

Nansetgata 53



Velkommen til

Nansetgata 53



Salgsoppgaven produsert 27. februar 2025

Larvik- Nedre Nanset

Stor ærverdig enebolig med romslig utleiemulighet. Oppgradert i senere tid. Solrik terrasse. Dobbel garasje.

Prisantydning	7 290 000,-
Omkostninger	183 600,-
Totalpris	7 473 600,-
BRA-i	307 kvm
Totalt BRA	419 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1905
Megler	Sondre Henriksen
Telefon	928 46 438
E-post	s.henriksen@nordvikbolig.no




53
Hell



Kort fortalt

- Velkommen til Nansetgata 53.

- En stor, innholdsrik enebolig i ærverdig stil med dobbel garasje og utleiemulighet. Noe utsikt.
- Boligen ligger på en fin tomt med gode solforhold. Kort vei til sentrum og byens tilbud.
- Gangavstand til Bøkeskogen og Vestmarka med flotte turområder for alle årstider. Farrisvannet innbyr til sensommerbad og kanoturer.

- Kort fortalt:
- Stor ærverdig enebolig
- Meget solrik terasse med fin utestue
- Innredet hybel med gode utleiemuligheter
- Oppgradert i nyere tid
- Romslig dobbel garasje
- Kjeller benyttet til næring med muligheter
- Kort vei til byens tilbud
- Ingen boplikt

- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	307 kvm
BRA-e:	112 kvm
Totalt BRA:	419 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 157 kvm.
Total BRA: 157 kvm.
TBA: 39 kvm. Terrasse ut fra stue i 1. etasje.

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm.
BRA-i: 55 kvm. Innredet loft over garasje
Total BRA: 150 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 112 kvm.
Total BRA: 112 kvm.

