

Trollveien 5



Velkommen til

# Trollveien 5



Salgsoppgaven produsert 17. oktober 2025

# Stavern

Praktfull eiendom, svært attraktivt beliggende. Hybeldel. Betydelig renovert. Motstrømsbasseng/jacuzzi. Dobbel garasje.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 8 500 000,- |
| Omkostninger | 213 880,- |
| Totalpris | 8 713 880,- |
| BRA-i | 166 kvm |
| Totalt BRA | 245.3 kvm |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |
| Boligtype | Enebolig |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1963 |
| Ansvarlig megler | Sondre Henriksen |
| Telefon | 928 46 438 |
| E-post | s.henriksen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Trollveien 5!
- En praktfull eiendom, svært attraktivt beliggende i Trollveien i Stavern på stor, pent opparbeidet tomt.
- Boligen er betydelig renovert både ute og inne med en lys og moderne standard over det hele. Innglasset balkong, samt store uteområder med meget solrike forhold.
- Stor dobbel garasje, med bod i bakkant.

- Kort fortalt:
- Praktfull eiendom, meget attraktivt beliggende
- Betydelig renovert de siste år
- Hybel i underetasje som gir gode leieinntekter
- Lekkert motstrømsbasseng og jacuzzi
- Stor dobbel garasje med praktisk bod i bakkant
- Store idylliske terrasser og uteområder med solrike forhold
- Eiendommen må oppleves!

- Velkommen på visning!

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 166 kvm |
| BRA-e: | 61.3 kvm |
| BRA-b: | 18 kvm |
| Totalt BRA: | 245.3 kvm |
| TBA: | 32 kvm |

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm.
BRA-b: 18 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 32 kvm. Terrasse

Dobbel garasje
1. etasje:
BRA-e: 41.3 kvm. Garasje
BRA-e: 20 kvm. Bod i bakkant av garasje
Total BRA: 61.3 kvm.

# Hovedetasje




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

Forklaring av bilde/rommet

# Underetasje




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

Forklaring av bilde/rommet


Seim












KITCHEN STORIES


BOSCH
BOSCH




































PHILIPS
MOCCAMASTER




















Seim




KH 75157





Informasjon

# Trollveien 5

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
17-0065/25

### Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse
Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001, bnr 534 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

### Selger
Jørn Simonsen

### Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 733 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1963

### Etasje
2

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 166 kvm
BRA-e: 62 kvm
BRA-b: 18 kvm
Totalt BRA: 246 kvm
TBA: 32 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm.
BRA-b: 18 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 32 kvm. Terrasse

Dobbel garasje
1. etasje:
BRA-e: 41.3 kvm. Garasje
BRA-e: 20 kvm. Bod i bakkant av garasje
Total BRA: 61.3 kvm.

## Solforhold

Meget gode solforhold på eiendommen.

## Innhold

Romfordeling.

1. etg.
Stue/kjøkken 42,4 m2
Bad 13 m2
Gang 18 m2
Soverom 9,4 m2
Walk in closet 5,2 m2
Sommerstue/innglasset terrasse. 17,6 m2

Underetasje.
Gang 7,4 m2
Stue/sov 12,2 m2
Kjøkken 5,5 m2
Bad 7,8 m2
Bod 0,9 m2
Kjellergang 19,3 m2
Soverom 20 m2

Romslig dobbel garasje med bod i bakkant.

Stilig utestue og lysthus ved bassengområde.

## Standard

Innvendig:

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv, slette malte flater og spilepanel på vegger og slette malte flater i tak.
Alle innvendige overflater er renovert i 2020.
Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.
Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.
I boligen er det en malt tretrapp til underetasjen.
Boligens innvendige dører er av type malte speildører.
Til boligen er det en 17,4 m2 innglasset sommerstue.
Sommerstuen har impregnerte gulvbord på gulv og Royalimpregnert kledning på vegger og i tak.

Store deler av bygningen er oppgradert i fbm renovering. Det er utført utskiftningsarbeider som:

- Skiftet utvendig kledning og etterisolert vegger.
- Skiftet taktekking og takrenner og nedløp.
- Skiftet vinduer og dører.
- Skiftet drenering.
- Oppgradert alle innvendige overflater
- Montert nytt kjøkken.
- Bygget to nye bad.
- Skiftet alt elektrisk anlegg.
- Skiftet boligens innvendige røropplegg
- Innredet kjeller.
- Forsterket takkonstruksjon.
- Skiftet utvendige vann og avløpsledninger 2018

Våtrom:

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører og badekar.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte flater på vegg, og slette malte flater i tak.
Badet er bygget i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

Bad i underetasjen.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører, stålvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte flater på vegg og slette malte flater i tak.
Badet er bygget i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

Kjøkken:

Kjøkken 1. etg.
Lekkert kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Kjøkkeninnredningen er fra 2020.
Det er ikke komfyrvakt over platetopp.

Kjøkken i underetasje.
Pent kjøkken fra 2020. Innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp i innredningen.
Frittstående kjøleskap.

Stuer:
Stue i 1. etasje:
Romslig stue i åpen løsning med kjøkken. Laminat på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling med downlights. Det er montert varmepumpe. Utgang til Nydelig innglasset balkong, som blir en ekstra stue deler av året.

Stue/soverom hybel:
Fin stue/soverom i hybel med laminat på gulv, malte flater på vegger og malte

flater i himling.

Soverom:
Boligen har 2 soverom i hoveddel:
Romslig soverom i 1. etasje med laminat på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling med downlight. Varmepumpe/aircondition. Romslig og praktisk walk-in-closet inn fra soverom.
Stort soverom i underetasje med laminat på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling med downlights. Varmepumpe/aircondition. God mulighet for etablering av 2 soverom ved å skille rommet og evt. lage en gang i bakkant.

## Parkering

I stor dobbel garasje, samt på gårdsplass.

## Modernisering og påkostninger

Store deler av bygningen er oppgradert i fbm renovering. Det er utført utskiftningsarbeider som:

- Skiftet utvendig kledning og etterisolert vegger.
- Skiftet taktekking og takrenner og nedløp.
- Skiftet vinduer og dører.
- Skiftet drenering.
- Oppgradert alle innvendige overflater
- Montert nytt kjøkken.
- Bygget to nye bad.
- Skiftet alt elektrisk anlegg.
- Skiftet boligens innvendige røropplegg
- Innredet kjeller.
- Forsterket takkonstruksjon.
- Skiftet utvendige vann og avløpsledninger 2018
2020

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2019 Murmester Stein Høiby Byggmester Tom Erik Strøm.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2019 Murmester Stein Høiby.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Stein Høiby Byggmester Tom Erik Strøm Rørlegger Rimstad VVS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2019 Byggmester Tom Erik

Strøm.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2019 Graver Kristoffer Landmark.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Synergi Elektro AS Hele det elektriske anlegget er byttet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Våren 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2029 Synergi Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2019 Rimstad VVS Graving Demotec AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2019/Vinter 2020/Høst 2024 Byggmester Tom Erik Strøm Byggmester
Espen Staer.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av
bygningsmyndighetene?
Ja

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifb med ferdigattest og nå ved salg.

## Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

## 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:

UTVENDIG
Taket er tekket med glasert takstein.
Taktekkingen og undertekking er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stå.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vegger er på foret og etterisolert. Det er 15 cm isolasjon i konstruksjonen.
Kledning er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.
Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.
Konstruksjonen er etterisolert og forsterket med noen nye bjelker.
Arbeidene er utført i 2020.
Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass. Utvendig bestått med alu. beslag.
Vinduene er skiftet i 2020.
Boligen har malt isolert ytterdør.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Døren er utvendig beslått med alu. beslag.
Til boligen er det en 32 m2 terrasse.
Terrassen har Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med stående kledning.
Deler av terrasssen har levegg mot nabo.
Rundt boligen er det tilrettelagt med plassbygde trapper.
På eiendommen er det et badebasseng/motstrømsbasseng bygget inn i terrasse.
På eiendommen er det et 8 m2 orangeri, bygget i trekonstruksjoner og kledd med glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Snøfangere.
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 av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Mellom bjelker på undersiden av terrassen er det utført tetting med duk og plater.
Arbeidene er ufagmessig utført og har noe lakksje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Om tettingen skal opprettholde sin tiltenkte funksjon med tetting mot fom under terrasse bør den utføres fagmessig for å ungå at det kommer ann inn

under terrassen.

Utvendig > Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det bør monteres håndrekke i trapper.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utvendige trapper kan bli glatte ved regn og frost. Dette vil gi fare for at personer kan skli eller falle i trapper. med håndrekke vil den ririkoen begrenses.

Utvendig > Badebasseng
På eiendommen er det et badebasseng/motstrømsbasseng bygget inn i terrasse.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
På deler av terrasssen rundt bassenget er det en 90 cm kant ned til bakke. Det er ikke rekkverk rundt bassenget.
Bassenget er ikke funksjonstestet.
Konsekvens/tiltak
Det bør monteres rekkverk på de deler av terrassen som har høyde over 60cm ned til bakken. Dette for å forhindre utfall og skade på personer.

Innvendig > Radon
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for beboere.

Innvendig > Rom under sommerstue
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Romet holder enkel standard. Rommet er ikke egnet som annet en lager.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Rommet fungerer som enkelt lager. Vegger bør ikke kles inn.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke kjent om malte flater i våtsone på bad er utført med godkjent maling for våtsoner.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales at overflatene i våtsoner males med egnet maling som er godkjent for bruk i våtsoner.
Manglende egenskap for produktet kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Våtrom > Underetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke kjent om malte flater i våtsone på bad er utført med godkjent maling for våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det anbefales at overflatene i våtsoner males med egnet maling som er godkjent for bruk i våtsoner.
Manglende egenskap for produktet kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Hovedgulv har stedvis motfall til sluk.
Det er ikke 1:50 fall mot sluk i dusjsone.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Gulvet fungerer med motfall til sluk på hovedgulv, men kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet ved lekkasje utenfor dusjsone. Om våtrommet skal renoveres eller skifte overflater bør det etableres jevnt fall til sluk fra hele rommet.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk i dusjsone, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. 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
Det er innredet hybel i underetasje hvor arealet er omsøkt med vedtak og ferdigattest pr oktober 2025.
Dette gir gode muligheter for ekstra leieinntekter.

## Energi og oppvarming

### Energimerking
F - oransje

### Oppvarming
Varmepumpe er montert i stue 1. etasje, soverom 1. etasje og soverom underetasje. Varmepumpe i bod i bakkant av garasje. Varmekabler i gulv på bad og i store deler av underetasje. Forøvrig elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk
Ca. 30 283 kwh. for 2024.

## Økonomi

### Kommunale avgifter
Kr 17 881,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon.

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

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 15 732,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber 1339 pr. mnd.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 036 025,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 144 101,- 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.

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

IF
Polisenr: 5648765

### TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 079 kvm (Eiertomt)
Meget pent opparbeidet tomt med store innbydende uteområder. Terrasser, motstrømsbasseng med jacuzzi, utestue, drivhus/lysthus. Meget solrike forhold. Terrasseplatting og bygg ved bassengområde er ikke omsøkt hos kommunen. Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 02.07.1964. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.
Enkelte nabogrenser er oppmålt i koordinater. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

### Adkomst

Adkomst direkte fra Trollveien. Det vil bli skiltet ved visning.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger nydelig til i et av Staverns mest ettertraktede og sjarmerende boligområder. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, med kort vei til alt det denne idylliske kystbyen har å by på.
Fra eiendommen er det gangavstand til Stavern sentrum, hvor du finner koselige kaféer, butikker, gallerier og det pulserende sommerlivet som gjør Stavern til et av Norges mest populære feriesteder. Samtidig er området stille og fredelig.
Flotte tur- og rekreasjonsområder ligger rett i nærheten, inkludert kyststien, populære Mølen og vakre Bøkeskogen. Ønsker du en dukkert, er det flere strender i gang- og sykkelavstand, som Corntin,  Rakke og Skjærgården – eller kanskje en båttur fra Stavern havn frister?
Området har et godt bomiljø med skoler, barnehager og idrettsanlegg i nærheten. Det er også kort vei til Larvik sentrum og togforbindelse videre til Oslo, noe som gir god tilgjengelighet også for pendlere.
Trollveien 5 kombinerer det beste fra to verdener: Nærhet til natur, sjø og byliv – i trygge og grønne omgivelser. Her kan du virkelig finne roen.

### Bebyggelse

Bebyggelsen består av småhus.

### Offentlig kommunikasjon

Det går buss kun 5 minutter unna eiendommen, med busser som tar deg ut til Helgeroa eller inn til Larvik sentrum, og videre til Sandefjord, Tønsberg eller Horten.  Larvik stasjon er en kort biltur på kun 12 minutter unna. Torp lufthavn er 28 minutter unna med bil.

### Skoler og barnehager

I nærheten har du flere barnehager og skoler, blant annet Solstad barnehage som tar deg ca. 14 minutter å nå. Stavern skole tar ca 12 minutter til fots, og Brunla ungdomsskole kan nåes på kun 5 minutter!

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige boligen. Den er omsøkt og det foreligger opprinnelige tegninger. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg og fasadeendring datert 11.05.2023.
Det foreligger vedtak datert 07.10.25 for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og underbygging i underetasjen, samt innglassing av terrasse i hovedetasje. Arealet er da godkjent som hoveddel. Dette har fått ferdigattest, datert 09.10.25.

