fra stue 2. etg.
Balkongen har asfaltpapp på gulv og rekkverk med liggende spiler.
Asfaltpappen er skiftet i 2019.

I fbm garasje er det en 20 m2 platting.

INNVENDIG Gå til side



Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 299
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Beskrivelse av eiendommen

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat og tregulv.
Vegg: Malte MDF plater, malte plater.
Tak: Malte takplater.

Innvendige overflater er oppgradert i senere tid.

Gulv mot krypkjeller er bygget av lettbetongelementer.
Boligens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det montert en rentbrennende peisovn.
Det er utvedig feierluke til pipen. Pipen er innvendig fornyet i 2023.
Peisovner er fra 2023.

Det er krypkjeller under deler av boligen.
Krypkjeller har tilkomst fra innvendig luke i gulv.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører. Dørene er av varierende alder.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med tilkomst fra kjøkken.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin og stål vaskekum.
200L VV bereder er plassert i rommet.
Det er ingen ventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel på vegg og takplater i tak.

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Det er ikke ventilasjon i rommet
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malte våtromsplater på vegg og malte plater i tak.

Bad/wc 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar.
Rommet er ventilert med lufteventiler vegg og luftespalte i dørkarm
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i tak.
n.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet er i 2022 noe oppgradert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannrør i kobber
Boligen har avløpsrør i plast og soil.

Boligen er ventilert med lufteventiler.
Mekanisk ventilasjon fra kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpe i 1. etg. 2022.
Varmepumpe i 2. etg. er fra 2012.

I boligen er det en 200L VV bereder.
Berederen er fra 2007.
Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.
Nedgravde drensystemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drensrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring.

Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

Terrenget rundt boligen er flatt.

Utvendige avløpsledninger er skiftet fra septiktank og til gate. Avløpsrør fra bolig til septikktank er ikke kjent.
Alder og tilstand på vannledninger er ikke kjent.

Det er noe usikkerhet knyttet til alder og utførelse av utvendige vann og avløpsledninger.

## Lovlighet

Gå til side

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsning 1. etg. har noe avvik i hht. byggemeldte tegninger. Terrasse over vaskerom er ikke tegnet inn på fasadetegninger. Det er ikke plantegninger av 2. etg.

### Garasje

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

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

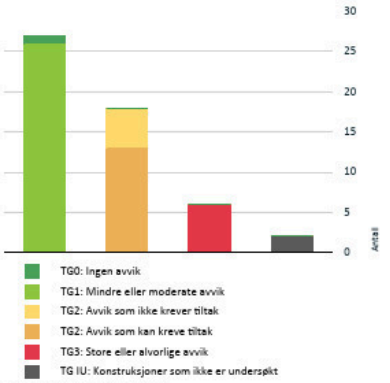


Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 299
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

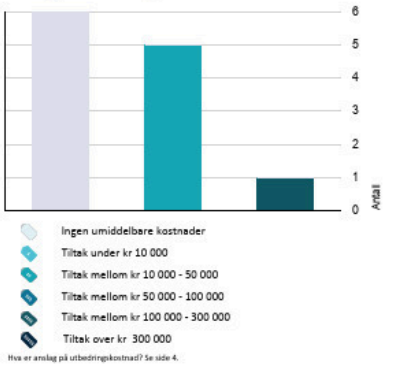
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- Innvendig > Krypkjeller Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > 1 .Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 1 .Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
- Våtrom > 1 .Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Tomteforhold > Drenering Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- Våtrom > 1 .Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
- Våtrom > 1 .Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- Utvendig > Taktekking Gå til side
- Utvendig > Takrenner bod Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Terrassedører 2. etg. Gå til side
- Utvendig > Platting til garasje Gå til side
- Utvendig > Utvendig bod. Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Våtrom > 1 .Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 1 .Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille 2. etg. — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side




Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 299
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1972

**Kommentar**
Påbygget 1979

**Standard**
Boligen holder normal god standard.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein, med pappshingel som undertekking.
Taktekking og undertekking er skiftet siden byggeår. Pappshingel som undertekking er antagelig eldre en taktekkingen.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Mønepanne ligger galt på taket.

**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.

Mønepanne bør kuttes og legges ned mot taket.



Mønepanne som ligger galt.

### TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Takrenner og nedløp er skiftet i 2019

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### TG 2 Takrenner bod

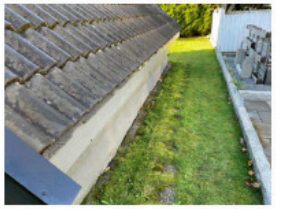
Det er ikke takrenner på bod.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det bør monteres takrenner på bod.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det bør monteres takrenner på bod.



### TG 1 Veggkonstruksjon

Biligen er oppført i siporex blokker, utvendig utlktet og isolert med 10 cm, og kledd med stående trekledning.
Arbeidene er utført i 2019.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med rupanel som undertak.
Det er loft og kott i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er noe sverte på undersiden av takbord.
Det er muselort i kott.
Det er begrenset med dampsperre i konstruksjonen

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:



## TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Alle vinduer er skiftet i 2019

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.

## TG 2 Terrassedører 2. etg.

Til boligen er det to terrassedører i 2. etg.
Dørene er av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dørene har alder og værslitasje på utvendig dørpanel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dørene bør påregnes skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skadet dørpanel.



Begynnende innvendig råte på dør.

## TG 1 Terrassedører.

Til boligen er det en to-fløyet terrassedør i stue.
Døren er av nyere dato.