Nansetgata 53

1. Etasje



boligfotograf1.no

Forklaring av bilde/rommet

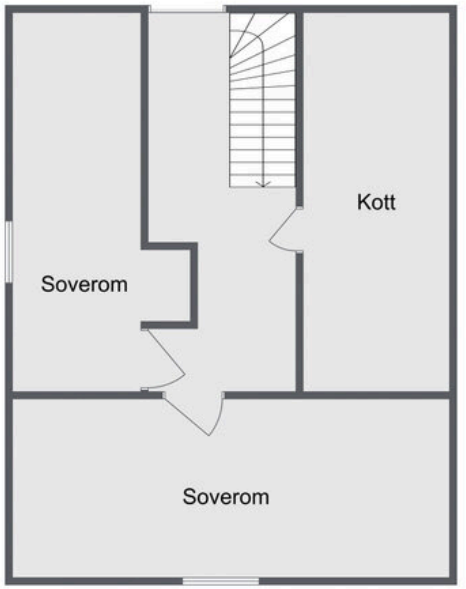
Nansetgata 53

2. Etasje



boligfotograf1.no

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet

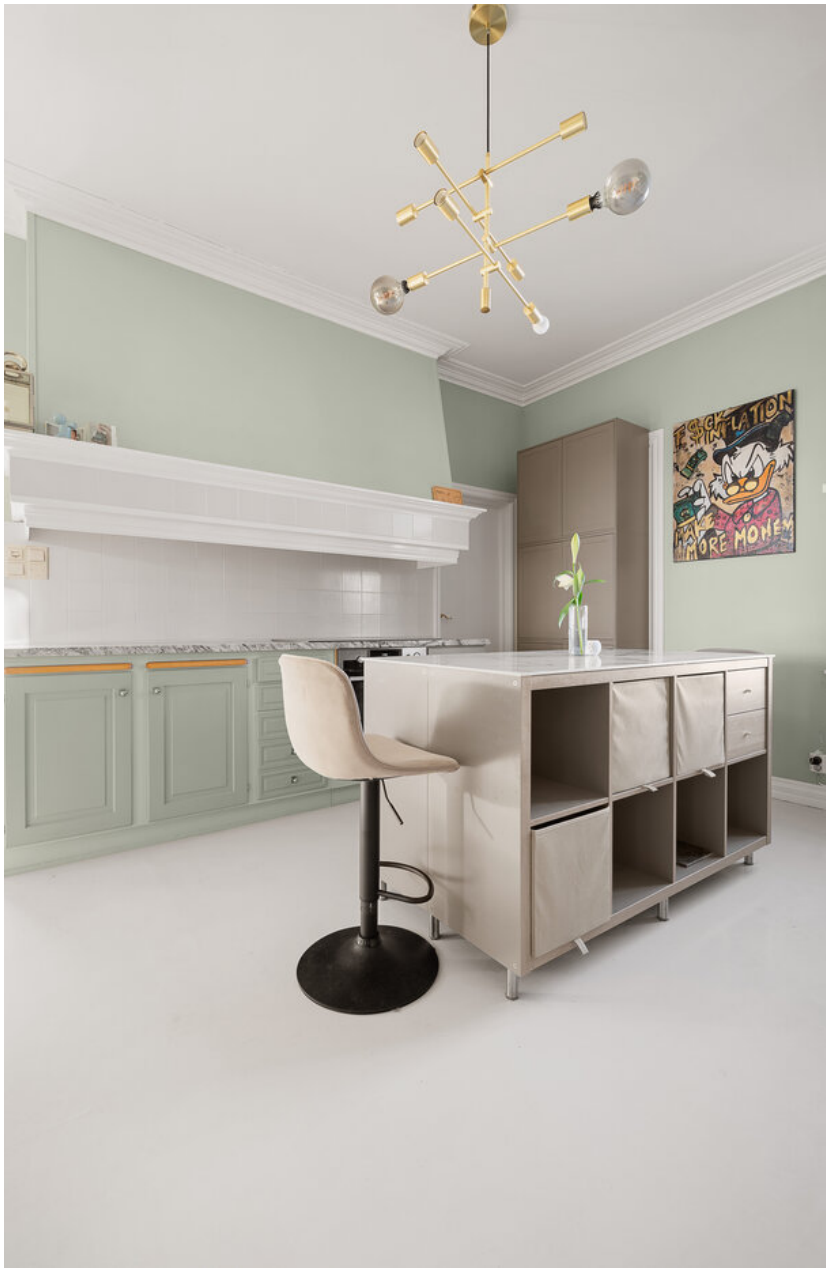

Hell










MORE MONEY


F$CK INFLATION
MORE MONEY







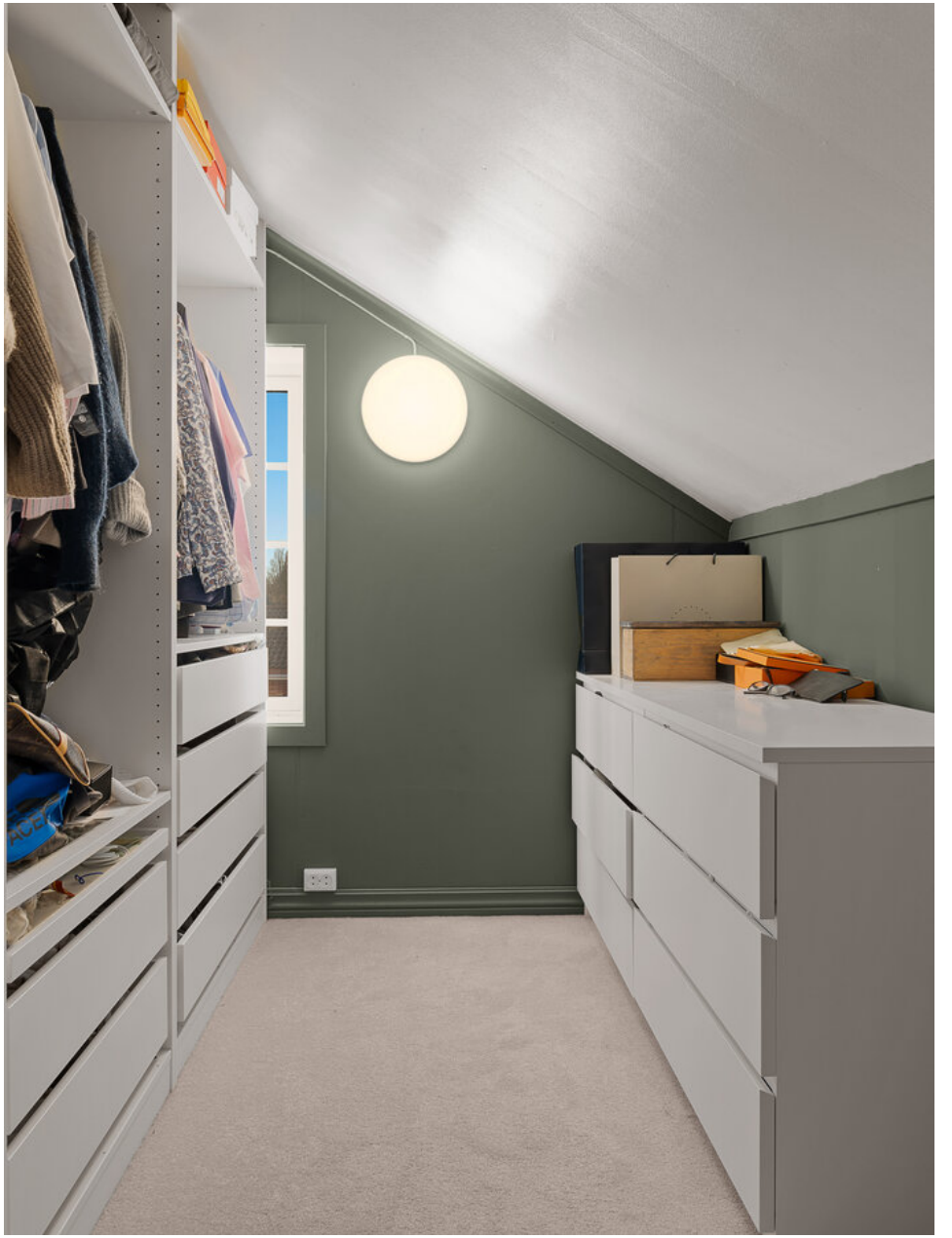










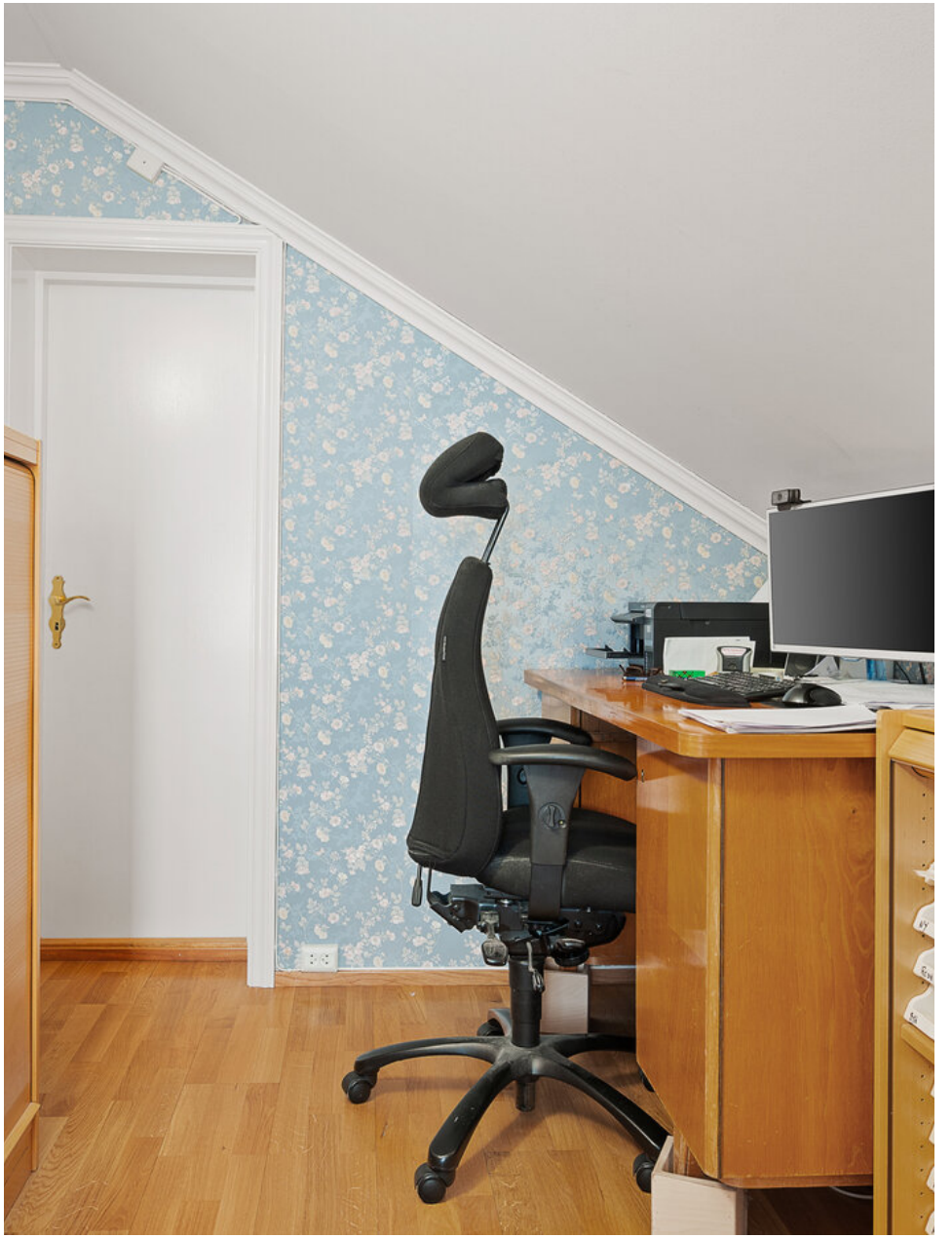













Whirlpool
IMPORTANT
10
























Norse


VEAB
Heat Tech AB


Pro Team
EVENTS










Pro Team


Dr. Knudtzons vei





Informasjon

Nansetgata 53

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0061/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nansetgata 53, 3256 LARVIK
Gnr 2011, bnr 92 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selgere
Børre Svindal Larsen
Siv Mette Rønning

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
202 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 473 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 492 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
1905

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 307 kvm
BRA-e: 112 kvm
Totalt BRA: 419 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 157 kvm.
Total BRA: 157 kvm.
TBA: 39 kvm. Terrasse ut fra stue i 1. etasje.

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm.
BRA-i: 55 kvm. Innredet loft over garasje
Total BRA: 150 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 112 kvm.
Total BRA: 112 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente plantegninger for deler av boligen.
Ombygget 1956 og 1968.
Bygget utestue og terrasse 1997.
Bruksendret kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. 2021.
Arealene i kjeller tilfredstiller ikke dagens krav til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette med tanke på
rømningsvei og lysinslipp.
Bruksendret areal over garasje til hoveddel, varig opphold i 2024/2025.

Ikke målbare arealer:
9 kvm. Loft over garasje.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Innhold

Boligen går over 2 plan samt kjeller og inneholder:

1. etg.
Hall/toalett 18 m2
Vindfang 2 m2
Soverom 19,2 m2
Kjøkken 18 m2
Bad 6,4 m2
Bod 3,8 m2
Spisestue 24,5 m2
Peisstue 33 m2
Tv stue 24,7 m2

Dobbel garasje 34 m2

2. etg.
Gang 16,5 m2
Stue 34,3 m2
Soverom 25,3 m2
Toalettrom 2 m2
Alkove 8,1 m2
Garderobe 8,4 m2
Loft sidebygning
Soverom 7,6 m2
Soverom 9,2 m2
Gang 5,5 m2 målbart
Mellomgang 2,6 m2
Bad 5,2 m2
Kjøkken 15,3 m2
Alkove 9 m2 målbart.
Gang 1. etg. 7,1 m2

Kjeller.
Kjellerrom 50 m2
Kjellerrom 16,8 m2
Kjellerrom 43 m2

Takhøyde i kjeller 2,0m

Standard

Romslig enebolig beliggend på nedre Nanset. Boligen er bygget 1905 og senere tilbygget.
Til boligen er det en dobbel garasje med innredet loft.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2023 Malt boligen utvendig
2023 Malt utvendige gjerder
2022 Bygget ut terrasse
2020 Montert varmepumpe
2020 Bygget bad 2. etg
2020 Oppgradert deler av boligens røropplegg.
2019 Malt alle innvendige overflater
2019 Oppgradert elektrisk anlegg

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er 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 antagelig bygget etter byggetidens krav og standard.
Dagens krav til isolasjon, energiefektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere en hva som gjaldt på byggetidspunktet.
Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Kjøkken 1. etg.
Kjøkken med tilkomst fra gang og stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, granitt benkeplate, stål oppvaskum, kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Kjøkken 2. etg.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Stue 1. etg:
Boligen har 3 flotte stuer i 1. etasje med stor takhøyde og god atmosfære. Parkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Flott vedovn i 2 stuer. Stor ,fin peis i midtre stue.
Utgang fra midtre stue til deilig terrasse med solrike forhold. Fin utestue med utvendig adkomst fra terrasse.

Romslig stue i 2. etasje med parkett på gulv, tapet på vegger og malte flater i himling. Fin vedovn. Utsikt.

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra kjøken.

I rommet er det vaskeservant i innredning, stål vaskekum og dusjhjørne med forrheng.
Rommet er ventilert med lufteventil og luftespalte i dørterskel.

Bad 2. etg.
Pent bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Toalettrom 1. etg.
Toalettrom med tilkomst fra gang 1. etg.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Toalettrom 2. etg.
Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Toalettrom 2. etg over garasje.
Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har vannrør i kobber. Noe nyere plastledninger i fbm. oppgradering av bad.
Boligens avløpsrør er av type soil. Noe nyere plast.
Boligen er ventilert med lufteventiler.
I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
I boligen er det en 200L VV bereder.
Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Parkering

I romslig dobbel garasje, samt på gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2023 Malt boligen utvendig
2023 Malt utvendige gjerder
2022 Bygget ut terrasse
2020 Montert varmepumpe
2020 Bygget bad 2. etg
2020 Oppgradert deler av boligens røropplegg.
2019 Malt alle innvendige overflater
2019 Oppgradert elektrisk anlegg

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Nytt bad og vaskerom 2 etg.
Arbeid utført av: Børre Svindal Larsen Total Entreprnør as

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: ja alt nytt fra disse 2 rom fr 2 etg ned til kjeller.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse:
Nytt vann og avløp fra 2 etg til kjeller samt vann til kjøle skap samt lufting opp på loft durgoventil . Har noen ganger
kjent kloak lukt nede i 1. etg men vi bor bare pers her og bruker ikke alle vasker osv men bare fyllt vann i vannlåser
så har det gått bort med en gang.
Arbeid utført av Bergs rør og byggservice as

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse granitt blokker i kjeller og ved store mender nedbør kommer det noe vann inn i fuger på granitten men ikke store
mengder . jeg har full butikk der i kjellern med klær og masse artikler og ikke vært noen fare for dette.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse dette er et gammelt trehus fra tidlig 1900 super solid men noen ugjevnheter finnes samt vanlig bevegelse sprekker i
trehus. Samt skifer på terrasse er sprekt i fuger og ligger løse.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse
kan være mus i garagen innemellom og sett vanlig sort sukker maur på sommern ifb med terassen og terassedør
stue men veldig få. Gammelt gjerde type treverk mot nabo bak huset er i dårlig stand men ser greit men en del råte
ja . rest gjerder er bra stand.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: el rppport samt ekstra strøm varmekabel bad 2 etg og vaskerom ekstra kontakter.
Arbeid utført av tt elektro og concepto elektro. Mhl montering.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse elkontroll med mindre annmerkninger som er utbedret av tt elektro.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse beslags arbeider .nytt rekkverk terasse samt levegg og forlenget
Arbeid utført av børre svindal larsen tot entr as og hermann nilsen

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja
Beskrivelse utleie av rom i boligen amt foretnings areale i kjeller

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: godkejnnt forettnings areal venter på og få godkejnt rom over garage som bruks rom i disse dager.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse pusset opp rom over garage samt bad, kjøkken,vaskerom wc 2 etg og rom over garagen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: Boligrom over garage er godkjent av larvik kommune vedtak av 07.02.2025.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Ja
Beskrivelse: er vel ikke sikt på eldre hus.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja
Beskrivelse ja kun grundig boligsalgs rapport nå ved salg.

Bygningssakkyndig

Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte

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:

Taket er tekket med enkeltkrummet glassert takstein.
Boligen har malte takrenner.
Boligen er oppført i byggetidens trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang 2. etg. Konstruksjonen er isolert med koks.
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Til boligen er det tre stk. isolerte inngangsdører.
Boligen har terrassedør med gassfelt.
Til boligen er det en 39 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå.
Terrassen har skiferfliser og beiset terrassegulv på gulv og malt rekkverk med liggende kledning. I forlengelse av boligen er det en 34 m2 garasje.
Garasjen har tilkomst fra leddport med motor.

Veggene i garasjen er platet med finerplater. Taket i garasjen er isolert men ikke platet.
I fbm. terrassen er det en 11,3 m2 utestue.
Utestuen er innredet med fliser på gulv, malte plater på vegg og malt panel i tak.
Rundt eiendommen er det malte stakitgjerder.
Gjerdene rundt eiendommen er malt i 2023.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Det er avvik:
Det er en knekt takstein i mønet ved pipe.
Det er noe takstein i graderenne som ikke er kuttet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Knekt takstein bør skiftes.
Takstein i gradrenne bør kuttes likt som andre taksteiner i gradrennen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er begrenset eller ingen isolasjon i konstruksjonen på hovedbolig.
Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen.
Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette antagelig som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder.
Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.
Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.
Det anbefales på generelt grunnlag å etterisolere eldrekonstruksjoner som ikke har isolasjon.

Utvendig > Gjerde
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Gjerde mot nabo i bakhagen er i dårlig stand med grønske, malingsavskalling og noe råte.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Gjerde med grønske, malingsavskalling og noe råte bør påregnes skiftes.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er noe svetting av sotvann på piper på loft
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak ansees å være påkrevd.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Glassdør i gang mangler dørvrider.
Dør til bad 1. etg. har noe bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dørvrider bør monteres på dør som ikke har det.
Ellers normalt vedlikehold.

Våtrom > Loft over garasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
• Det er avvik:
Utførelse av membran er ikke dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ukjent utførel utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Dokumentasjon bør fremskaffes.

Våtrom > Loft over garasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke alu. skinne i nedkant av våtromspålater i dusjsone.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør monteres alu. skinne i nedkant av våtromsplater i våtsone.
Dette for å hindre oppsug av fukt i enden av våtromsplatene.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
• Det er avvik:
Det mangler glasser forran lyspærer i ventilator.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør monteres glasser forran lyspærer.
Ventilatoren fungerer med avviket.

Spesialrom > Loft over garasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kjelleren virket tørr på befaringsdagen, men eier opplyser at det i enkelte perioder kan komme noe tilsig av vann på en spesiell plass.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Innvendig > Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverk i 2. etg er 80 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.
Trapp i hovedbolig mangler håndrekke på en side og har noe stor avstand mellom spiler i rekkverk.
Trapp til kjeller har noe stor avstand ned til 1. trinn.
Det er ikke håndrekker i trapp til boligdel over garasje.
Ellers normal bruksslitasje i trapper.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
Det bør monteres håndrekker i de trapper som ikke har det.
Det bør lages noe mindre avstand ned til 1. trinn i trapp til kjeller

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Nyere plastledninger har god restlevetid.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
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

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik.
Gulv i gang 2. etg. Har 4,5 cm skjevheter
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det bemerkes at bjelkelagskonstruksjonene antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.
Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger ikke med mindre det tydelig fremkommer i salgsoppgaven.