Garasje er bygget i 2024 som tiltak uten søknadsplikt. Det er bygget bod i bakkant av garasje med vedtak datert 09.10.25.

Terrasser, oppbygget del ved motstrømsbasseng, sommerstue og lysthus ved basseng er bygget uten søknad til kommunen. Det tas forbehold om behov for ytterligere søknader/godkjenninger av dette.

Motstrøms basseng/ jacuzzi er på under 10.000,- liter, er prefabrikert og skal iflg. selge ikke behøve søknad. Det skal være forsvarlig sikret med godkjent lokk, evt-gjerde rundt.

Det kan være avvik fra dagens bygg, rombruk rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst via offentlig vei.

## Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 202403
Navn: Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02.07.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8233/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%202025-2037.pdf
Delarealer: Delareal 1 079 m2
KPHensynsonenavn: H310_1
KPFare: Ras- og skredfare
Delareal: 11 m2
Arealbruk: Veg, Nåværende
Delareal: 1 069 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

## Boplikt

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

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

## Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

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

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/5001/534:
02.07.1964 - Dokumentnr: 2775 - Rettigheter iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt - Forkjøpsrett til kommunen. Kommunen har bekreftet at de ikke vil gjøre denne gjeldene i dette salget.

02.07.1964 - Dokumentnr: 2774 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:5001 Bnr:566

01.01.2018 - Dokumentnr: 119871 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:5001 Bnr:534

01.01.2020 - Dokumentnr: 224306 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:5001 Bnr:534

01.01.2024 - Dokumentnr: 699871 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:5001 Bnr:534

### 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

Det er en tinglyst erklæring, datert 02.07.1964 - Dokumentnr: 2775 - Rettigheter iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt. Denne gir Larvik kommune forkjøpsrett til eiendommen. Kommunen har bekreftet at de ikke vil gjøre forkjøpsrett gjeldene ved dette salget.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 85 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Fotopakke med drone og kveldsfoto kr. 8 438,-
Tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 628,- 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.
- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæringsskjema
- Opplysninger fra kommune
- Kopi av evt. tinglyste dokumenter

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. oktober 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

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Vedlegg

# Trollveien 5

# Trollveien 5

Nabolaget Fjerdingen/Varden - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Stavern skole (1-7 kl.)**<br>187 elever, 11 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Brunla ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>213 elever, 10 klasser | 5 min<br>0.5 km |
| **Thor Heyerdahl videregående sk...**<br>1620 elever | 17 min<br>9.1 km |
| **Sandefjord videregående skole**<br>1880 elever | 26 min<br>22.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Meny Stavern | 7 min |
| Risøyveien, Stavern | 10 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Vardeveien**<br>Linje 01, 04, 206 | 5 min<br>0.5 km |
| **Larvik stasjon**<br>Linje RE11, RX11 | 12 min<br>7.3 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 28 min |

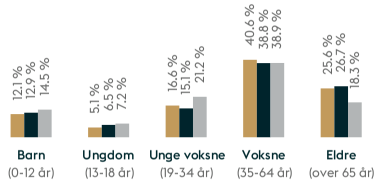
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Solstad barnehage (1-5 år)**<br>76 barn | 14 min<br>1.2 km |
| **Sjøparken Kanvas-barnehage (0-...**<br>75 barn | 20 min<br>1.8 km |
| **Grevle barnehage (1-5 år)**<br>79 barn | 22 min<br>2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Meny Stavern | 7 min |
| Coop Extra Stavern | 11 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Fjerdingen/Varden | 1 117 | 544 |
| Stavern | 5 976 | 3 065 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 94/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Brunla ungdomsskole | 7 min |
| Stagbanen | 9 min |
| Mudo Stavern | 5 min |
| Family Sports Club Langestrand | 10 min |

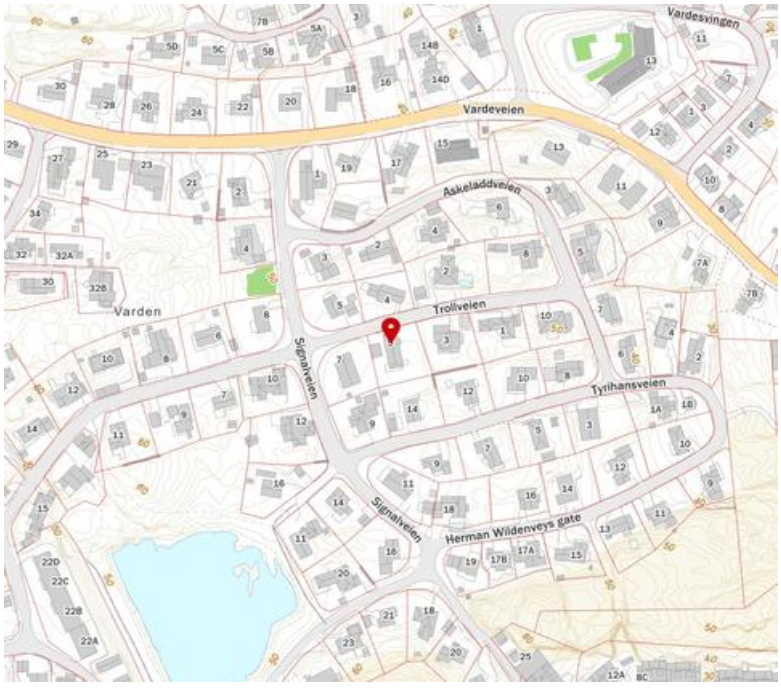
*«Jeg elsker å bo i dette nabolaget da man lever privat men samtidig har muligheten til å tilbringe tid med de flotte fastboende naboene og sommergjestene»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

**Trafikk**
Lite trafikk 92/100




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 2025

# Tilstandsrapport

Enebolig
Trollveien 5, 3292 STAVERN
LARVIK kommune
gnr. 5001, bnr. 534

**Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 166 m²**



**Befaringsdato:** 18.09.2025 **Rapportdato:** 14.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20641-1693 **Referansenummer:** BG1560

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

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1965 og renovert i 2020. Boligen ligger på Solstad utenfor Stavern sentrum.
På eiendommen er det i tilegg til boligen en garassje, utestue i bakhage, orangeri og badebaseng.

Store deler av bygningen er oppgradert i fbm renovering. Det er utført utskiftningsarbeider som:'

Skiftet utvendig jkledning og etterisolert vegger.
Skiftet taktekking og takrenner og nedløp.
Skiftet vinduer og dører.
Skiftet drenering.
Oppgradert alle innvendige overflater
Montert nytt kjøkken.
Bygget to nye bad.
Skiftet alt elektrisk anlegg.
Skiftet boligend innvendige røropplegg
Innredet kjeller.
Forsterket takkonstruksjon.
Skiftet utvendige vann og avløpsledninger 2018.