## TG 2 Platting til garasje

I fbm garasje er det en 20 m2 platting.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er begynnende råte på terrassegulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftinger kan ikke utelukkes.



Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 299
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

# Tilstandsrapport



Platting til garasje.



Begynnende råte på terrassegulv.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 55 m2. 12 m2 er overbygget
Terrassen har ubehandlet impregnerte terrassebord på gulv.



Terrasse

## TG 1 Terrasse 2. etg.

Til boligen er det en 16 m2 terrasse med tilkomst fra soverom 2. etg.
Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.
Under terrassegulvet er det papptekke mot rom under terrasse.

Papptekke er skiftet i 2019

**Årstall:** 1972

## TG 1 Balkong 2. etg.

Til boligen er det en 3,5 m2 balkong med tilkomst fra stue 2. etg.
Balkongen har asfaltpapp på gulv og rekkverk med liggende spiler.

Asfaltpappen er skiftet i 2019.

## TG 2 Utvendig bod.

I fbm. boligen er det en 14 m2 utebod. 10 m2 av boden har målbart areal.

Boden har gruset gulv.
Boden er uinnredet og holder enkel standard.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

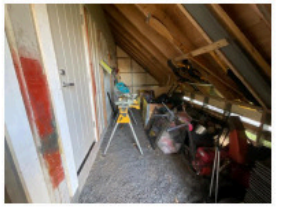
Det er fuksjolder i takbord på bod.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fuktskjolder bør folges med på, event foreta utvendig tiltak.



Bod.



Bod.

# Tilstandsrapport



Fuktskjolder i tak.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat og tregulv.
Vegg: Malte MDF plater, malte plater.
Tak: Malte takplater.

Innvendige overflater er oppgradert i senere tid.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot krypkjeller er bygget av lettbetongelementer.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Etasjeskille 2. etg.

Boligens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe gulvknirk i 2. etg.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe.
Til pipen er det montert en rentbrennende peisovn.
Det er utvedig feierluke til pipen.
Pipen er innvendig fornyet i 2023.
Peisovner er fra 2023

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



Peisovn i stue

### TG 3 Krypkjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller har tilkomst fra innvendig luke i gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det var på befaringsdagen 30 cm vann i krypkjelleren.
Vann i krypkjelleren må sees i sammenheng med tilstand på drenering og omkrigliggende terreng.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Punktet er kostnadsbregnet unnder drenering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 299
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

# Tilstandsrapport



Vann i krypkjeller.



Luke til krypkjeller.

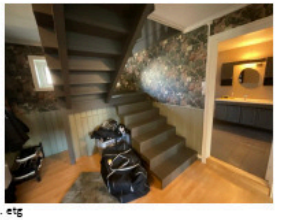
### TG 3 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trapp til 2. etg

### TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.
Dørene er av varierende alder.

## VÅTROM

### 1 .ETASJE > VASKEROM

**Generell**

Vaskerom med tilkomst fra kjøkken.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin og stål vaskekum.
200L VV bereder er plassert i rommet.
Det er ingen ventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel på vegg og takplater i tak.

### 1 .ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt panel på vegg og malte plater i tak.

### 1 .ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har fliser på gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

### 1 .ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er åpning i vegg i våtsone under vask.
Det er antagelig ingen eller begrenset med membran under fiser på gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Åpning i vegg må tettes.
Membran og tettesjikt bør oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Sluk i gulv.



Åpning i vegg i våtsone under vask.

1 .ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

1 .ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Ventilasjon**

Det er ingen ventilasjon i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har ingen ventilasjon

Boret i gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

1 .ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen gjør det unødvendig.

1 .ETASJE > BAD

**Generell**

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Det er ikke ventilasjon i rommet
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malte våtromsplater på vegg og malte plater i tak.

1 .ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Badet har malte plater på vegg og i tak.

1 .ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Badet har fliser på gulv.

1 .ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk i gulv.
Membran undere fliser er av gulvbelegg. Antagelig av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Sluk under dusjnisje.

1 .ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.



Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 299
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

# Tilstandsrapport

1 .ETASJE > BAD

TG 3 **Ventilasjon**

Det er ingen ventilasjon i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har ingen ventilasjon

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

1 .ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, dette førde veggene er av Siporeks.

2. ETASJE > BAD

**Generell**

Bad/wc 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar.
Rommet er ventilert med lufteventiler vegg og luftespalte i dørkarm
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Badet har våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke alu. skinne i nedkant av våtromsplater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Veggene virker å fungere greit uten alu. skinne.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Manglende alu. skinne i nedkant av veggplater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Badet har gulvbelegg på gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk i gulv.
Tettesjikt på gulv er utført med vinylbelegg.



Sluk under dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørkarm.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

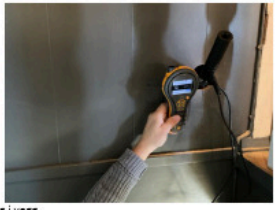
# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg

## KJØKKEN

## 1 .ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speildørsfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet er i 2022 noe oppgradert.

## 1 .ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og soil.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler.
Mekanisk ventilasjon fra kjøkken.

### TG 2 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpe i 1. etg. 2022
Varmepumpe i 2. etg. er fra 2012

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Utedel på varmepumpe i 2. etg. bråker noe.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Varmepumpe.



Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 299
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

# Tilstandsrapport



Varmepumpe 2. etg

### TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.
Beredaren er fra 2007.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumper.
Elektriske varmekabler.

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.
   **1972**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja Det er montert nye sikringer i sikringsskap 2020**
   **Noe oppgradering av boligens el. anlegg. 2020**
   **Montert el. bil lader 2023**
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**
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.

### TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

### TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Nedgravde drensystemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drensrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring.

Dreneringen er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er stående vann i krypkjeller. Dette kan tyde på at dreneringen har begrenset eller ingen effekt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

### TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er noe ujevnheter og setninger på beleggningsstein.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:



Ujevnheter på belegningsstein

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsledninger er skiftet fra septiktank og til gate. Avløpsrør fra bolig til septikktank er ikke kjent.
Alder og tilstand på vannledninger er ikke kjent.

Det er noe usikkerhet knyttet til alder og utførelse av utvendige vann og avløpsledninger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det kan antas at deler av utvendige vann og avløpsledninger er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger av eldre røropplegg kan forekomme.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 299
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1974

**Kommentar**
Tilbygget 1978

**Standard**
Garasjen holder enkel standard.

**Vedlikehold**
Garasjen har noe etterslep av vedlikehold.

**Beskrivelse**
På eiendommen er det en 30 m2 frittliggende garasje.
Garasjen er fundamentert med støpt plate og bygget i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvedig kledd med stående trekledning. Garasjen har saltak av plassbyggde trekonstruksoner med sutakplater som undertak.
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein.

Det er loft over garasjen. Loftet er ikke inspisert. Dette forde det ikke var tilkomst til luke på befaringsdagen.
Garasjen holder enkel standard.
Det ble på befaringen registrert fuktskader i sutakplater som er undertak. Skadede plater må skiftes. Ukjent årsak.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

En brannceller 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.



Løkkeveien 7, 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 299
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 .Etasje | 105 | | | 105 | |
| 2. Etasje | 68 | | | 68 | |
| **SUM** | **173** | | | | |
| **SUM BRA** | **173** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 .Etasje | Stue , Kjøkken , Vaskerom , Entré , Gang , Bad , Soverom | | |
| 2. Etasje | Stue , Gang , 4 soverom , Bod , Bad | | |

**Kommentar**

1. etg.
Stue 28,2 m2
Stue 8,1 m2
Kjøkken 16 m2
Vaskerom 12 m2
Bod 4,3 m2
Kjølerom 1,7 m2
Bad 7,1 m2
Gang 11,2 m2
Entre 1,6 m2
Soverom 10,6 m2

2. etg.
Loftsstue 21 m2
Trapperom 2,6
Bad 5,2 m2
Soverom 14,8 m2
Soverom 7 m2
Soverom 7,1 m2
Soverom 7,2 m2
Bod 1 m2

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Planløsning 1. etg. har noe avvik i hht. byggemeldte tegninger.
Terrasse over vaskerom er ikke tegnet inn på fasadetegninger.
Det er ikke plantegninger av 2. etg.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:*

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 30 | | 30 | |
| **SUM** | | 30 | | | |
| **SUM BRA** | 30 | | | | |

Romfordeling

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

**Kommentar**
Garasje 10 m2

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende





| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 166 | 7 |
| **Garasje** | 0 | 30 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.10.2024 | Thorbjørn Andersen | Takstingeniør |
| | Camilla Eriksen Antonsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3909 LARVIK | 4044 | 299 | | 0 | 887.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Løkkeveien 7

**Hjemmelshaver**
Antonsen Camilla Eriksen, Antonsen Kim Andre Eriksen

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

**Adkomstvei**
Eiendommen har direkte tilkomst fra Løkkeveien.

**Tilknytning vann**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**
Bioligen ligger på en solrik eiettomt, pent opparbeidet med plen og gårdsplass med belegningsstein.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 000 000 | 2017 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |





# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/MO4370

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Nordvik Larvik |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 17-0049/24 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
|---|---|
| Camilla Eriksen Antonsen | Kim Andre Eriksen Antonsen |

| Gateadresse |
|---|
| Løkkeveien 7 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| STAVERN | 3292 |

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 7
Antall måneder: 84

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Klp
Polise/avtalenr.:

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 17-0049/24



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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Er vann i krypkjeller vært der hele tiden mens vi har bodd der også ikke noe problemer med det med blir ofte det i krypkjeller

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

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Pipa er rehabilitert i 2023

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ja Zaptec

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Utforming av vegger bytting av alle vinduer samt ny kledning
Arbeid utført av: Kim Andre Eriksen Antonsen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0049/24

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0049/24



Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0049/24

## E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Camilla Eriksen Antonsen | e163b7d8e0bef10b5079f2fa a5ec6c034877772f | 07.10.2024 10:36:25 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kim Andre Eriksen Antonsen | 1cb3fea7b1f674a886c53765 f18168b3f24a5ee0 | 07.10.2024 10:37:54 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

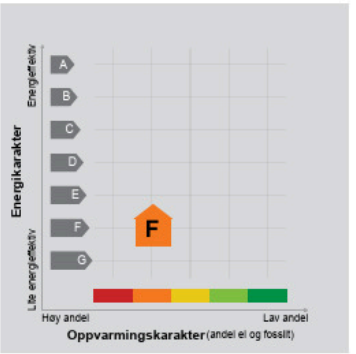
Document reference: 17-0049/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Løkkevelen 7 |
| Postnummer | 3292 |
| Sted | STAVERN |
| Kommunenavn | Larvik |
| Gårdsnummer | 4044 |
| Bruksnummer | 299 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 162898833 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-40509 |
| Dato | 18.10.2024 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1972 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 173 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

# Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

## Bakgrunn

Kommunestyret i Larvik har ifm behandlingen av sak 176/22 “Strategidokument 2023-2026”, vedtatt å innføre eiendomsskatt i Larvik kommune.