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 innredet hybeldel i deler av 2. etasje og over garasje. Dette er nylig omsøkt og godkjent som oppholdsrom. Dette gir gode utleiemuligheter.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent

Oppvarming

Vedovn i stue 1 og i stue 2.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 491,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann, avløp. feiing og renovasjon
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 401 080,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 604 318,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Eika

Polisenr: 6688240

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 809 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med fin plenlagt hage, asfaltert gårdsplass, gjerde rundt eiendommen. Trær busker og beplantning. Nydelig terrasse mot sydvest med meget gode solforhold og inngang til utestue.

Adkomst

Direkte fra Nansetgata.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Nanset nær sentrum. Her bor du med kort avstand til både naturskjønne omgivelser og byens tilbud. Kort vei til Bøkeskogen med flotte turstier sommer som vinter.
Dagligvarebutikker, skoler og barnehager ligger innenfor gangavstand noe som gjør hverdagen praktisk. Det er også gode kollektivtilbud i nærheten, med bussforbindelser i Larvik sentrum. Det er kort vei til E18, som gir rask tilgang til andre byer.
Nansetgata 53 gir deg en perfekt kombinasjon av fine omgivelser og nærhet til sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Ca. 2 min å gå til Skrivergården med bussforbindelse, linje 03, 011, 214, 215.

Skoler og barnehager

Kort vei til Bakkebygrenda barnehage, Villa-kulla Barnehage og Borgejordet barnahage med ca. 6 min gange til alle.
Kort vei til Mesterfjellet skole (1-10 kl.) og Fagerli skole (1-7 kl.) med ca. 17 og 23 min gange.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er omsøkt Loftsareal over garasje fra tilleggsdel til hoveddel med vedtaksdato 07.02.2025 og ferdigattest 12.02.2025. Dette er areal ifbm. hybeldelen i boligen.
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bolig. Boligen er omsøkt.
Det er omsøkt kjellerareal fra tilleggsdel til hoveddel - næringsvirksomhet med ferdigattest 11.11.2021.
Ihht. boligsalgsrpport tilfredstiller ikke kjeller dagens krav til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette med tanke på rømningsvei og lysinnslipp.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 201811
Navn: Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2021
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer: Delareal 809 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 200936
Navn: Fv. 104 Nansetgata
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.04.2012
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2741/Reguleringsbestemmelser_Rev%2027.04.pdf
Delarealer: Delareal 229 m
RPHensynsonenavn: H570_1
Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø
Delareal: 229 m
Formål: Boligbebyggelse

Feltnavn: B
Id: 181.01
Navn: Nanset vest
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.10.1976
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3999/181.01_Best.pdf
Delarealer: Delareal 17 m
Formål: Gang-/sykkelvei
Delareal: 559 m
Formål: Boliger
Delareal: 4 m
Formål: Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Id: 202306
Navn: Sophus Bugges vei 11, 13, 15
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Boplikt

Ingen boplikt.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/2011/92:
02.07.1907 - Dokumentnr: 900085 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

13.10.1976 - Dokumentnr: 6532 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

10.02.2025 - Dokumentnr: 159058 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.05.1905 - Dokumentnr: 900029 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2011 Bnr:1
OPPRINNELIG FRADELT FRA GNR: 2011 BNR. 49

21.08.1998 - Dokumentnr: 5251 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 133461 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2011 Bnr:92

01.01.2020 - Dokumentnr: 560621 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2011 Bnr:92

01.01.2024 - Dokumentnr: 317957 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2011 Bnr:92

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 190,-
Nordvik Ekstra S kr. 5 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

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. 152 687,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. februar 2025

Ansvarlig megler

Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92846438

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nansetgata 53

Tilstandsrapport

Enebolig
Nansetgata 53, 3256 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 2011, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 453 m² BRA-i: 307 m²



Befaringsdato: 04.12.2024 Rapportdato: 25.02.2025 Oppdragsnr.: 20641-1555 Referansenummer: NM9072

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

TAKST & EIENDOM AS

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

• 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.

Nansetgata 53, 3256 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 92
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 føren 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

Romslig enebolig beliggend på nedre Nanset. Boligen er bygget 1905 og senere tilbygget.
Til boligen er det en dobbel garasje med innredet loft.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2023 Malt boligen utvendig
2023 Malt utvendige gjerder
2022 Bygget ut terrasse
2020 Montert varmepumpe
2020 Bygget bad 2. etg
2020 Oppgradert deler av boligens røropplegg.
2019 Malt alle innvendige overflater
2019 Oppgradert elektrisk anlegg

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er 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 antagelig bygget etter byggetidens krav og standard. Dagens krav til isolasjon, energiefektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere en hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Enebolig - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med enkeltkrummet glassert takstein.

Boligen har malte takrenner.

Boligen er oppført i byggetidens trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang 2. etg. Konstruksjonen er isolert med koks.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Til boligen er det tre stk. isolerte inngangsdører.
Boligen har terrassedør med gassfelt.

Til boligen er det en 39 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå.

Terrassen har skiferfliser og beiset terrassegulv på gulv og malt rekkverk med liggende kledning.

I forlengelse av boligen er det en 34 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra leddport med motor.
Veggene i garasjen er platet med finerplater. Taket i garasjen er isolert men ikke platet.

I fbm. terrassen er det en 11,3 m2 utestue.
Utestuen er innredet med fliser på gulv, malte plater på vegg og malt panel i tak.

Rundt eiendommen er det malte stakitgjerder.
Gjerdene rundt eiendommen er malt i 2023.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, tapet og malte MDF plater på vegg og malte plater i tak.
De fleste innvendige overflater er oppgradert eller malt i 2019.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

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

Boligen har to ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i 1. og 2. etg montert eldre etasje vedovner.

Det er kjeller under hele hovedboligen. Kjelleren har tilkomst fra utvendig kjellernedgang.
Kjelleren er uinnredet med malte betonggulv og gråsteinsmurer på vegg.
Kjelleren holder enkel standard.

I boligen er det malte tretrapper.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.
Mange av dørene er av eldre dato, men virker velfungerende.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra kjøken.
I rommet er det vaskeservant i innredning, stål vaskekum og dusjhjørne med forrheng.
Rommet er ventilert med lufteventil og luftespalte i dørterskel.

Bad 2. etg.
Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.

Nansetgata 53, 3256 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 92
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etg.
Kjøkken med tilkomst fra gang og stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, granitt benkeplate, stål oppvaskum, kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Kjøkken 2. etg.
KJøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. etg.
Toalettrom med tilkomst fra gang 1. etg.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Toalettrom 2. etg.
Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Toalettrom 2. etg over garasje.
Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber. Noe nyere plastledninger i fbm oppgradering av bad.
Boligens avløpsrør er av type soil. Noe nyere plast.

Boligen er ventilert med lufteventiler.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravd drenssystem er ikke synlig, men ut fra byggår, var det ikke uvanlig med f.eks. teglrør.
Det er antagelig ingen form for utvendig fuktsikring av grunnmur.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Garasjen er fundamentert med støpt plate.

Terrenget rundt boligen er flatt og lett skrånet.

Utvendige vann og avløpsledninger er antagelig av plast og er skiftet i senere tid.
Årstall ukjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

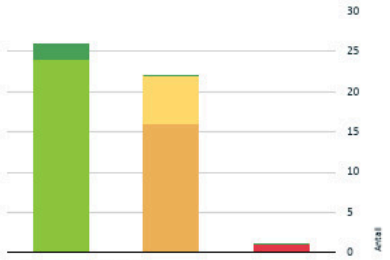
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger godkjente plantegninger for deler av boligen.

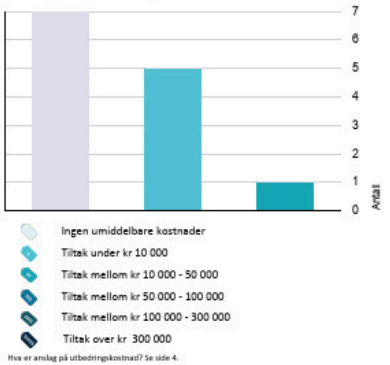
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Gjerde	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Loft over garasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft over garasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Loft over garasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Nansetgata 53, 3256 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 92
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1901

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkeltkrummet glassert takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en knekt takstein i mønet ved pipe.
Det er noe takstein i gradrenne som ikke er kuttet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knekt takstein bør skiftes.
Takstein i gradrenne bør kuttes likt som andre taksteiner i gradrennen.



Knekt takstein i møne.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har malte takrenner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i byggetidens trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang 2. etg. Konstruksjonen er isolert med koks.

Konstruksjonen er dimensjonert og isolert etter byggetidens krav og standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset eller ingen isolasjon i konstruksjonen på hovedbolig.
Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen.
Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette antagelig som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder.
Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.
Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.
Det anbefales på generelt grunnlag å etterisolere eldrekonstruksjoner som ikke gir isolasjon.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Til boligen er det tre stk. isolerte inngangsdører.
Dørene har normal alder og værelitasje.

Nansetgata 53, 3256 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 92
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Terrassedører.

Boligen har terrassedør med gassfelt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 39 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå.

Terrassen har skiferfliser og beiset terrassegulv på gulv og malt rekkverk med liggende kledning.

TG 2 Gjerde

Rundt eiendommen er det malte stakitgjerder.
Gjerdene rundt eiendommen er malt i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjerde mot nabo i bakhagen er i dårlig stand med grønske, malingsavskalling og noe råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjerde med grønske, malingsavskalling og noe råte bør påregnes skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gjerde mot nabo i bakhage.

TG 1 Garasje.

I forlengelse av boligen er det en 34 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra leddport med motor.
Veggene i garasjen er platet med finerplater. Taket i garasjen er isolert men ikke platet.
Det var lagrede gjennstander langs vegger i garasjen. Dette begenset inspeksjonsmuligheten noe.

TG 1 Utestue

I fbm. terrassen er det en 11,3 m2 utestue.
Utestuen er innredet med fliser på gulv, malte plater på vegg og malt panel i tak.

Utestuen frtemstår i grei stand.



Utestue

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, tapet og malte MDF plater på vegg og malte plater i tak.

Innvendige overflater fremstår i normalt god stand.
De fleste innvendige overflater er oppgradert eller malt i 2019.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv i gang 2. etg. Har 4,5 cm skjevheter

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

Det bemerkes at bjelkelagskonstruksjonene antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.
Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i 1. og 2. etg montert eldre etasje vedovner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe svetting av sotvann på piper på loft

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees å være påkrevd.









TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele hovedboligen. Kjelleren har tilkomst fra utvendig kjellernedgang.
Kjelleren er uinnredet med malte betonggulv og gråsteinsmurer på vegg.
Kjelleren holder enkel standard.
Gulvet er av betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking og fuktmåling unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjelleren virket tørr på befaringsdagen, men eier opplyser at det i enkelte perioder kan komme noe tilsig av vann på en spesiell plass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det malte tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Nansetgata 53, 3256 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 92
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

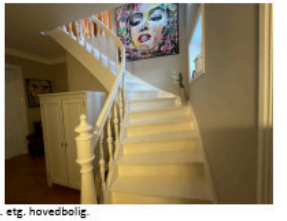
Rekkverk i 2. etg er 80 cm. Dagens krav til rekkverk er 90 cm.
Trapp i hovedbolig mangler håndrekke på en side og har noe stor avstand mellom spiler i rekkverk.
Trapp til kjeller har noe stor avstand ned til 1. trinn.
Det er ikke håndrekker i trapp til boligdel over garasje.

Ellers normal bruksslitasje i trapper.

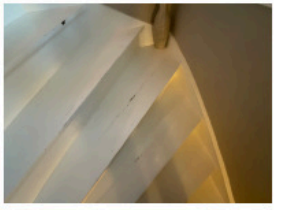
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det bør monteres håndrekker i de trapper som ikke har det.
Det bør lages noe mindre avstand ned til 1. trinn i trapp til kjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til 2. etg. hovedbolig.







Trapp til boligdel over garasje.

TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.
Mange av dørene er av eldre dato, men virker velfungerende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Glassdør i gang mangler dørvrider.
Dør til bad 1. etg. har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørvrider bør monteres på dør som ikke har det.
Ellers normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Bod med vaskemaskin.