Boligen fremstår etter renovering i gjennomgående god stand, og de fleste bygningsdeler har god restlevetid.
Arbeidene med renovering er utført av fagfolk og bærer preg av det. Det er i rapporten bemerket forhold knyttet til fallforhold på gulv på bad. Ut over bemerkede forhold lkan det konkluderes med at boligen fremstår i generelt god stand.

**Enebolig - Byggeår: 1965**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glasert takstein.
Taktekkingen og undertekking er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stå.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vegger er på foret og etterisolert. Det er 15 cm isolasjon i konstruksjonen.
Kledning er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.
Konstruksjonen er etterisolert og forsterket med noen nye bjelker.
Arbeidene er utført i 2020.

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass. Utvendig bestått med alu. beslag.
Vinduene er skiftet i 2020.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Døren er utvendig beslått med alu. beslag.

Til boligen er det en 32 m2 terrasse.
Terrassen har Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med stående kledning.
Deler av terrasssen har levegg mot nabo.

Rundt boligen er det tilrettelagt med plassbygde trapper.

På eiendommen er det et badebasseng/motstrømsbasseng bygget inn i terrasse.

På eiendommen er det et 8 m2 orangeri, bygget i trekonstruksjoner og kledd med glass.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv, slette malte flater og spilepanel på vegger og slette malte flater i tak.
Alle innvendige overflater er renovert i 2020.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

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

I boligen er det en malt tretrapp til underetasjen.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Til boligen er det en 17,4 m2 innglasset sommerstue.

Sommerstuen har impregnerte gulvbord på gulv og Royalimpregnert kledning på vegger og i tak.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører og badekar.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte flater på vegg, og slette malte flater i tak.
Badet er bygget i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

Bad i underetasjen.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører, stålvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte flater på vegg og slette malte flater i tak.
Badet er bygget i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

# Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etg.
Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Kjøkkeninnredningen er fra 2020.
Det er ikke komfyrvakt over platetopp.

Kjøkken i underetasje.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp i innredninge.
Frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i plast.
Alle innvendige vannrør er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.
Boligen har avløpsrør i plast.
Alle avløpsrør er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumper.
Varmepumpene er fra 2020.

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er fra 2020.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Varmekabler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke vurdert med tilstandsgrad, men kun beskrevet.

Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Dreneringen er fra 2020 og har god restlevetid.

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

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
Utvendige vann og avløpsledninger er skiftet i 2018.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

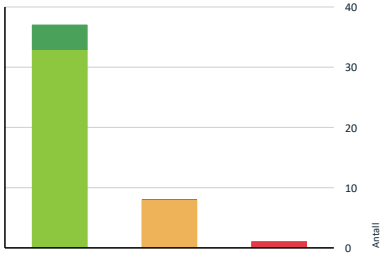
Det er i rapporten ikke vurdert om andre byggearbeider på eiendommen er byggemeldt og godkjent. Det er kun bolig og garasje som er vurdert opp mot byggemeldte tegninger.

**Garasje**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

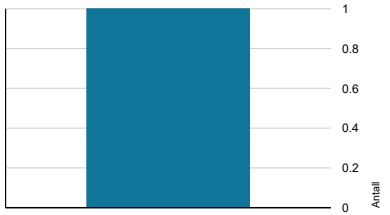
### Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad




- 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

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**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Snøfangere.** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Utvendig > Badebasseng** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under sommerstue** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1965

**Standard**
Boligen holder normal god standard.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1964 | Boligen ble omsøkt og bygget. | Søknad om bolig. |
| 2023 | Carport | Ferdigattest carport. |
| 2023 | Takoverbygg veranda | Ferdigattest. |
| 2024 | Garasje/uthus/anneks. | Fritatt søknadsplikt. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med glasert takstein.
Taktekkingen og undertekking er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stå.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### TG 2 Snøfangere.

**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 av snøfangere opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Snøfangere bør monteres for å unngå fare for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vegger er på foret og etterisolert. Det er 15 cm isolasjon i konstruksjonen.
Kledning er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.
Konstruksjonen er etterisolert og forsterket med noen nye bjelker.
Arbeidene er utført i 2020

## TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass. Utvendig bestått med alu. beslag.
Vinduene er skiftet i 2020.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## TG 1 Terrassedør.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Døren er utvendig beslått med alu. beslag.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 32 m2 terrasse.
Terrassen har Royalimpregnert terrassegulv og rekkverk med stående kledning.
Deler av terrasssen har levegg mot nabo.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

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

Mellom bjelker på undersiden av terrassen er det utført tetting med duk og plater. Arbeidene er ufagmessig utført og har noe lakksje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Om tettingen skal oppretholde sin tiltenkte funksjon med tetting mot fom under terrasse bør den utføres fagmessig for å ungå at det kommer ann inn under terrassen.



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Tilstandsrapport



Tetting mellom bjelker på undersiden av terrassen



Tetting mellom bjelker på undersiden av terrassen

## TG 2 Utvendige trapper

Rundt boligen er det tilrettelagt med plassbygde trapper.

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

Det bør monteres håndrekke i trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utvendige trapper kan bli glatte ved regn og frost. Dette vil gi fare for at personer kan skli eller falle i trapper. med håndrekke vil den ririkoen begrenses.



Trapp til sommerstue.



Trapp til inngangsdør.



Trapp ned til hage.

## TG 2 Badebasseng

På eiendommen er det et badebasseng/motstrømsbasseng bygget inn i terrasse.

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

På deler av terrasssen rundt bassenget er det en 90 cm kant ned til bakke. Det er ikke rekkverk rundt bassenget.
Bassenget er ikke funksjonstestet.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:
Det bør monteres rekkverk på de deler av terrassen som har høyde over 60cm ned til bakken. Dette for å forhindre utfall og skade på personer.


Badebasseng


Kant uten rekkverk.

### TG 1 Drivhus orangeri

PÅ eiendommen er det et 8 m2 orangeri, bygget i trekonstruksjoner og kledd med glass.
BYgget er kun kommentert og ikke vurdert.


Orangeri.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv, slette malte flater og spilepanel på vegger og slette malte flater i tak.

Alle innvendige overflater er renovert i 2020.
Noe ufagmessig utførelse på enkelte detaljer og overganger i underetasjen.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

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

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

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for beboere.

### TG 1 Rom Under Terreng



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggemetoder.
Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå
Det bemerkes at hulltaking er foretatt på valgt plass der hvor det er sannsynlighet for fukt i lukket konstruksjon. Dette gir derimot ingen garanti for at det ikke kan forekomme fukt på plasser hvor det ikke er foretatt hulltaking.