For eiendomsskatteåret 2024 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnettet og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf.eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

Eiendomsskatt skal betales av den som er registrert som eier av eiendommen. Skatten betales uavhengig av om det er leilighet eller enebolig. Dersom du leier bolig er det eieren som betaler skatten.

Eiendomsskatten for 2024 er 1 promille.

## Innkreving

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr. Beregning av eiendomsskatten vises på rapporten “Opplysning om eiendomsskatt”

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) månedlig.

Dersom noen mener skattegrunnlaget for en boligeiendom er feil, må dette tas opp med skatteetaten. De takseringer som gjøres i kommunal regi kan påklages til en klagenemnd.

### Hvor finner jeg verdien?

For bolig- og fritidseiendommer er det i Larvik kommune vedtatt at Skatteetatens formuesgrunnlag/boligverdi skal benyttes.

Formuesgrunnlaget/boligverdien finnes på skatteoppgjøret fra Skatteetaten. Denne verdien kan også enkelt beregnes med utgangspunkt i ligningsverdien. Ligningsverdien er et skattebegrep, og har først og fremst betydning for formuesskatten og altså ikke for den kommunale eiendomsskatten. Fastsatt boligverdi finnes i skattemeldingen under post 4.3.2, sammen med øvrige opplysninger om eiendommen som adresse, p-rom osv.

Ligningsverdien er den verdien som boligen eller fritidseiendommen skal ha når formuen din skal skattemessig beregnes i selvangivelsen hvert år. Ligningsverdien fastsettes til 25 prosent av markedsverdien på boligen. Dersom ligningsverdien for din bolig er 500 000 kr vil utgangspunktet for beregning av eiendomsskatten være 2 000 000 kr.

For mer informasjon, se skatteetatens sider:
https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/eiendomsskatt/

### Boligselskap

Skatteetaten bruker betegnelsen “boligselskap”. Dette dekker også borettslag. Boligselskapet er, som eier av eiendommen, ansvarlig for eiendomsskatten og vil motta en samlet regning for hele selskapet.

Hvordan kostnaden fordeles på de enkelte andelseierne avhenger av vedtekter og bestemmelser i borettslaget/boligaksjeselskapet. Normalt fordeles kostnadene etter en fordelingsnøkkel basert på forholdet mellom verdiene på boenhetene

Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 4044/299
Adresse: Løkkeveien 7
Dato: 07.10.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Park - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*
- LNFR - areal - nåværende

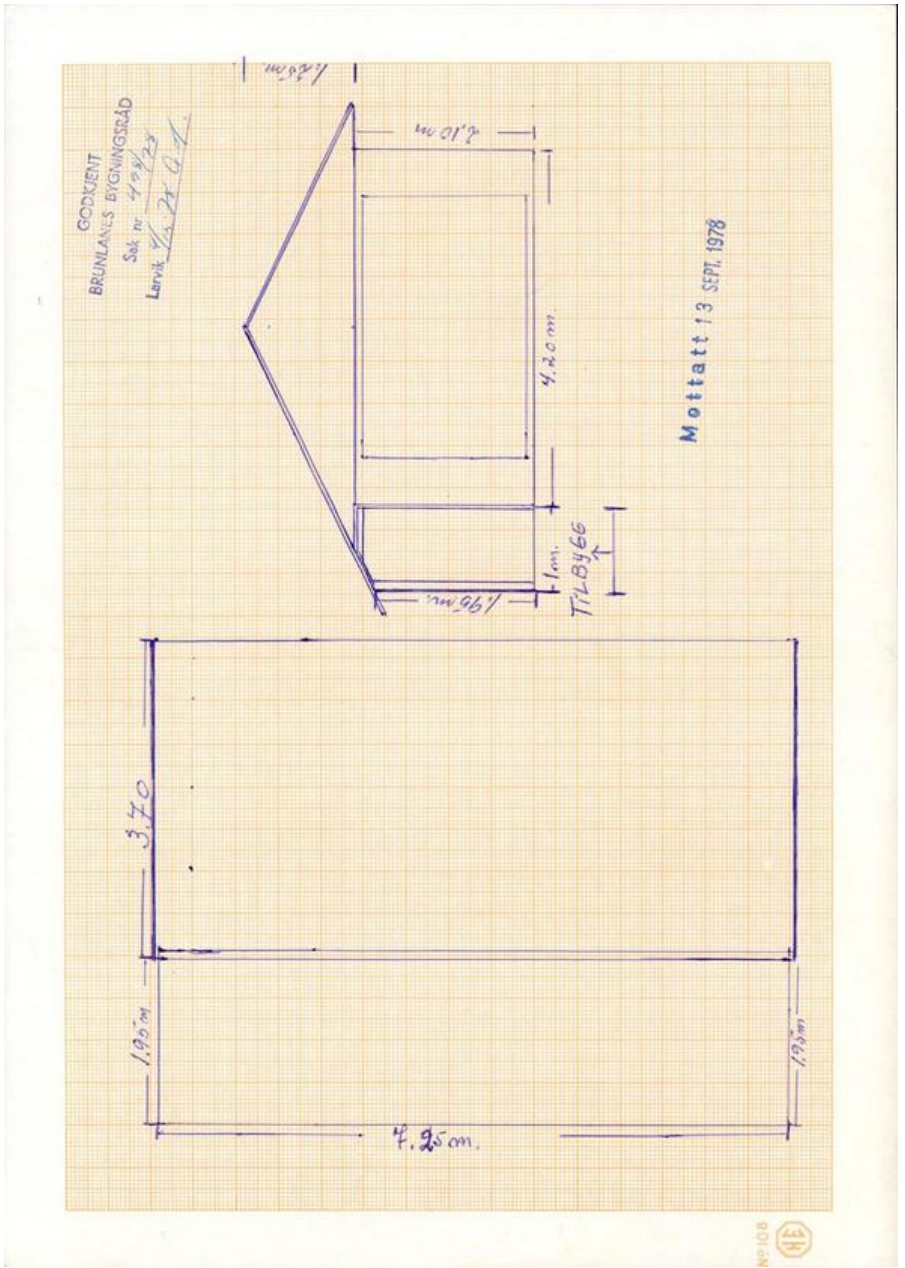
*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringgrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