I fbm kjøkken er det en enkel bod.
I boden er det opplegg for vaskemaskin.

VÅTROM

LOFT OVER GARASJE > BAD

Generell

Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.
Badet er bygget i 2020. Arbeidene er utført av eier som er fagmann.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFT OVER GARASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

LOFT OVER GARASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFT OVER GARASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bødet har plastsluk i gulv. Tettesjikt bak og under fliser er utført med smøremembram.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelse av membran er ikke dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ukjent utførel utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Dokumentasjon bør fremskaffes.



Sluk i gulv.

LOFT OVER GARASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFT OVER GARASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bødet har mekanisk ventilasjon. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

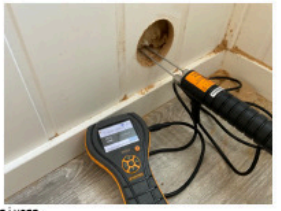
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT OVER GARASJE > 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.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Fuktmåling i vegg

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra kjøken.
I rommet er det vaskeservant i innredning, stål vaskekum og dusjhjørne med forrheng.
Rommet er ventilert med lufteventil. det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malte flater i tak

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke alu. skinne i nedkant av våtromspålater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres alu. skinne i nedkant av våtromsplater i våtsone. Dette for å hindre oppsug av fukt i enden av våtromsplatene.

Nansetgata 53, 3256 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 92
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Våtromsplate uten alu. skinne i nedkant.

1. ETASJE > BAD

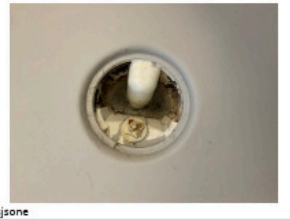
TG 1 Overflater Gulv

Bødet har fliser på gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bødet har plastsluk i gulv. Bødets tettesjikt er utført med smøremembran



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, stål vaskekum og dusjhjørne med forrheng.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering og luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

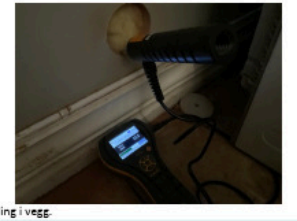
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. 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

LOFT OVER GARASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator, frittstående kjøleskap og integrerte hvitevarer.

Det er en liten skade på platetopp. Ellers normal bruksslitasje.

LOFT OVER GARASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra gang og stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, granitt benkeplate, stål oppvaskum, kjøleskap og integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler glasser forran lyspærer i ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres glasser forran lyspærer.
Ventilatoren fungerer med avviket.



Manglende glass forran luspærer.

SPESIALROM

LOFT OVER GARASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang 1. etg.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber. Noe nyere plastledninger i fbm oppgradering av bad.

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

Nyere plastledninger har god restlevetid.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Boligens avløpsrør er av type soil. Noe nyere plast

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nansetgata 53, 3256 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 92
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Soil avløpsrør i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.



Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 2023 **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 skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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.

Tilstandsrapport



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravd drenssystem er ikke synlig, men ut fra byggår, var det ikke uvanlig med f.eks. teglrør.
Det er antagelig ingen form for utvendig fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Garasjen er fundamentert med støpt plate.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt og lett skrånet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er skiftet i senere tid.
Årstall ukjent.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

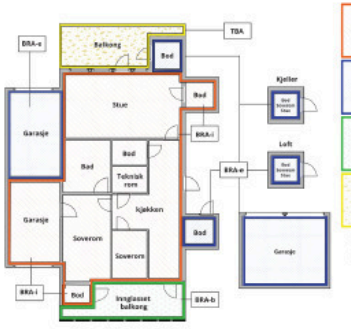
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 brannelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	157	34		191	39		191
2. etasje	95			95			95
Kjeller		112		112			112
Loft over garasje	55			55		9	64
SUM	**307**	**146**			**39**	**9**	**462**
SUM BRA	**453**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, Bod, Bad, Spisestue, Peisstue, Tv stue, Gang, Toalettrom, Soverom	Garasje	
2. etasje	Gang, Stue, Toalettrom, To soverom, Sove alkove, Garderobe		
Kjeller		Tre kjellerrom	
Loft over garasje		Bad, Gang, Mellomgang, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Kjøkken, Soverom 3, Gang 1. etg.	

Nansetgata 53, 3256 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 92
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Kommentar

1. etg.
Hall/toalett 18 m2
Vindfang 2 m2
Soverom 19,2 m2
Kjøkken 18 m2
Bad 6,4 m2
Bod 3,8 m2
Spisestue 24,5 m2
Peisstue 33 m2
Tv stue 24,7 m2
Garasje 34 m2

2. etg.
Gang 16,5 m2
Stue 34,3 m2
Soverom 25,3 m2
Toalettrom 2 m2
Alkove 8,1 m2
Garderobe 8,4 m2

Loft sidebygning
Soverom 7,6 m2
Soverom 9,2 m2
Gang 5,5 m2 målbart
Mellomgang 2,6 m2
Bad 5,2 m2
Kjøkken 15,3 m2
Soverom 9 m2 målbart.

Gang 1. etg. 7,1 m2

Kjeller.
Kjellerrom 50 m2
Kjellerrom 16,8 m2
Kjellerrom 43 m2

Takhøyde i kjeller 2,0m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger godkjente plantegninger for deler av boligen.

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: Boligen er bygget 1901.

Ombygget 1956 og 1968.
Bygget utestue og terrasse 1997.
Bruksendret kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. 2021.
Arealene i kjeller tilfredstiller ikke dagens krav til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette med tanke på rømningsvei og lysinslipp.

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	269	150

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Børre Svindal Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2011	92		0	809.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nansetgata 53

Hjemmelshaver
Larsen Børre Svindal, Rønning Siv Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger langs Nansetgata i utkanten av Larvik sentrum. Boligen ligger i et område med småhusbebyggelse.

Adkomstvei
Eiendommen har tilkomst fra Nansetgata.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NM9072

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Larvik
Oppdragsnr.	17-0061/24
Selger 1 navn	Siv Mette Rønning
Selger 2 navn	Børre Svindal Larsen
Gateadresse	Nansetgata 53
Poststed	LARVIK
Postnr	3256

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 2

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: elka
Polise/avtalenr.: 6688240

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: 17-0061/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagl.ært
Beskrivelse: nytt bad og vaskerom 2 etg
Arbeid utført av: børre svindal larsen total entreprnør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: ja alt nytt fra disse 2 rom fr 2 etg ned til kjeller.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagl.ært
Beskrivelse: Nytt vann og avløp fra 2 etg til kjeller samt vann til kjøle skap samt lufting opp på loft durgoventil . Har noen ganger kjent kloak lukt nede i 1 etg men vi bor bare pers her og bruker ikke alle vasker osv men bare fylt vann i vannlåser så har det gått bort med en gang.
Arbeid utført av: Bergs rør og byggservice as

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: granitt blokker i kjeller og ved store mender nedbør kommer det noe vann inn i fuger på granitten men ikke store mengder . jeg har full butikk der i kjellern med klær og masse artikler og ikke vært noen fare for dette.

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: dette er et gammelt trehus fra tidlig 1900 super solid men noen ugjevnheter finnes samt vanlig bevegelse sprekker i trehus. Samt skifer på terrasse er sprekt i fuger og ligger løse.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: kan være mus i garagen innemellom og sett vanlig sort sukker maur på sommern ifb med terassen og terassedør stue men veldig få. Gammelt gjerde type treverk mot nabo bak huset er i dårlig stand men ser greit men en del råte ja . rest gjerder er bra stand.

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagl.ært
Beskrivelse: el rpport samt ekstra strøm varmekabel bad 2 etg og vaskerom ekstra kontakter.
Arbeid utført av: tt elektro og concepto elektro. Mhi montering.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 17-0061/24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: elkontroll med mindre annmerkninger som er utbedret av tt elektro.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: beslags arbeider .nytt rekkverk terasse samt levegg og forlenget

Arbeid utført av: børre svindal larsen tot entr as og hermann nilsen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: utlele av rom i boligen amt foretnings areale i kjeller

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: godkejnnt forettnings areal venter på og få godkejnt rom over garage som bruks rom i disse dager.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: pusset opp rom over garage samt bad, kjøkken,vaskerom wc 2 etg og rom over garagen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligrom over garage er godkjent av larvik kommune vedtak av 07.02.2025

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

Beskrivelse: er vel ikke slikt på eldre hus.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja kun grundig boligsalgs rapport nå ved salg.

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: 17-0061/24

Tilleggskommentar

Alle dokumenter og kvitteringer fra fagfolk ligger hos megler

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: 17-0061/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv mette rønning	2b9452ba5d90d985a7ac5d4770a8e95fa95254c7	08.02.2025 07:28:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Børre Svindal larsen	c707f0aba02944af89cf2fc9af8f5c5149d64d70	08.02.2025 07:30:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

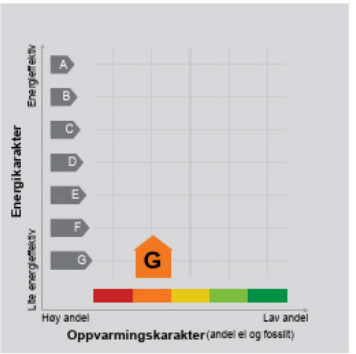
Document reference: 17-0061/24

- 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	Nanselgata 53
Postnummer	3256
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2011
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140814814
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-84671
Dato	25.02.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Tiltak utendørs**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1901
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	307
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Reduser 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Utskriftsdato: 19.11.2024

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nansetgata 53, 3256 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig	1901	434 m2	1	☒
Tilbygg (terrasse	godkjent 1997	11 m^2		☒
Ombygging Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, brukes til begrenset næringsvirksomhet	2021	m^2		☒
Ombygging godkjent 1956 Ombygging godkjent 1968 Ombygging av uthus til 2 garasjer				V
garasje/uthus/anneks (lysthus på terrasse)	godkjent 1997	11 m^2		☒
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

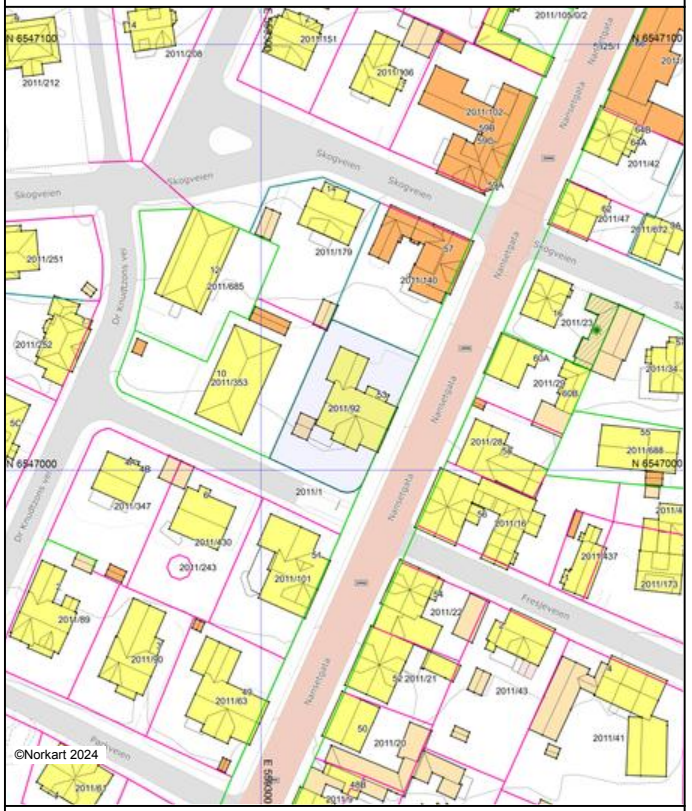
Grunnkart

Eiendom: 2011/92
Adresse: Nansetgata 53
Dato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2024