Generell informasjon:
Fibermetningsgrad for treverk er ca 28 vektprosent, som tilsier
fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent.
Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med
fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og
muggsoppvekst

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp til underetasjen.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier


Innvendig trapp

### TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### TG 2 Rom under sommerstue

Under sommerstuen er det et 17,7 m2 lagerrom.
Rommet har overflater av betong. Rommet er opprinnelig under gammel betongterrase. Takhøyden i rommet er 1,7m.

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

Romet holder enkel standard. Rommet er ikke egnet som annet en lager.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Rommet fungerer som enkelt lager. Vegger bør ikke kles inn.

# Tilstandsrapport



Rom under sommerstue

### TG 1 Sommerstue.

Til boligen er det en 17,6 m2 innglasset sommerstue.
Sommerstuen har impregnerte gulvbord på gulv og Royalimpregnert kledning på vegger og i tak.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



Sommerstue



Sommerstue.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

**Generell**

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører og badekar.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte flater på vegg, og slette malte flater i tak.

Badet er bygget i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



Bad 1. etg.



Bad 1. etg.



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulv har stedvis motfall til sluk.
Det er ikke 1:50 fall mot sluk i dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Gulvet fungerer med motfall til sluk på hovedgulv, men kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet ved lekkasje utenfor dusjsone. Om våtrommet skal renoveres eller skifte overflater bør det etableres jevnt fall til sluk fra hele rommet.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Oppkant ved dørterskel.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran bak fliser. På vegger uten fliser er det maling som fuktbeskyttende lag.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

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

Det er ikke kjent om malte flater i våtsone på bad er utført med godkjent maling for våtsoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales at overflatene i våtsoner males med egnet maling som er godkjent for bruk i våtsoner.
Manglende egenskap for produktet kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører og badekar.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk i rommet.



Lufteventil på vegg

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

UNDERETASJE. > BAD

**Generell**

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører, stålvask og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte flater på vegg og slette malte flater i tak.

Badet er bygget i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



Bad i underetasjen.

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Badet har fliser på gulv.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Oppkant ved dørterskel

UNDERETASJE. > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran bak fliser. På vegger uten fliser er det maling som fuktbeskyttende lag.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

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

Det er ikke kjent om malte flater i våtsone på bad er utført med godkjent maling for våtsoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales at overflatene i våtsoner males med egnet maling som er godkjent for bruk i våtsoner.
Manglende egenskap for produktet kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i dusjsone

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører, stålvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE. > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Tilstandsrapport



Lufteventil på vegg

UNDERETASJE. > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt fuktmåling på overflater i rommet uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Kjøkkeninnredningen er fra 2020.
Det er ikke komfyrvakt over platetopp.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er mekanisk ventilator over platetopp

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE. > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp i innredninge.
Frittstående kjøleskap.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



Kjøkken i underetasje.

## UNDERETASJE. > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast.
Alle innvendige vannrør er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



Vannfordelingsskap.

### TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast.
Alle avløpsrør er skiftet i 2020. Arbeidene er utført av fagfolk.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Tilstandsrapport

### TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumper.
Varmepumpene er fra 2020.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er fra 2020.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



VV bereder.

### 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 elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Varmekabler

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2020 Hele boligens elektriske anlegg er skiftet i 2020. dette i fbm renovering av boligen.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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



Sikringsskap

## 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?



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Tilstandsrapport

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke vurdert med tilstandsgrad, men kun beskrevet.

### Fuktsikring og drenering

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

Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Dreneringen er fra 2020 og har god restlevetid.
Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

### Grunnmur og fundamenter

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

### Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

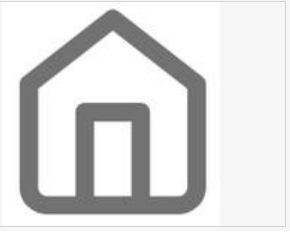
### Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
TG settes med bakgrunn i alder, sett opp mot forventet restlevetid.
Utvendige vann og avløpsledninger er skiftet i 2018.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2024

**Kommentar**
Ferdigattest.

**Standard**
Garasjen holder normal standard.

**Vedlikehold**
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt. Garasjen er av nyere dato og fremstår med begrenset behov for vedlikehold i nær fremtid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 90 | | 18 | 108 | 32 |
| Underetasje. | 76 | | | 76 | |
| **SUM** | **166** | | **18** | | **32** |
| **SUM BRA** | **184** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Gang, soverom, walk-in closet, stue, bad, kjøkken | | |
| Underetasje. | Soverom, gang, kjøkken, bad, bod, gang 2, soverom 2 | | |

**Kommentar**

Romfordeling.

1. etg.
Stue/kjøkken 42,4 m2
Bad 13 m2
Gang 18 m2
Soverom 9,4 m2
Walk in closet 5,2 m2

Sommerstue/innglasset terrasse. 17,6 m2

Underetasje.
Gang 7,4 m2
Stue/sov 12,2 m2
Kjøkken 5,5 m2
Bad 7,8 m2
Bod 0,9 m2
Kjellergang 19,3 m2
Soverom 20 m2

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det er i rapporten ikke vurdert om andre byggearbeider på eiendommen er byggemeldt og godkjent. Det er kun bolig og garasje som er vurdert opp mot byggemeldte tegninger.

**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:*

## Garasje





### Romfordeling

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

**Kommentar**

41,3 m2
Bod i bakkant 20 m2

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Garasjen er bygget i 2024

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 165 | 1 |
| **Garasje** | 0 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.9.2025 | Thorbjørn Andersen | Takstingeniør |
| | Jørn Simonsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3909 LARVIK | 5001 | 534 | | 0 | 1079.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Trollveien 5

**Hjemmelshaver**
Simonsen Jørn

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

**Adkomstvei**

Eiendommen har direkte tilkomst fra Trollveien 5

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 3 050 000 | 2020 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunale opplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.10.2025 | |
| 2 | 15.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannmessige 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.

Trollveien 5, 3292 STAVERN
Gnr 5001 - Bnr 534
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BG1560

## 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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Simonsen, Jørn | 9578-5997-4-239121 | 2025-10-09 17:11:59 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. okt. 2025

Oppdragsnummer
17-0065/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Trollveien 5, 3292 STAVERN

**Meglerfirma**
Nordvik Larvik

**Selgere**
Jørn Simonsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. august 2019

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 5648765
Forsikret i: If

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Høsten 2019 Murmester Stein Høiby Byggmester Tom Erik Strøm

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Høsten 2019 Murmester Stein Høiby

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Murmester Stein Høiby Byggmester Tom Erik Strøm Rørlegger Rimstad VVS

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Høsten 2019 Byggmester Tom Erik Strøm

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Høsten 2019 Graver Kristoffer Landmark

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Synergi Elektro AS Hele det elektriske anlegget er byttet

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** Våren 2020

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Høsten 2029 Synergi Elektro AS

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Høsten 2019 Rimstad VVS Graving Demotec AS