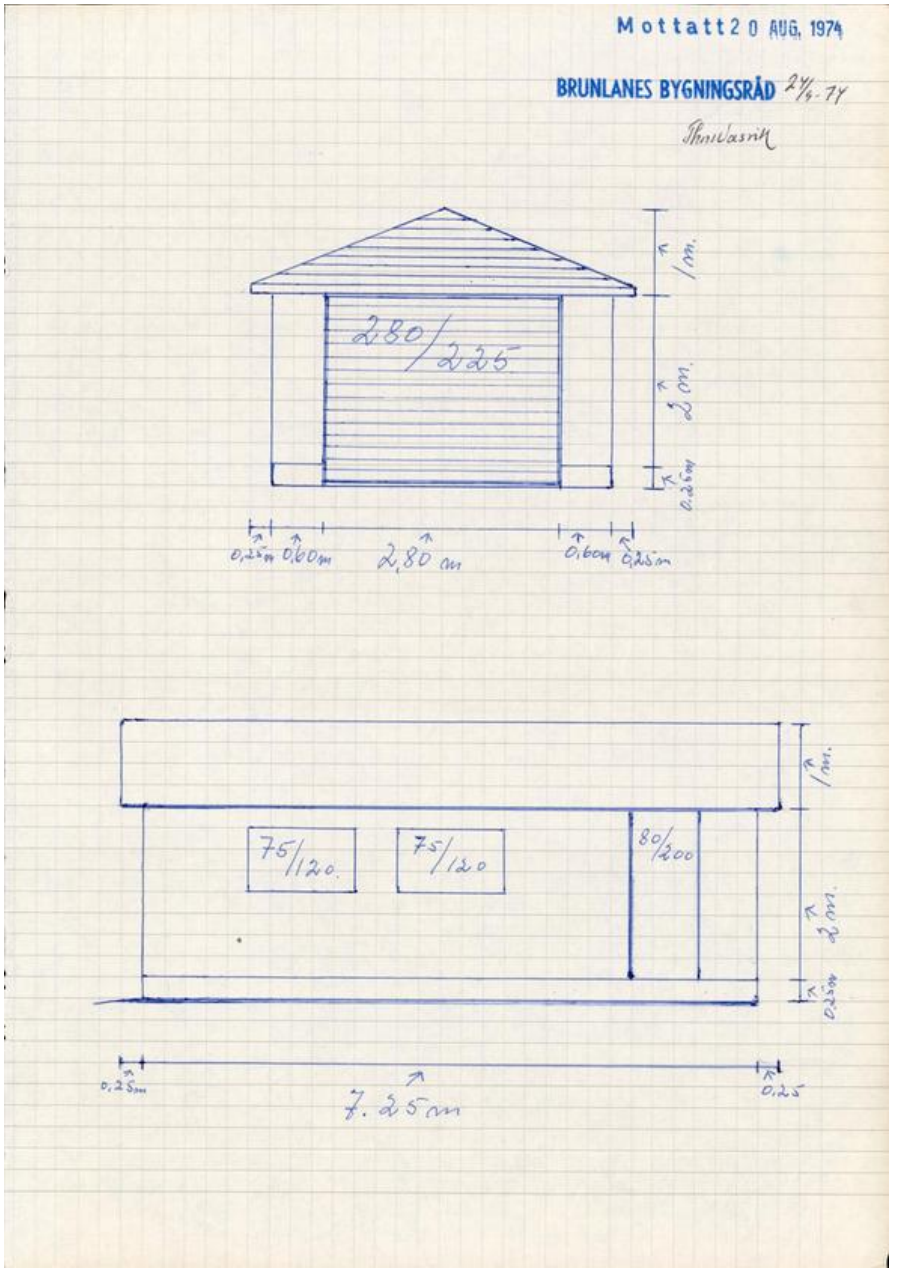
*Bygningsmessige anlegg*
- Vegg frittstående