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

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

Utskriftsdato: 19.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nansetgata 53, 3256 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 791,24 kr
Feiing	927,52 kr
Renovasjon	6 977,52 kr
Vann	3 950,00 kr
Sum	**17 646,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m²	1 ab	2 856,25 kr	1/1	0 %	2 856,25 kr	2 618,27 kr
Forbruk Avløp>70m²	1 ab	3 210,00 kr	1/1	0 %	3 210,00 kr	2 942,50 kr
Feie- og tilsynsgebyr	2 stk	371,00 kr	1/1	0 %	742,00 kr	680,13 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 633,75 kr	1/1	0 %	2 633,75 kr	2 414,23 kr
Abonnement Avløp	1 ab	4 838,75 kr	1/1	0 %	4 838,75 kr	4 435,48 kr
Standard ekstra pluss	1 stk	6 210,00 kr	1/1	0 %	6 210,00 kr	5 692,50 kr
				Sum	**20 490,75 kr**	**18 783,11 kr**

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

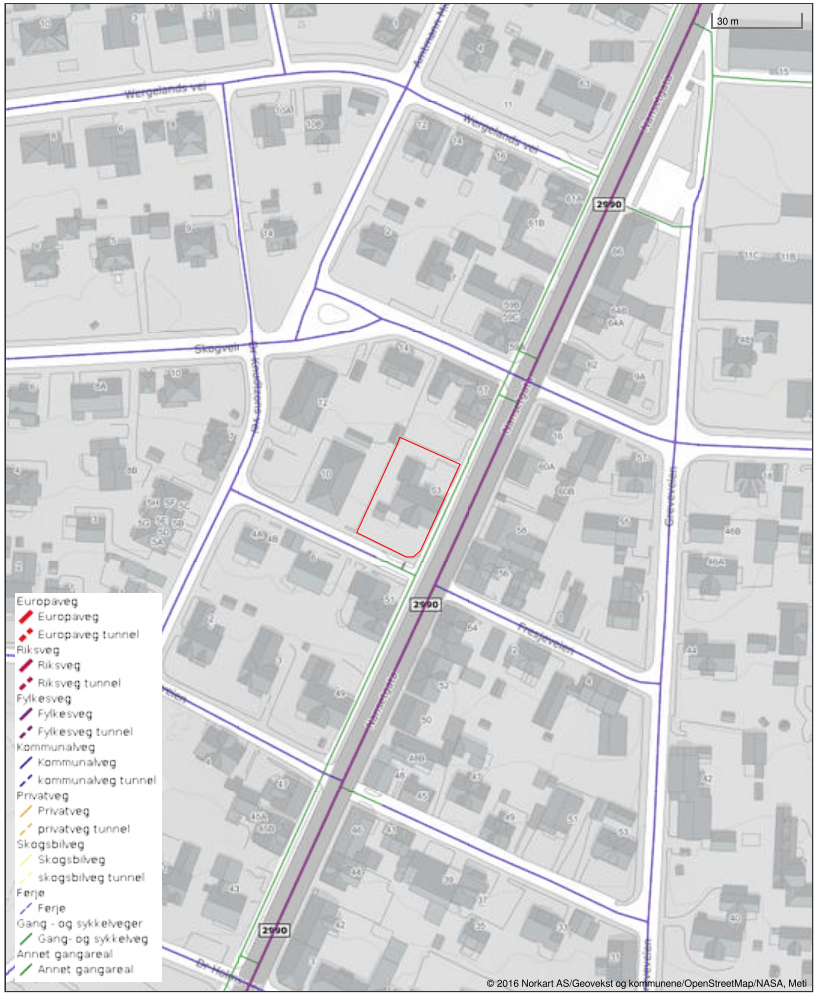
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2011/92//



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

Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 2011/92
Adresse: Nansetgata 53
Dato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Utskriftsdato: 19.11.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nansetgata 53, 3256 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Utskriftsdato: 22.11.2024

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.

Piper og ildsteder

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nansetgata 53, 3256 LARVIK								

Situasjon

Røykvarslere	ikke kjent
Slukkeutstyr	ikke kjent

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2	2	23.01-2023	01.04.2022	Utført	Utført
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert

Andre opplysninger

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2011/92
Adresse: Nansetgata 53
Dato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar
- Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

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

Utskriftsdato: 19.11.2024

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	92	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nansetgata 53, 3256 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201811
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	**Delareal** 809 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200936
Navn	Fv. 104 Nansetgata

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.04.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2741/Reguleringsbestemmelser_Rev%2027.04.pdf
Delarealer	**Delareal** 229 m² **RPHensynsonenavn** H570_1 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 229 m² **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B
Id	181.01
Navn	Nanset vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3909/181.01_Best.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m² **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 559 m² **Formål** Boliger
	Delareal 4 m² **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202306
Navn	Sophus Bugges vei 11, 13, 15
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

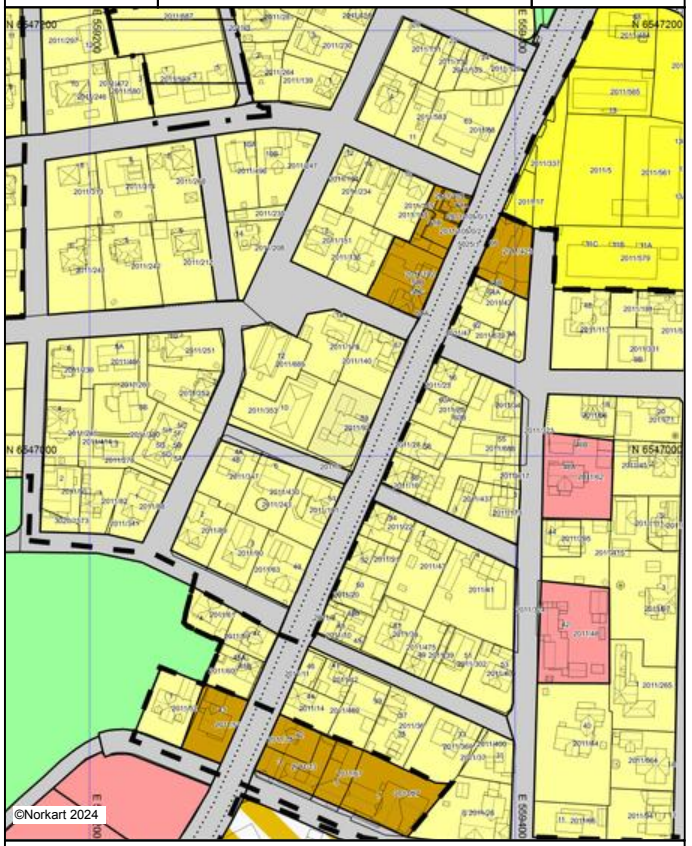
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2011/92
Adresse: Nansetgata 53
Dato: 19.11.2024
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
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

LARVIK KOMMUNE

Detaljreguleringsplan for Fv. 104 Nansetgata, Delstrekning: Håkons gate – Gamle Kongevei

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon: 29.11.2011 Rev. 27.04.2012 iht. kommunestyrets vedtak
Kommunestyrets godkjenning: 18.04.2012

§1 GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:500.

1.1 Reguleringsformål

PBL § 12-5 Arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting (Skole og bibliotek)
- Bensinstasjon
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Bolig\Forretning\Kontor\Herberge\Bevertning\Allmennyttig)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Gangveg
- Annen veggrunn
- Bussholdeplass
- Parkeringsplass P1

3. Grønnstruktur
- Park F1-F4

PBL § 12-6 Hensynsoner:

a) Sikringssoner
- Frisikt

c) Sone med angitte særlig hensyn
- Bevaring av kulturmiljø

PBL § 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan

Område Bestemmelser
- Anlegg og riggområde

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en justering av gatetverrsnittet i Nansetgata, for å:
- Redusere antall ulykker
- Tilrettelegge for de myke trafikkantene ved å separere de gående og syklende
- Løfte den estetiske kvaliteten i et bynært område

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

1. Før tiltak igangsettes skal det foreligge godkjent byggeplan for veg, vann- og avløp.
2. F1 skal opparbeides til friområde etter bruk som midlertidig riggplass, jf. § 5.
3. Friområdene F2-F4 skal opparbeides og ferdigstilles som en del av anlegget.
4. Eksisterende trær i Nansetgata skal fjernes når tiltak for å justere gatetverrsnittet igangsettes. I forbindelse med opparbeidelse av tiltakene i Nansetgata skal det plantes nye trær på vestsiden av gateløpet. Plantingen skal være en tilbakeføring, slik at det skal benyttes samme treslag som opprinnelig.
5. Når avkjørsler stenges skal nye avkjørsler opparbeides.
6. Støyskjerm ved skole skal opparbeides samtidig med tilstøtende tiltak i Nansetgata. Utformingen av støyskjermen skal gjøres i samråd med Nanset skole.

2.2 Dokumentasjonskrav

1. Krav til byggeplan
   - Arealene i reguleringsplanen skal inngå i byggeplan. Midlertidig anlegg- og riggområde er vist som prinsipp. Bygninger skal så langt som mulig ikke berøres med unntak av garasjeanlegg på eiendommen 2011/135, Nansetgata 70. Byggeplan skal utarbeides i henhold til håndbok 139 Tegningsgrunnlag, juni 2007, og skal omfatte vei-, vann- og avløpsanlegg.
   - Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Anlegg skal i størst mulig grad utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
2. Krav til registrering av eksisterende bygg
   Det skal foretas registreringer og dokumentasjon av bygningers tilstand før anleggstart. Omfang av registreringen avklares i byggeplanfasen.

2.3 Miljøforhold/grunnforhold

1. Støy
   Miljø- og sikkerhetstiltak i Nansetgata, som ikke øker støyforholdene med mer enn 3dB, kan gjennomføres uten støydempende tiltak.
2. Forurensning i grunnen
   Dersom en under anleggsvirksomhet støter på forurenset grunn skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.
3. Tiltak mot radon
   - Før det gis rammetillatelse for det enkelte byggeområde skal nødvendig tiltak mot radon være dokumentert.
   - Det skal gjøres tiltak i bygninger som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m^3.

2.4 Automatisk freda kulturminner

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

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

1. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal gjelde for utnyttelse og utforming av området.
2. Eiendom 3020/1458 skal ha adkomst over eiendom 3020/1459 fra Håkonsgate.
3. Fra Nansetgata skal eiendom 3020/1459 kun ha én adkomst. Adkomsten går over eiendom 2011/7. Eksisterende adkomst fra Nansetgata i sør skal stenges for biler men kan opprettholdes som gangadkomst. I sør kan eksisterende rabatt med beplantning mot Nansetgata bevares.
4. Eiendommene 2011/255 og 2011/60 inkludert de fradelte tomtene, Nansetgata 71 og 73, skal ha felles avkjørsel til Greveveien.
5. Det skal opparbeides et fysisk skille mot eiendom 2011/58, Nansetgata 65.

3.2 Boligbebyggelse

1. Arealene omfatter eksisterende og ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
2. På eiendom 2005/30, Nansetgata 81, kan eksisterende bygg rives og ny bolig etableres.

3.3 Forretninger

1. Område for ny forretning gjelder eiendom gnr./bnr. 2005/60, Roald Amundsens vei 5 og Nansetgata 106. Eiendommene skal ikke ha avkjørsel til Nansetgata. Adkomst skal være via Sophus Bugges vei.

§4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Fellesbestemmelser

1. Alle samferdselsanlegg i planen skal være offentlige, men unntak av F_veg1 som er felles privat veg.

4.2 Kjøreveg

1. Det kan anlegges kjøreveg for Nansetgata med tilstøtende lokalveger. Her inngår kjørebane og kryss.
2. Dr. Holmsvei skal åpnes for toveistrafikk og stenges etter avkjøring til eiendom 2011/52. Det kan etableres ny avkjøring fra Dr. Holmsvei til parkeringsplassen ved biblioteket. Ny avkjøring krever at parkeringsplassen er fysisk delt for å hindre gjennomkjøring når Dr. Holmsvei stenges.

4.3 Fortau

1. På østsiden av Nansetgata skal gangarealer utformes som fortau.
2. Fortauet skal utformes med naturlige ledelinjer i form av gjennomgående kantmarkeringer av for eksempel kantstein eller gatesteinsrader i plan. Kantmarkeringene bør være frie for hindringer.