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

**Var tiltaket søknadspliktig?**
Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Høsten 2019/Vinter 2020/Høst 2024 Byggmester Tom Erik Strøm Byggmester Espen Staer



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

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

**Eventuell kommentar:** Ikke aktuelt

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

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

## Feil og mangler

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

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

**Eventuell kommentar:** Ikke aktuelt

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

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

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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
Ja

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**
Nei

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

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Ifb med ferdigattest og nå ved salg

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



**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

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

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

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

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Ingen oljetank nedgravd

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

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 17-0065/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
|---|---|
| Simonsen, Jørn | 2025-10-09 |

Identifikasjon

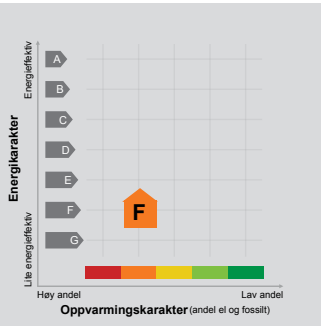
bankID Simonsen, Jørn

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Trollveien 5 |
| Postnummer | 3123 |
| Sted | TØNSBERG |
| Kommunenavn | Tønsberg |
| Gårdsnummer | 83 |
| Bruksnummer | 195 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 162076043 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-180577 |
| Dato | 15.10.2025 |




**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**
**- Montering tetningslister**
**- Randsoneisolering av etasjeskillere**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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** | 1965 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 166 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk Varmepumpe |
| **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.*

*Plikten 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.**

Larvik kommune

Verdiskaping og stedsutvikling
**Innbyggerkontakt og byggesak**
Saksbehandler Marlén Kvam Stokkeskog
Deres ref.
Vår ref. 25/96690
Arkiv 25/13291
Vår dato 09.10.2025
Deres dato

Jørn Simonsen

Trollveien 5
3292 Stavern

Delegert Vedtak

| Saksnr. | Utvalg |
|---|---|
| 1408/25 | Planutvalget |

## Vedtak - Tillatelse til tilbygg til garasje - Trollveien 5 - gbnr. 5001/534

### Vedtak godkjenning

Larvik kommune v/innbyggerkontakt og byggesak (heretter 'byggesak') gir tillatelse til tilbygg til garasje i Trollveien 5, gbnr. 5001/534, slik det er søkt om i søknad mottatt 07.10.2025. Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-3.

Plasseringen av tiltaket godkjennes slik som du har vist på situasjonsplanen vedlagt søknaden. Byggesak godkjenner tilbygget 1 meter fra nabogrensen til gbnr. 5001/535. Ingen deler av bygningen må krage ut over nabogrensen. Toleransegrense for plassering i plan og høyde er 0,0 m.

**Vilkår for vedtaket**

1. Material- og fargevalg må tilpasses både bygde og naturgitte omgivelser. Sterkt lysreflekterende farger og materialvalg må unngås.
2. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.

Tiltakshaver: Jørn Simonsen

### Fakta i saken

Tiltakshaver meldte inn et tilbygg som et tiltak unntatt søknadsplikt til byggesak 11.09.2025. Tilbygget inneholder en bod på 14,9 m2 og er tilknyttet eksisterende garasje. Garasjen er i sin tid oppført som et tiltak unntatt søknadsplikt i 2023, meldt inn i 2024.

Byggesak ga tiltakshaver en tilbakemelding på søknaden i brev av 25.09.2025 og viste til at tilbygget ikke er unntatt søknadsplikt ettersom tilbygget er plassert på en garasje som er oppført i nabogrensa. På grunn av tiltakets plassering er tilbygget avhengig av nabosamtykke og godkjenning fra kommunen.

Tiltakshaver fremmet 07.10.2025 søknad om det allerede oppførte tilbygget til garasjen. Det ble vist til at garasjen og tilbygget er 1 meter fra nabogrensen til gbnr. 5001/535 og ikke i nabogrense. Vedlagt søknaden var samtykke og tegninger av tiltaket.

Planstatus:



Eiendommen er uregulert og omfattet av kommunedelplanen for Stavern by 2025-2027. Arealformålet er boligbebyggelse.

Tiltaket:
Tiltakshaver har redegjort for utnyttelsesgraden på eiendommen som blir på 17,5 % etter oppført tiltak, og viser til følgende arealer for garasje og tilbygg:

Garasje: 49,6 m2
Tilbygg: 13,5 m2

Minsteavstand til nabogrense er 1 meter og til annet bygg (egen bolig) er 2,6 meter. Garasje og tilbygg er til sammen 63,1 m2 BYA og tiltakshaver kan selv stå som søker.

Nabosamtykke:
Nabo på gbnr. 5001/535 har gitt skriftlig samtykke til plassering av tilbygget 1 meter fra felles eiendomsgrense.

### Vurderinger

Nytt tilbygg plasseres i en avstand av 1 m mot eiendomsgrense i vest. Det foreligger samtykke til plasseringen fra eier av 5001/535, Signalveien 7, datert 25.09.2025.

Byggesak godkjenner at tilbygg plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter ettersom eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke til plasseringen jf. pbl. § 29-4, tredje ledd, bokstav a.

**Konklusjon**
Kommunen forutsetter at tiltaket i tråd med gjeldende regelverk og tekniske krav, og har etter dette ingen ytterligere kommentarer til omsøkte tiltak. Tiltaket godkjennes som omsøkt og med de vilkårene som er satt i dette vedtaket.

### Klage

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den videre til Statsforvalteren. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

### Andre opplysninger

**Privat avkjøring**
Privat avkjøring til eiendommen skal opparbeides i henhold til enhver tid gjeldende veinormal (https://www.larvik.kommune.no/vann-vei-og-renovasjon/vei-og-trafikk/veinormal)

**Tilsyn**
Larvik kommune vil kunne føre tilsyn i saken. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn, etter SAK 10 § 5-5.

**Ferdigstillelse**
Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Du må søke om ferdigattest.

**Oppdatering av matrikkelen**
Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60.
I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak

Marlén Kvam Stokkeskog
Byggesaksbehandler, jurist

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur*

**Vedlegg:**

| | | |
|---|---|---|
| 09.10.2025 | Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Garasje - tilbygg - Trollveien 5 - gbnr. 5001/534 | 2294581 |
| 09.10.2025 | e-post | 2294582 |
| 09.10.2025 | Fasader - Snitt - Plantegning | 2294583 |
| 09.10.2025 | Situasjonskart | 2294584 |
| 09.10.2025 | Nabosamtykke | 2294585 |
| 09.10.2025 | Anmodning om søknad - Tilbygg på garasje, ny bod - Trollveien 5 - 5001/534/0 | 2294586 |
| 09.10.2025 | Oversending av dokumentasjon - Tiltak unntatt søknadsplikt - Tilbygg på garasje, ny bod - Trollveien 5 - 5001/534/0 | 2294587 |
| 09.10.2025 | Tegninger - Tilbygg Bod - Trollveien 5 | 2294588 |

Larvik kommune

Verdiskaping og stedsutvikling
**Innbyggerkontakt og byggesak**
Saksbehandler Hilde Wang Sveva
Deres ref.
Vår ref. 25/95648
Arkiv 25/14292
Vår dato 07.10.2025
Deres dato

Ta Takst Og Eiendom As

Elveveien 36A
3262 Larvik

Delegert Vedtak

| Saksnr. | Utvalg |
|---|---|
| 1384/25 | Planutvalget |

## Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og underbygging - Trollveien 5 - gbnr 5001/534

### Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, underbygging og innglassing av terrasse i Trollveien 5, gbnr. 5001/534, slik det er søkt om i søknad mottatt 25.09.2025 og 03.10.2025. Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-3.