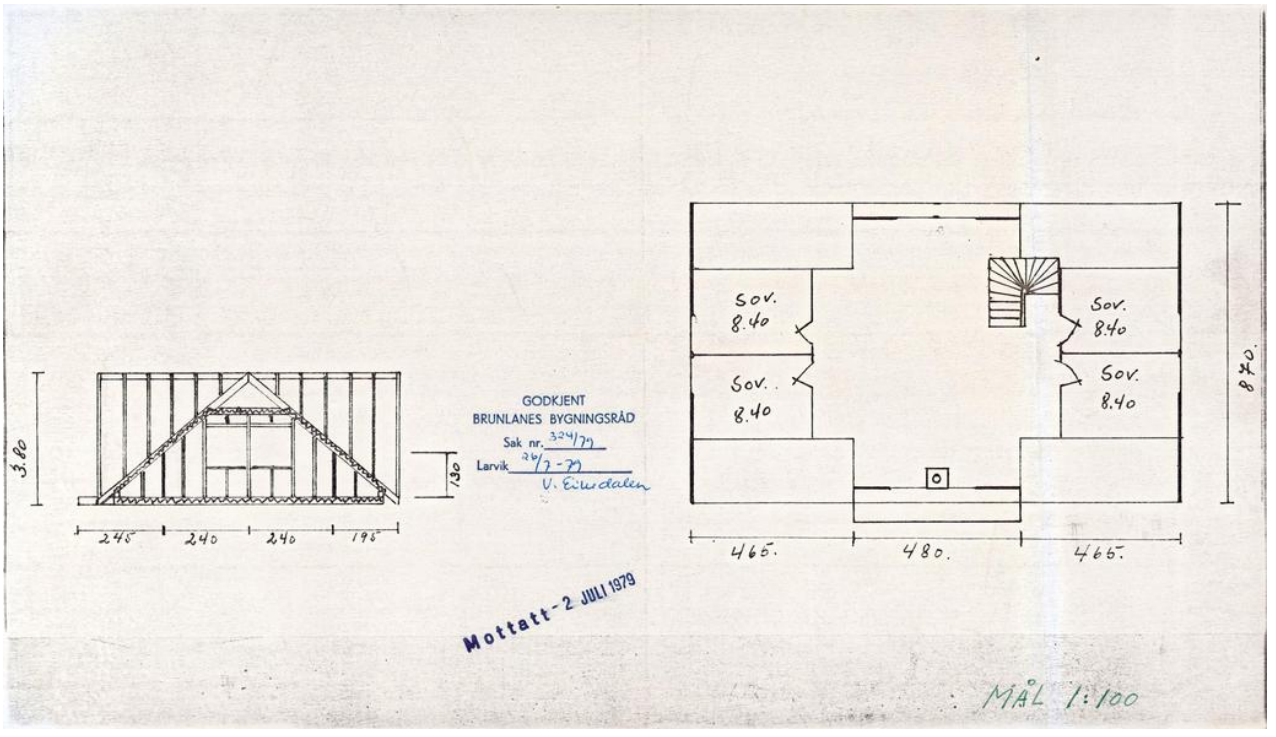
*Bygninger*
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

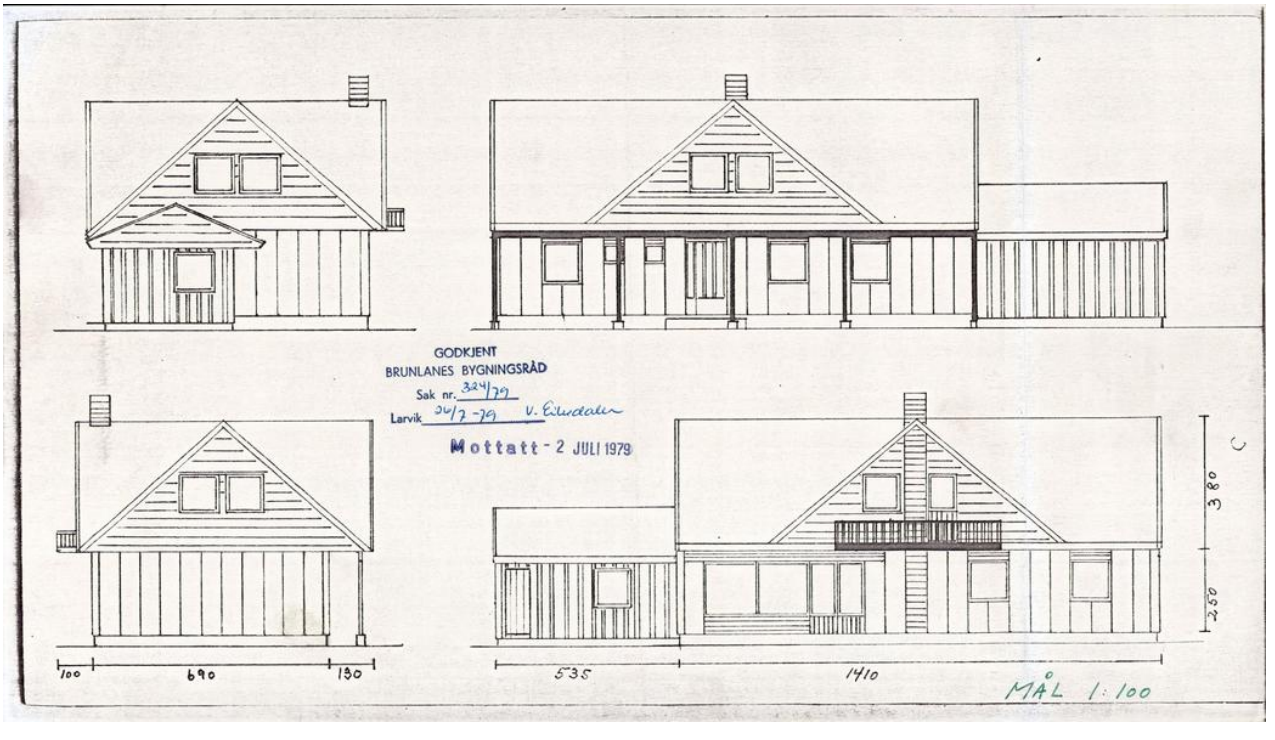

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr
Larvik
Mottatt 13 SEPT. 1978
4.20 m.
1.95 m.
1 m.
TILBYGG
3.70
1.95 m.
7.25 m.
1.95 m.