4.4 Gang- / sykkelveg

1. Parkveien endres til gang- og sykkelveg. Eksisterende mur bevares. Mindre justeringer av muren tillates for å kunne gjennomføre nytt trafikkmønster. Tiltak som skal gjennomføres må godkjennes av kulturminnemyndighetene før de igangsettes.

4.5 Sykkelveg/-felt

1. Innenfor formålet kan det etableres sykkelfelt. Asfaltfargen på sykkelfeltet skal være svart/grå.

4.6 Gangveg

1. Det kan anlegges gangveg. I formålet inngår rabatt mot sykkelfelt og mot tilstøtende eiendommer.
2. Rabattene kan beplantes. I rabatt mot Nansetgata søkes det etablert en trerekke.
3. Gangveg skal utformes med naturlige ledelinjer i form av gjennomgående kantmarkeringer av for eksempel kantstein eller gatesteinsrader i plan. Kantmarkeringene bør være frie for hindringer.

4.7 Annen veggrunn

1. I områder for annen veggrunn inngår skjærings- og fyllingsskråninger, rabatter, grøfter, murer, ny vegetasjon, støyskjerm og lignende.
2. Støyskjerm ved uteområdet til Nanset skole skal ha min. skjermhøyde på 2m over eksisterende mur i skjermlinja.

4.8 Parkeringsplasser

1. P1 opparbeides som parkeringsplass. Minst 1 av plassene skal være handicap parkering.

4.9 Bussholdeplass

1. Det etableres kantstopp for buss.
2. Der det er avsatt tilstrekkelig areal, kan det føres opp lehus. I tilknytning til lehusene kan det etableres sykkelparkering.
3. Bussholdeplassene opparbeides slik at de er markert og godt synlig i forhold til omkringliggende areal. De utformes etter prinsippet om universell utforming, herav hensyn til tilstrekkelig holdeplassbredde, riktig kantsteinshøyde i forhold til transportmiddel, ledelinjer som markerer hvor døra på bussen stopper. Ved etablering av lehus avsettes det tilstrekkelig plass til rullestol, belysning og sittemuligheter.

§5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Park F1-F4

1. Det skal sikres god tilgjengelighet for allmennheten til friområdene. Det legges vekt på universell utforming, dvs. at arealer, apparater og anlegg utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
2. Byggverk og anlegg kan kun tillates dersom det er i tråd med bruken som friområde.
3. Friområdene opparbeides med vegetasjon.
4. F1 opparbeides som park hvor lek skal være en av funksjonene. Eksisterende mur mot Parkveien bevares. Mindre justeringer av muren i forhold til nytt trafikkmønster tillates. I anleggsperioden kan F1 benyttes til riggområde (jf. pkt. 8.3).
5. F2 og F3 opparbeides som park. Det etableres en trerekke som understreker linjeføringen i Greveveien.
6. F4 opparbeides som park eller torg. Naturlige ganglinjer opparbeides med fast dekke.

§6. HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone - Frisikt

1. Ved avkjørsel skal det innenfor den viste frisiktsone til en hver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebanenivå. Der frisiktsone for veg går gjennom eksisterende bebyggelse kan bebyggelsen opprettholdes.
2. Der frisiktsone for veg går gjennom eksisterende bebyggelse kan bebyggelsen opprettholdes.

6.2 Sone med særlig angitte hensyn - Bevaring av kulturmiljø

1. Hensynsone bevaring av kulturmiljø omfatter kulturminnemiljøene innenfor eiendommene gnr/bnr 2011/13,15,19,20,23,47,63,68,92,101,102,105,120,140,350, 3020/1453 og 1456. Med kulturminnemiljø menes bygninger, anlegg og hager. Tiltak som skal gjennomføres må godkjennes av kulturminnemyndighetene før de igangsettes.

§ 7. Område bestemmelser - Anlegg– og riggområde

1. R1 kan benyttes til riggområde i anleggsperioden. Når anlegget er utført faller formålet midlertidige riggplass bort og det underliggende reguleringsformålet F1 med tilhørende bestemmelser gjøres gjeldende jf. § 5.
2. Det er avsatt et areal langs Nansetgata og tilstøtende lokalveger til midlertidig anleggsbelte. Anleggsbeltet kan benyttes til tiltak som er nødvendig for å få gjennomført arbeidene i Nansetgata og tilstøtende lokalveger. Tiltak i anleggsbeltet skal i minst mulig grad påvirke boliger, forretningslokaler og kontorer.
3. For del av eiendom 2011/135, Nansetgata 70, som inngår i anleggsbeltet bygges det mur for eventuell oppføring av garasjeanlegg på samme sted som eksisterende garasjeanlegg.
4. Når anlegget er ferdig skal midlertidig berørte arealer opparbeides og settes i stand til opprinnelig bruk.
5. Når anlegget er gjennomført faller det midlertidige anleggsbeltet bort og de underliggende formålene med tilhørende bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjøres gjeldende.

Dilag 2, S. 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NANSET VEST I HEDRUM KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I de enkelte kvartaler skal ny bebyggelse plasseres innenfor de viste byggelinjer. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen rammes bare av byggelinje ved brann og hoved-ombygging.

§ 2

Arealet er regulert til:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder

KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER ORIGINAL

§ 3

Byggeområder for boliger

I området kan oppføres frittliggende helårs bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.
Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet tillate mindre handels- og servicevirksomheter som etter bygnings-rådets skjønn ikke vil forårsake noen vesentlig ulempe for naboer eller den offentlige ferdsel. For slik eventuell handels- og servicevirksomhet gjelder også §§ 4, 6 og 7.

På eiendommer som grenser mot Nansetveien kan handels- og servicevirksomheter som er etablert ved planens stadfestelelse opprettholdes i de eksisterende lokaler.
Bruksendring, utvidelse og/eller ombygging må ikke foretas uten tillatelse fra bygningsrådet.
Virksomhet som etter rådets skjønn vil være til vesentlig ulempe for naboer eller offentlig ferdsel tillates ikke.

Utnyttelsesgraden for det enkelte kvartal skal ikke overskride 0,25. Innenfor denne ramme kan bygningsrådet tillate en utnyttelse på inntil 0,30 for den enkelte tomt når særlige grunner foreligger.

Gesimshøyden for 1-etasjes hus må ikke være over 4 m. For 2-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

Bygningene bør ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygnings-rådet, som kan kreve at bygninger i samme kvartal eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2. De skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Hvor forholdet tilsier det, kan bygningsrådet til-late oppført frittliggende garasje som på tilsvarende måte til-

Dilag 2, S. 2

passes bolighuset.
Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene opp-føres i nabogrense. Garasjer som oppføres vinkelrett på veg, må plasseres minimum 5 m fra vegkant.
Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
For hver bolig/leilighet skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje og oppstillingsplass for minst 1 bil.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4

Byggeområder for forretninger, kontorer m.v.

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer på inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på inntil 7 m.
Største tillatte utnyttelsesgrad er 0,50.
Bygningsrådet kan tillate at en del av bebyggelsen brukes som bolig.

På arealet avgrenset av Greveveien, forlengelsen av Ibsens vei og Nansetveien - og som på reguleringskartet er farget blått - er det fortsatt tillatt med bilsalg, service- og tilhørende verkstedsdrift.

Bygningsrådet kan forby at det etableres virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for naboer eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Den enkelte bedrift/grunneier skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering be-nyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.

Lagring må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsrådet kan sette vilkår for å tillate lagring.

§ 5

Byggeområder for offentlig formål

I områdene kan oppføres henholdsvis bygninger for barneskole og eldresenter i inntil 2 etasjer, samt barnehage/barnepark i 1 etasje.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innheg-ning m.v. skal for hvert område godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høyde-oppriss for området i sin helhet eller deler av det, før an-meldelsen av det enkelte bygg behandles.

På området avsatt til barnehage/barnepark skal det være ball-plass/lekeplass.

Utdrag 2, s. 3

§ 6

Trafikkområder

Til Nansetveien og Gamle Kongevei skal det ikke være direkte avkjørsler fra eiendommer uten spesiell tillatelse fra bygningsrådet og vegmyndighetene.

Tverrvegene til Nansetveien og Gamle Kongevei kan, når bygningsrådet eller vegmyndighetene krever det og etter at kommunestyret har uttalt seg, bli stengt - og ny atkomst kan bli anvist via det øvrige vegnett.

Bilkjøring på de regulerte gang- og sykkelveger tillates bare for de eiendommer som får anvist disse som atkomstveg.

§ 7

Felles bestemmelser

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at ny bebyggelse/tilbygg får en god form og materialbehandling, og at det tilpasses bebyggelsen i kvartalet også med hensyn til takvinkel og materialer.
Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
I frisiktsonen tillates ikke vegetasjon høyere enn 80 cm over vegbanen.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Hedrum kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 14.2.1977

Bjørn Torkildsen.
Bjørn Torkildsen
e.f.

Reguleringsbestemmelsene er korrigert i overensstemmelse med Miljøverndepartementets brev av 8.8.1978 til fylkesmannen i Vestfold.

Tønsberg, den 18.8.1978
Etter fullmakt
Bjørn Torkildsen.
Bjørn Torkildsen

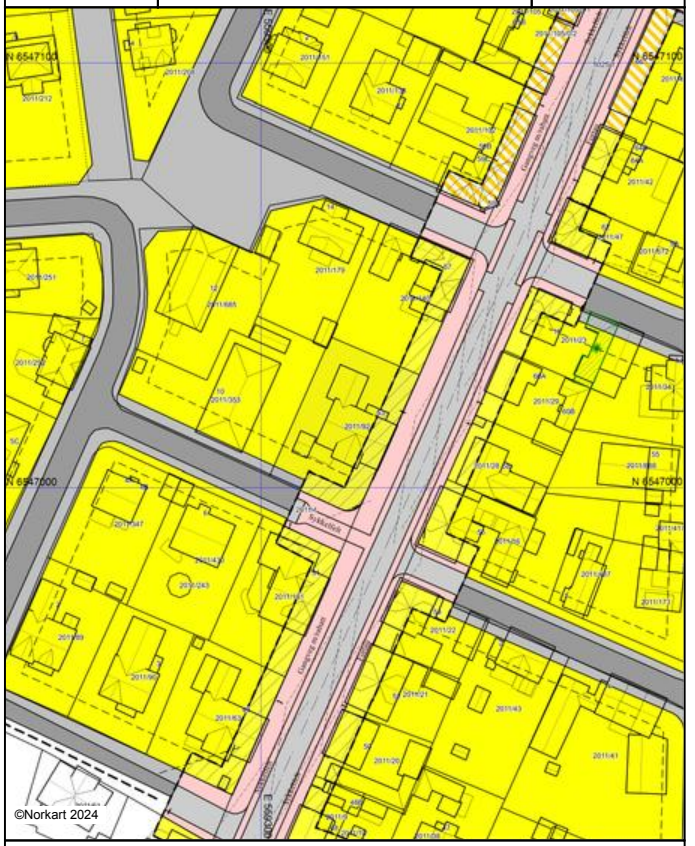
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2011/92
Adresse: Nansetgata 53
Dato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for kontor
- Offentlig administrasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Reguleringe- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Tiltak
- Rive bygning
- BygningTiltak

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

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

Pga. ferieavvikling og litt tekniske begrensninger får vi ikke fjerna båndleggingssonen fra kommuneplankartet og tilhørende bestemmelser før i starten av august. Derfor vil de bli liggende i kommunekart en stund til, men siden båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

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

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

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

Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 11.11.2021
Planutvalget saksnr: 1709/21

Vår ref.: 21/155326

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:** Hell Events AS Jakobslivegen 71 7059 JAKOBSLI

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Nansetgata 53	2011	92		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art.**
140814814-2	Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, næringsvirksomhet

Dato for søknad om ferdigattest:	05.11.21

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer.**
15.10.20	1317/20 jf. jp 20/125586

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

Informasjon om klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Larvik	11.11.2021	Magnus Riksfjord

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Fra: Børre Svindal Larsen <borre@hellevents.no>
Sendt: torsdag 24. september 2020 08.48
Til: Magnus Riksfjord
Kopi: Postmottak_Larvik_kommune
Emne: arkivsnr : 20/8556 gnr 2011/92

Her er orginal tegninger fra eier. Nede i mailen.