Tiltaket godkjennes slik ansvarlig søker har vist på plantegning datert 02.10.2025.

Larvik kommune godkjenner tiltaksklassene som er oppgitt på gjennomføringsplanen datert 03.10.2025.

**Vilkår for vedtaket**

1. Bruksendringen forutsettes etablert som omsøkt og må ikke tas i bruk til andre formål enn det tillatelsen forutsetter.
2. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.
3. Det forutsettes at brannsikkerheten med tanke på krav til rømning ivaretas.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltakshaver: Jørn Simonsen
Ansvarlig søker: Ta Takst & Eiendom AS

### Fakta i saken

Søknaden

Larvik kommune v/byggesak har mottatt søknad om tillatelse til å bruksendre deler av eneboligens underetasje fra tilleggsdel til hoveddel, på boligeiendommen i Trollveien 5, 3292 Stavern, gbnr. 5001/534. Deler av underetasjen er betegnet som «ikke utgravd». Det er derfor søkt om såkalt underbygging av disse arealene. Det er også søkt om innglassing av terrasse.



Planstatus

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og omfattes av kommunedelplan for Stavern by 2021-2033. Eneboligen har bygningsnummer: 162902083.

Tiltaket

Det er mottatt søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt underbygging av den delen av kjelleren som er merket i gammel plantegning som «ikke utgravd». I tillegg søkes det om innglassing av eksisterende terrasse på 17,4 m$^2$. Terrassen er allerede overbygget.

Hele underetasjen vil få endret romløsning og arealene som er merket som «ikke utgravd» utgjør 43,3 m$^2$ bruksareal.

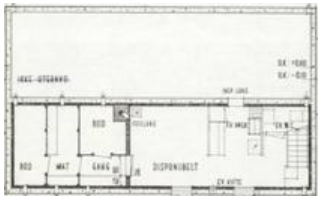
**Nytt arealregnskap for underetasjen:**

Byggemeldt BRA kjeller: 36,6 m$^2$
Byggemeldt BTA kjeller: 43,2 m$^2$

BRA som ikke har vært byggemeldt: 43,3 m$^2$

Faktisk BRA hoveddel kjeller: 76,2 m$^2$
Faktisk BRA tilleggsdel kjeller: 3,6 m$^2$
Faktisk BTA kjeller: 87,9 m$^2$

Takhøyde er oppgitt til å være 2 450 cm. Krav til rømming og lysinslipp er oppfylt.





Det er søkt unntak fra Tek 17, § 13-2 og 14-3, ventilasjon og maksimumsnivå for energieffektivitet.

Nabovarsling/samtykke

Tiltaket er ikke nabovarslet. Varsel kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad berører naboer og gjenboeres interesse. Det foreligger samtykke fra Larvik kommune, avdeling eiendom, for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter.

Ansvar

Nødvendige fagområder for tillatelse er ansvarsbelagt.

Grunnforhold

På eiendommen, og tett inntil boligen vises fjell i dagen.

Ansvarsrett som selvbygger

Administrasjonen har gjennomgått den foreliggende søknad om personlig ansvarsrett. Iht. forskrift om byggesak § 6-8 kan kommunen godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger på tiltak i egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kap. 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende i tiltaksklasse 1.

Tiltakshaver, Jørn Simonsen, har krysset av for at det skal leies inn kvalifisert foretak som tilsier at han kan få personlig ansvarsrett for alle fagområdene som er knyttet til denne saken. Søker har med dette sannsynliggjort ovenfor kommunen at arbeidene vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

## Vurderinger

Søknaden er vurdert ut fra innsendt dokumentasjon og opp mot gjeldende bestemmelser samt til plan- og bygningsloven med forskrifter.

Nabo

Arbeidet består i hovedsak av innvendige arbeider og vil ikke endre bruk på en slik måte at det er av naboer og/eller gjenboere sine interesser. Innglassing av eksisterende terrasse, som allerede er overbygget, anses som et tiltak som ikke i noen grad vil berøre naboer. Tiltaket vil følgelig heller ikke påvirke avstander til bl.a. vei. Kommunen er følgelig enig i at nabovarsling kan unnlates i denne saken.

Unntak fra TEK17

Tiltaket gjelder underbygging og innredning av kjellerarealer i eksisterende bolig. Underbyggingen ble utført for en årrekke siden, og tiltaket tilfredsstiller derfor ikke fullt ut de tekniske krav som følger av dagens byggtekniske forskrift (TEK17). Det er derfor søkt om unntak fra kravene til ventilasjon i boligbygning (TEK17 § 13-2) og minimumsnivå for energieffektivitet (TEK17 § 14-3).

*Rettslig grunnlag*

Etter plan- og bygningsloven § 31-4, kan kommunen ved tiltak på eksisterende byggverk gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav i byggteknisk forskrift (TEK17), dersom det vurderes forsvarlig ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø**.**

Ved vurderingen skal det legges vekt på:
a) byggets alder, vernestatus, type, formål, plassering, varighet av tiltaket og tekniske tilstand
b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
c) fordeler som oppnås ved tiltaket.

*TEK17 § 13-2 – Ventilasjon i boligbygning*

Kravet i TEK17 § 13-2 innebærer normalt at boligrom skal ha balansert ventilasjon eller tilsvarende løsning som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet. De omsøkte kjellerrommene er oppført før dagens forskriftskrav, og det er etablert naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler, slik som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Rommene er teknisk sett en integrert del av boligens hoveddel, og bruken vurderes ikke å medføre vesentlig risiko for fukt, mugg eller dårlig luftkvalitet utover det som er normalt for eldre byggverk.



Det er videre opplyst at rommene har tilfredsstillende lysforhold, og at tiltakshaver planlegger nødvendig vedlikehold i samsvar med resten av boligen.