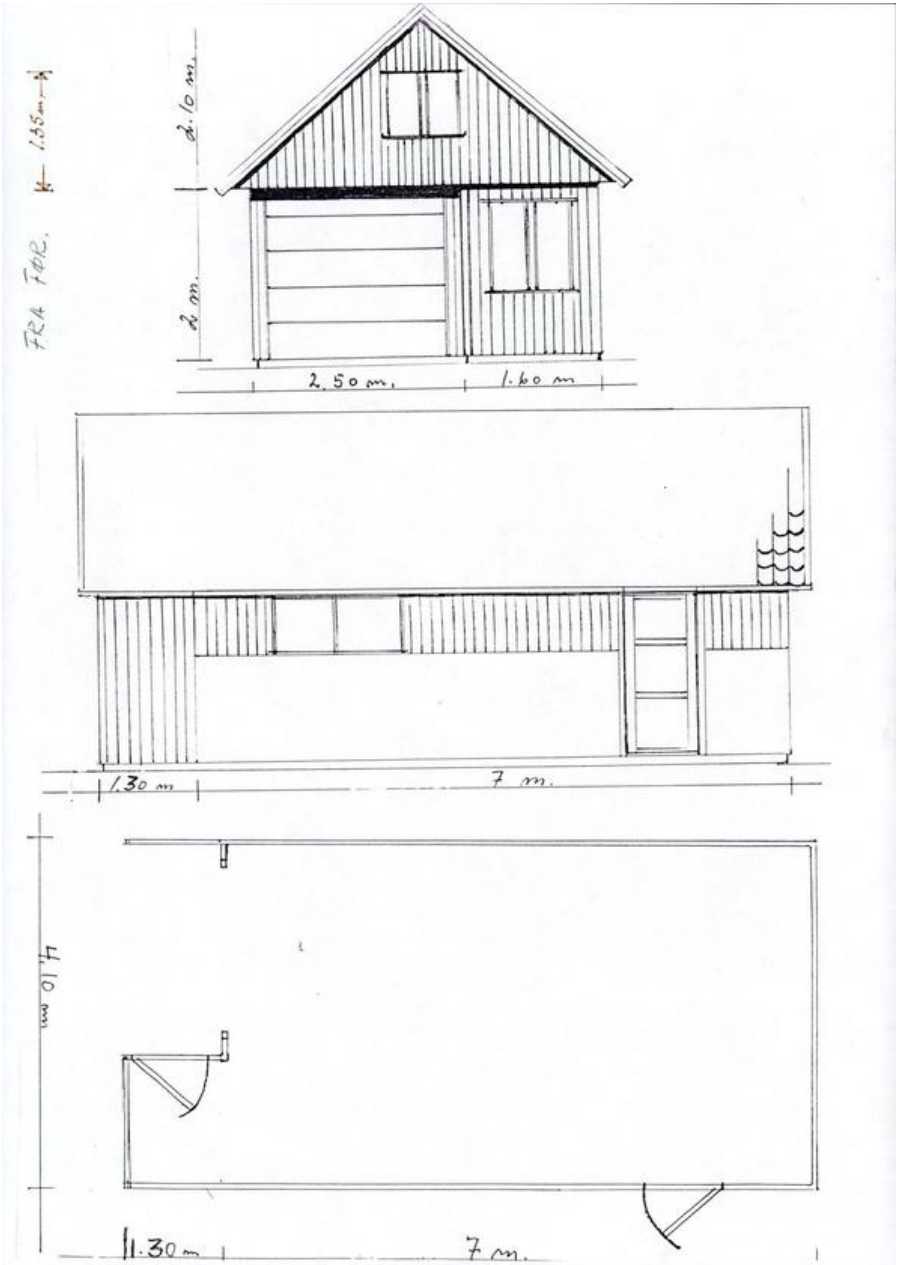
Mottatt 20 AUG. 1974

BRUNLANES BYGNINGSRÅD 24/9-74




3.80
130
245
240
240
195
Sov.
8.40
Sov.
8.40
Sov.
8.40
Sov.
8.40
8.40
465.
480.
465.
GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 324/79
Larvik 24/7-79
V. Eiendalen
Mottatt - 2 JULI 1979
MÅL 1:100


GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 324/79
Larvik 24/7-79 V. Eiendalen
Mottatt - 2 JULI 1979
100
690
130
535
1410
380
250
MÅL 1:100


FRA FØR.
2.10 m.
2 m.
2.50 m.
1.60 m
1.30 m
7 m.
2.10 m
1.30 m
7 m.