Børre Svindal Larsen
Devil In Charge

Mob 91711436
Epost borre@hellevents.no
www.hellevents.no

Hell Events AS
Jakobslivn 71
7059 Jakobsli

Fra: Ruth Iren Jacobsen [mailto:ruth.iren.jacobsen@aktiv.no]
Sendt: 2. juni 2020 10:10
Til: 'borre@bsltotal.no'
Emne: Tegninger fra eier

Her kommer de originale tegningene fra boligen som eier hadde.

Med vennlig hilsen

Ruth Iren Jacobsen

Eiendomsmelger MNEF

M: 99 25 77 56
E: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik
Prinsegata 2

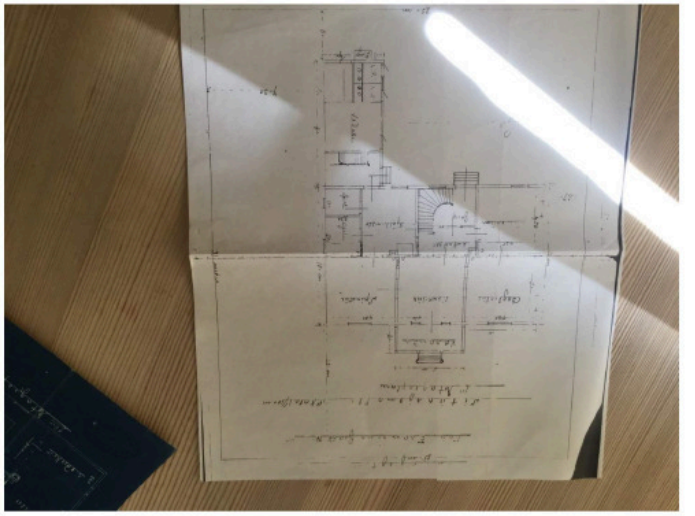
aktiv. Vi megler frem dine verdier

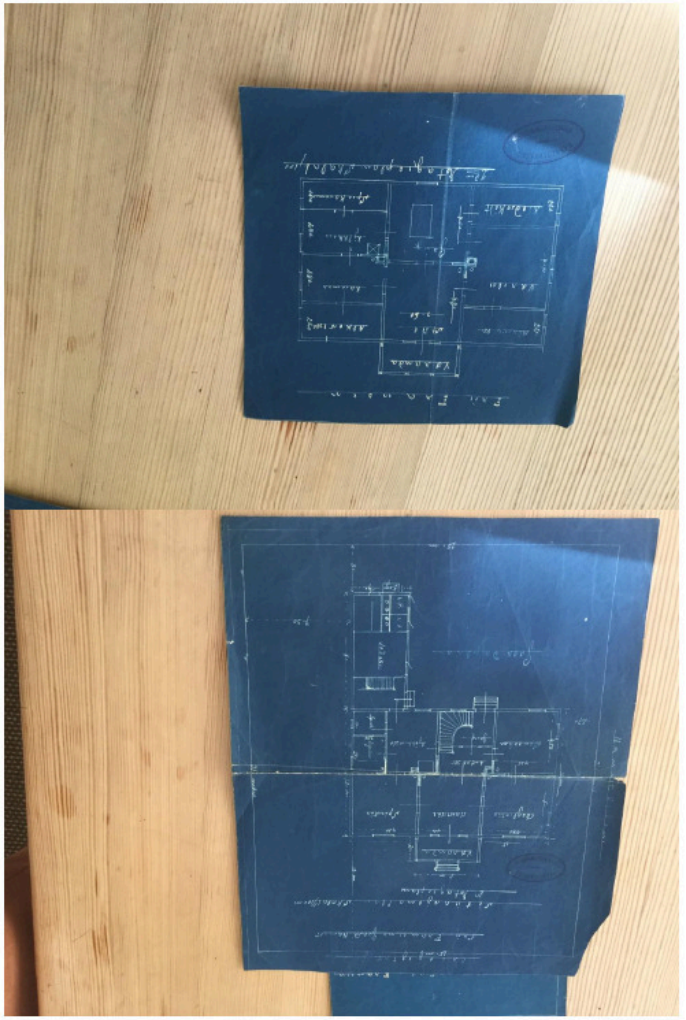
W aktiv.no/eiendomsmegler/larvik Pb 263, 3251 Larvik

Følg oss på

Nå får du alt under ett tak

Fra: Elisabeth Møllen [mailto:emoellen@online.no]
Sendt: 2. juni 2020 09:48
Til: Ruth Iren Jacobsen <ruth.iren.jacobsen@aktiv.no>
Emne: Bilder



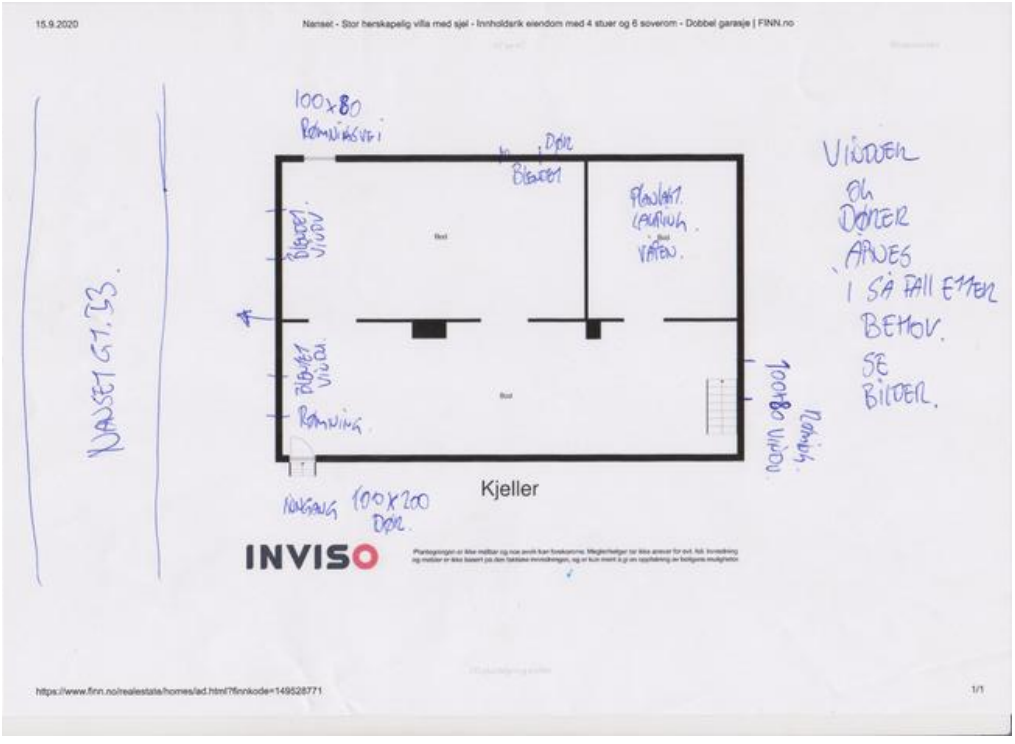


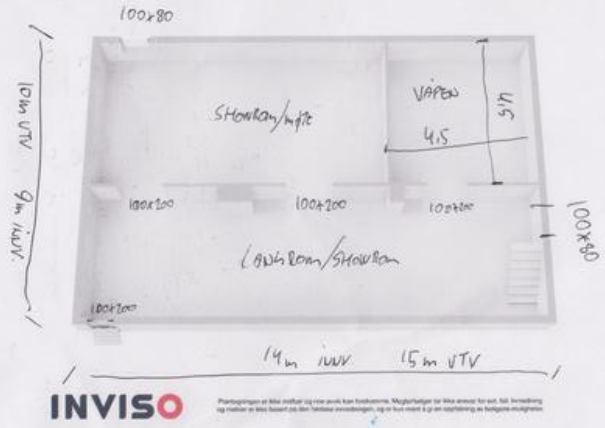


Sendt fra min iPad

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager.

This footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.


15.9.2020
Nanset - Stor herskapelig villa med sjel - Innholdsrik eiendom med 4 stuer og 6 soverom - Dobbel garasje | FINN.no
100x80
Dør
Kjeller
INVISO
https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=149528771
1/1



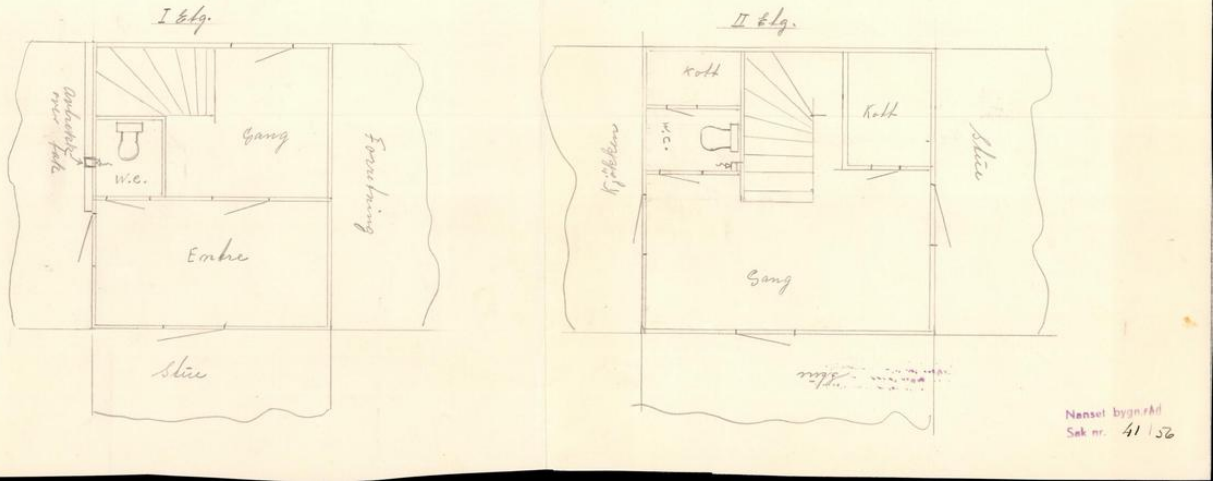
INVISO

Plantegningen er ikke målfast og mye avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke tegnet på den fakiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av fastigens muligheter.