TIDLIGERE
9/6-87
GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 324/79
Larvik 26/7-79
Mottatt - 2 JULI 1979
100
690
180
535
1410
380
250
MÅL 1:100


Fasombygg
SF
NY TEGN.
9/6.89
2.50m
6.10m
GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr.
Larvik
Mottatt - 2 JULI 1979
380
250
100
690
130
535
1410
MÅL 1:100

Utskriftsdato: 07.10.2024

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 4044/299//




*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 ombvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

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

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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 887,10 m$^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6541361,91 | **Øst** | 558715,26 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6541355,88 | 558708,43 | 15 cm | Ikke spesifisert (IS) | Kamjern (67) | 33,84 | |
| 2 | 6541369,65 | 558707,55 | 15 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,80 | |
| 3 | 6541381,86 | 558706,78 | 15 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 12,23 | |
| 4 | 6541384,64 | 558740,69 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 34,02 | |
| 5 | 6541358,42 | 558742,17 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 26,26 | |

Utskriftsdato: 07.10.2024

Larvik kommune

# Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 4044 | **Bruksnr.** | 299 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Løkkeveien 7, 3292 STAVERN | | | | | | | | |

## Bygningsopplysninger

| Bygningstype | Bygningsår | Bruksareal | Boenheter | Omsøkt |
|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 1972 | 190 $m^2$ | 1 | ☒ |
| Garasje/uthus/anneks | godkjent 1974 | 17 $m^2$ | | ☒ |
| Tilbygg garasje/uthus/anneks | godkjent 1978 | ikke oppgitt $m^2$ | | ☒ |
| Påbygg bolig | godkjent 1979 | ikke oppgitt $m^2$ | | ☒ |
| Løfting av tak på garasje/carport. omsøkt 1989 Det foreligger ikke vedtak i vårt arkiv | | | | V |
| Kommentarer | Piperehabilitering Ferdigattest 2023 | | | |

## 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.

# Løkkeveien 7

Nabolaget Solstad - vurdert av 53 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Stavern skole (1-7 kl.)**<br>187 elever, 10 klasser | 22 min<br>1.7 km |
| **Jordet skole (1-7 kl.)**<br>302 elever, 15 klasser | 25 min<br>1.8 km |
| **Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>221 elever, 9 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| **Thor Heyerdahl videregående sk...**<br>1620 elever | 15 min<br>9.3 km |
| **Sandefjord videregående skole**<br>1880 elever | 26 min<br>25.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Stavern** | 20 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Skaubakken**<br>Linje 01, 04, 206 | 10 min<br>0.7 km |
| **Larvik stasjon**<br>Linje RE11, RX11 | 11 min<br>6.4 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 28 min |

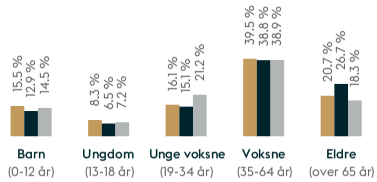
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Solstad barnehage (1-5 år)**<br>76 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Sjøparken Kanvas-barnehage (0-...**<br>75 barn | 16 min<br>1.2 km |
| **Lysheim barnehage (0-5 år)**<br>75 barn | 25 min<br>1.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Stavern** | 20 min |
| **Coop Extra Holmejordet** | 20 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Solstad | 1 268 | 545 |
| Stavern | 5 976 | 3 065 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

### Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| **Brunla tennishall** | 5 min |
| **Agnes aktivitespark** | 11 min |
| **Mudo Stavern** | 20 min |
| **Family Sports Club Langestrand** | 8 min |

*«Best av de beste!!! Trygt og godt med nærhet til skole, turområder - både strand og skog - og naboer som bryr seg!!»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

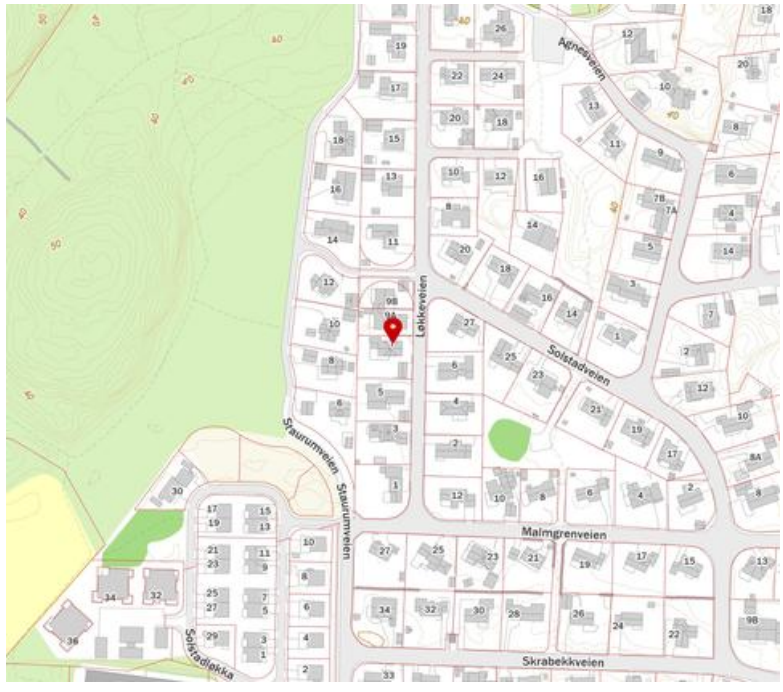
Nærhet til skog og mark 97/100

### Støynivået

Lite støynivå 96/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100




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 2024

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS

**Kongegata 26, 3256 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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge

**nordvikbolig.no/kontorer/larvik**

**900 28 491**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



# Trygghetspakken

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**
**IPID (standardisert informasjonsdokument)**
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

**Lovgivning og verneting**
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

**Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

**Pris**
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

**Forsikringsforetak**
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

**Spørsmål om Trygghetspakken fra If**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

**Forsikringsmegler**
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

**Bruke Trygghetspakken**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

**Finansklagenemda**
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

**Klageinstans Söderberg**
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

**If Kundeombud**
Send klagen din her

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 17-0049/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Løkkeveien 7 3292 STAVERN

**Betegnelse:** Gnr 4044, bnr 299 (ideell andel 1/1) 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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no