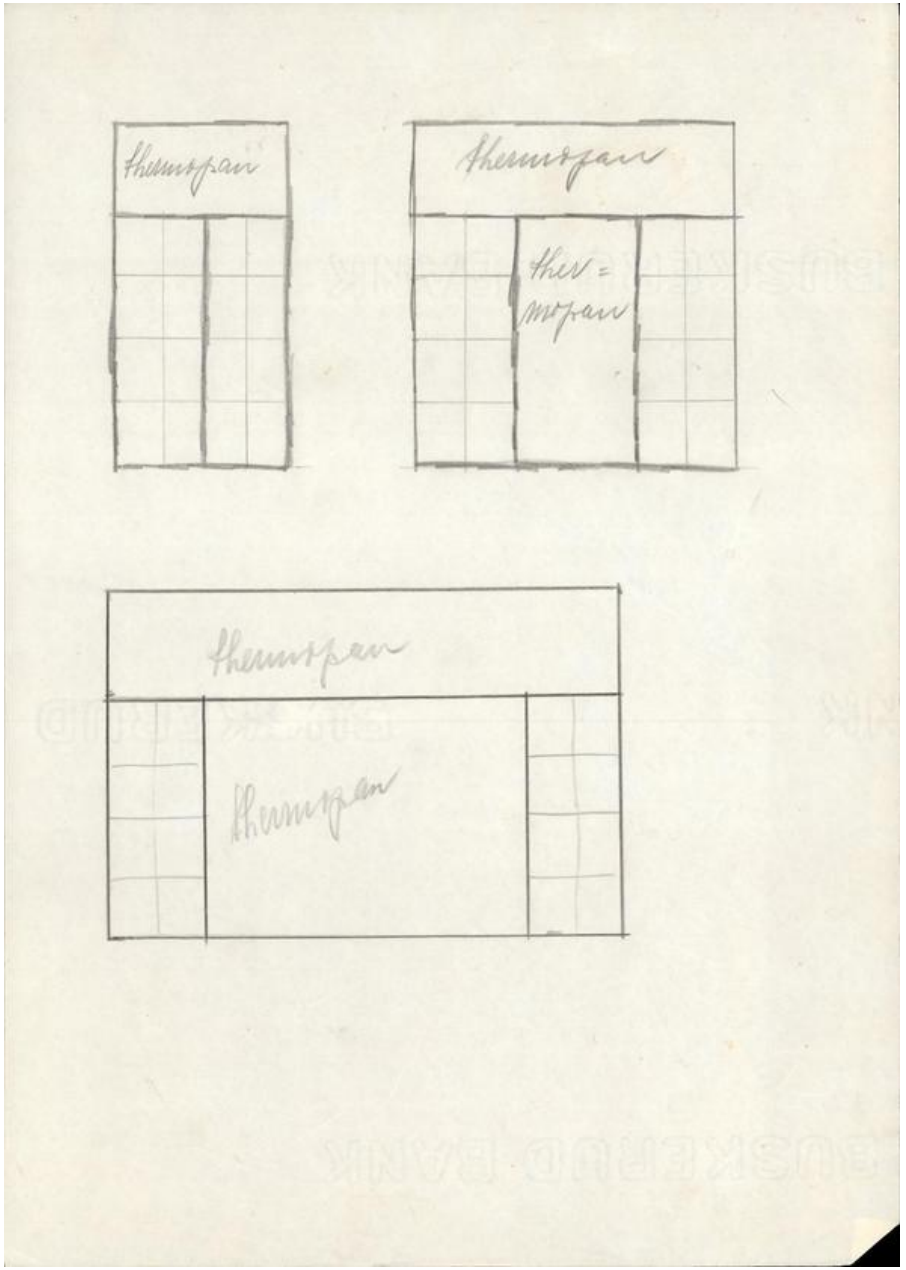
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Nanset bygningsråd

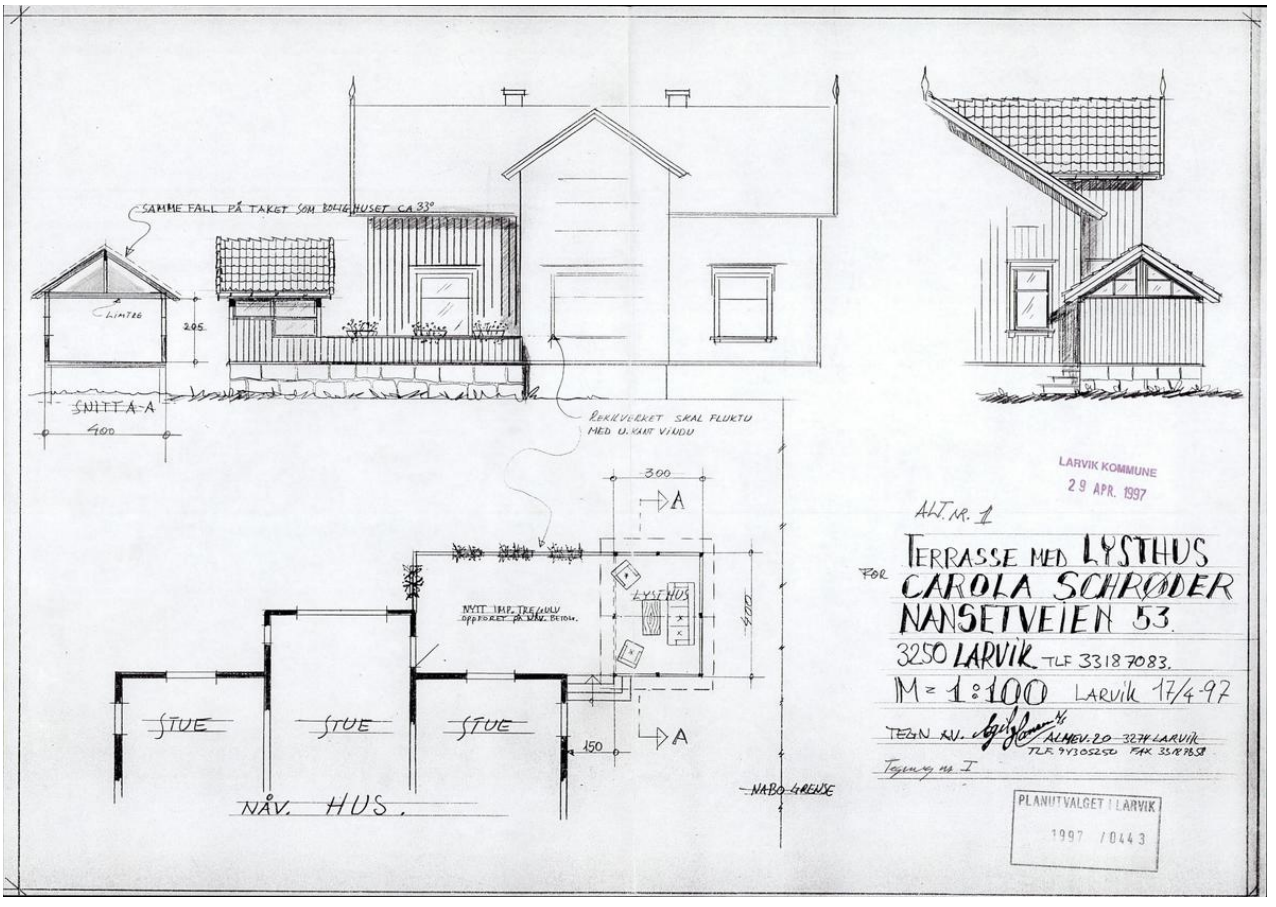
Approbasjon gjelder for alt arbeid som i tegninger og beskrivelser er vist. Varsler om tilleggsarbeider kan ikke tas hensyn til. Dersom kopimaskinkopier fremviser uklarheter, tegninger kan bli avvist av ansvarshavende ved kontroll.

Riss for innlegning av to wc på eindommen
Ranesveien 53 Eier Anna Schröder
Bnr 11 gnr 92
Mål 1:50



Nanset bygnråd
Sak nr. 41/56


thermopan
thermopan
ther =
mopan
thermopan
thermopan


SAMME FALL PÅ TAKET SOM BOLIGHUSET CA 33°
LYSTHUS
205
SNITT A-A
400
RØRKVERKET SKAL FLUKTU MED U. KANT VINDU
300
A
LYSTHUS
NYTT IMPR. TRE/GULV OPPBORET PÅ EKSIST. BETONG.
400
STUE
STUE
STUE
150
A
NÅV. HUS.
NABO-GRENSE
LARVIK KOMMUNE
29 APR. 1997
ALT. NR. 1
FOR
TERRASSE MED LYSTHUS
CAROLA SCHRØDER
NANSETVEIEN 53.
3250 LARVIK TLF 33187083.
M = 1:100 LARVIK 17/4-97
TEGN. AV.
ALMEV. 20 3274 LARVIK
TLF. 33105250 FAX 33187853
Tegning nr. I
PLANUTVALGET I LARVIK
1997 /0443

Utskriftsdato: 19.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2011/92//



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

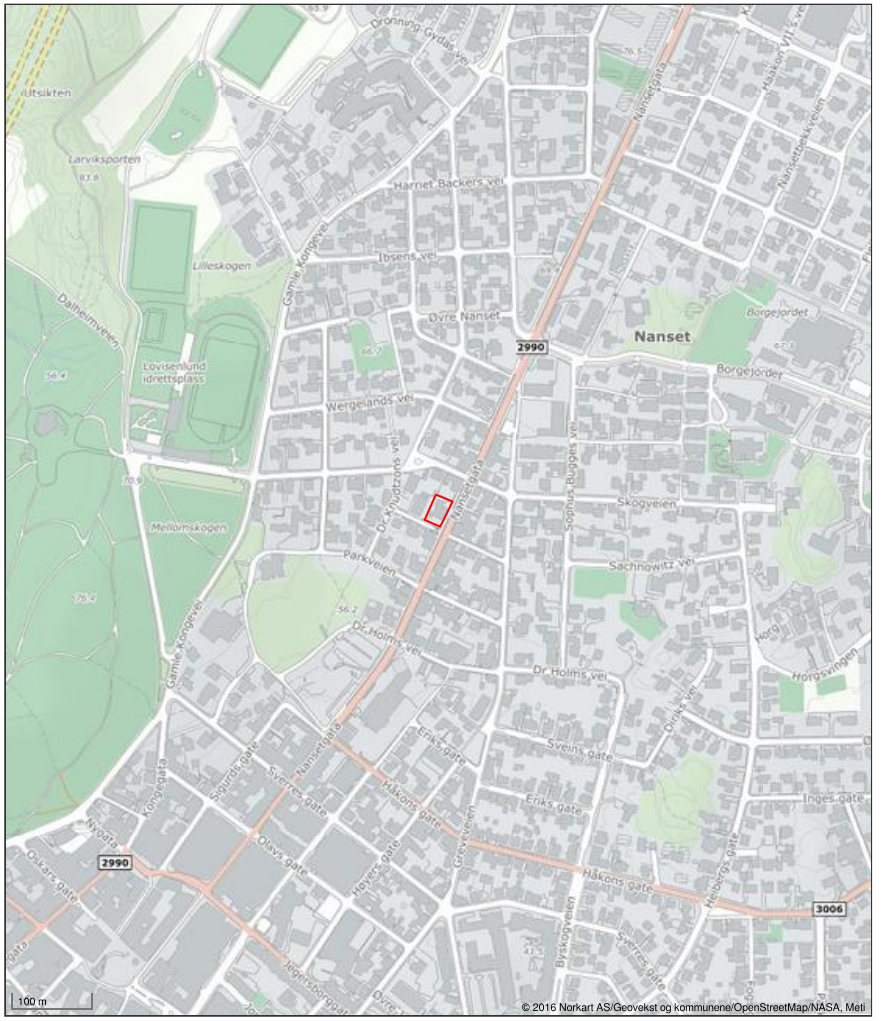
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	809,20 m^2	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6547019,82	**Øst** 559316,82

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6547035,46	559316,49	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,61	
2	6547033,08	559315,41	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	2,61	
3	6547002,71	559302,01	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	33,19	
4	6546994,94	559318,97	15 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	18,66	
5	6546997,08	559324,02	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	6,04	3,75
6	6547023,75	559336,01	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	29,24	
7	6547026,59	559337,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,12	

Utskriftsdato: 19.11.2024

Oversiktskart for eiendom 3909 - 2011/92//



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.

Nansetgata 53

Nabolaget Nanset vest - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser	17 min 1.4 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 635 elever, 30 klasser	23 min 1.7 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 84 elever, 6 klasser	6 min 2.1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	24 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	7 min 2.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 17.5 km

Offentlig transport

Skrivergården Linje 03, 011, 214, 215	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	14 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

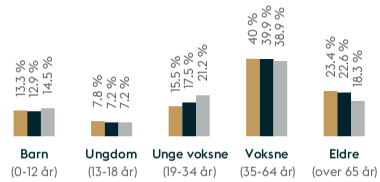
Barnehager

Bakkebygrenda barnehage (0-5 å... 25 barn	6 min 0.4 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 20 barn	6 min 0.4 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Olavsgate	7 min
Coop Extra Larvik	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nanset vest	1 299	583
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Bøkeløkka Ballbane	4 min
Lovisenlund idrettsplass	6 min
Spenst Larvik Sentrum	8 min
Spenst Larvik Nanset	10 min

«Allsidig nabolag med uendelige muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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

Nordvik Larvik

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.

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

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

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan 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 da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 17-0061/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nansetgata 53 3256 LARVIK

Betegnelse: Gnr 2011, bnr 92 (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