Kommunen legger vekt på at naturlig ventilasjon utgjør et bøtende tiltak som reduserer negative konsekvenser ved unntak. Det vurderes som forsvarlig å gi unntak fra krav om balansert ventilasjon, under forutsetning av at eksisterende lufteventiler opprettholdes og holdes åpne.

Etter en samlet vurdering anses unntaket forsvarlig ut fra hensynet til helse og miljø.

*TEK17 § 14-3 – Minimumsnivå for energieffektivitet*

Kravet i TEK17 § 14-3 fastsetter minimumsverdier for U-verdi for yttervegger, gulv, vinduer og dører. Kjellerens konstruksjon tilfredsstiller ikke disse verdiene fullt ut.

Kommunen legger til grunn at kjelleren er oppført i samsvar med byggeskikk og teknisk standard på tidspunktet for utførelsen, og at tiltaket ikke medfører økt varmetap utover byggets eksisterende nivå. Det er ikke opplysninger som tilsier at dagens løsning medfører helse- eller miljømessige ulemper.

Byggets alder og tekniske tilstand tilsier at full oppgradering til TEK17-standard ikke er rimelig eller nødvendig. Fordelene ved å ta eksisterende bygningsmasse i bruk vurderes som større enn ulempene. Det vil også være et klimatiltak at eksisterende bolig utnyttes bedre fremfor nybygging.

Kommunen vurderer derfor unntaket som forsvarlig ut fra hensynet til energi og miljø.

*Samlet vurdering*

Kommunen finner etter en helhetsvurdering at vilkårene for unntak etter plan- og bygningsloven § 31-4 er oppfylt. Tiltaket anses forsvarlig ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø.
Fordelene ved tiltaket, herunder økt arealeffektivitet og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse, vurderes å veie tyngre enn ulempene ved å fravike forskriftskravene.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering av søknaden opp mot gjeldende regelverk og planer, godkjennes tiltaket slik det er omsøkt og beskrevet, med de vilkår som fremgår av vedtaket.

Kommunen forutsetter at tiltaket gjennomføres i samsvar med plan- og bygningslovgivningen samt øvrige tekniske krav. På dette grunnlag foreligger det ingen ytterligere merknader til det omsøkte tiltaket.

## Klage

Fristen for å klage er tre uker fra du er informert om vedtaket. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den videre til Statsforvalteren. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

## Andre opplysninger

**Tilsyn**
Larvik kommune vil kunne føre tilsyn i saken. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn, etter SAK 10 § 5-5.

**Ferdigstillelse**
Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Ansvarlig søker må søke om ferdigattest.

**Bortfall av tillatelse**
Tillatelsen du nå har fått faller bort hvis du ikke fysisk har satt i gang arbeidet innen 3 år fra denne tillatelsen ble gitt. Dette står i plan- og bygningsloven § 21-9.

**Stans i arbeidet**
Husk at tillatelsen også faller bort hvis arbeidet med tiltaket du har fått godkjent stanses i mer enn 2 år. Dette står i plan- og bygningsloven § 21-9."

**Oppdatering av matrikkelen**
Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60.
I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak

Hilde Wang Sveva
Byggesaksbehandler, jurist

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur*

**Vedlegg:**

| | | |
|---|---|---|
| 07.10.2025 | Supplering av søknad - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Trollveien 5 - gbnr 5001/534 | 2292410 |
| 07.10.2025 | 2_KORR_Annet_0_Reviderte opplysninger om planstatus og areal | 2292411 |
| 07.10.2025 | 3_TEGN_TegningNyPlan_1_T5-Plantegning- Innglasset terrasse | 2292412 |
| 07.10.2025 | 4_KORR_Folgebrev_2_T5- Redegjørelse supplering- Oppdatert | 2292413 |
| 07.10.2025 | 5_ANKO_ErklaeringAnsvarsrett_3_Søknad- ansvarsrett selvbygger-Oppdatert | 2292414 |
| 07.10.2025 | 8_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan | 2292415 |
| 07.10.2025 | 5_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_Byggesak_Tegning_2020-9144_22193595 | 2292416 |
| 07.10.2025 | 6_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Byggesak_Tegning_2020-9144_22193597 | 2292417 |



**Vedlegg:**

| | | |
|---|---|---|
| 07.10.2025 | 7_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Byggesak_Tegning_2020-9144_22193596 | 2292418 |
| 07.10.2025 | 8_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_T5-Illustrasjon fjell | 2292419 |
| 07.10.2025 | 9_KORR_SamtykkePlassering_T5- Nabosamtykke Larvik kommune | 2292420 |
| 07.10.2025 | 10_TEGN_TegningEksisterendePlan_T5-Plantegning- Eksisterende | 2292421 |

**Kopi til:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Jørn Simonsen | Trollveien 5 | 3292 | STAVERN |

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 09.10.2025
Planutvalget saksnr: 1404/25

Vår ref.: 25/96510

| Ansvarlig søker: | Tiltakshaver: |
|---|---|
| TA TAK ST OG EIENDOM AS<br>Elveveien 36A<br>3262 LARVIK | Jørn Simonsen<br>Trollveien 5<br>3292 STAVERN |

Ferdigattest er gitt for:

| Adresse: | Gårdsnr.: | Bruksnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|---|---|---|---|---|
| Trollveien 5 | 5001 | 534 | | |

Bygningsopplysninger

| Bygningsnummer: | Tiltakets/ byggets art. |
|---|---|
| 162902083 - 3 | Enebolig - Bruksendring og underbygging i kjeller + innglassing av terrasse med eksisterende takoverbygg (medfører ingen endring av arealer). |

| Dato for søknad om ferdigattest: | 08.10.2025 |
|---|---|

| Vedtaksdato: | Delegert saksnummer: |
|---|---|
| 07.10.2025 | 1384/25. Vår ref. 25/95648 |

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.

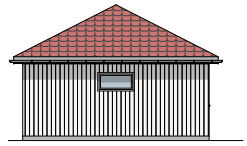
Signatur

| | |
|---|---|
| Cathrine Wærvågen<br>Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak | Hilde Wang Sveva<br>Byggesaksbehandler, jurist |

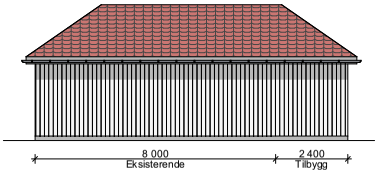
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

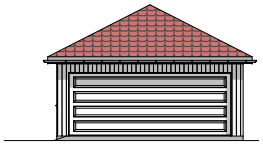
| | | | |
|---|---|---|---|
| Jørn Simonsen | Trollveien 5 | 3292 | STAVERN |



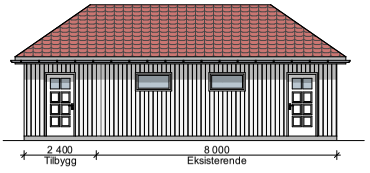
1:100 Fasade Sør



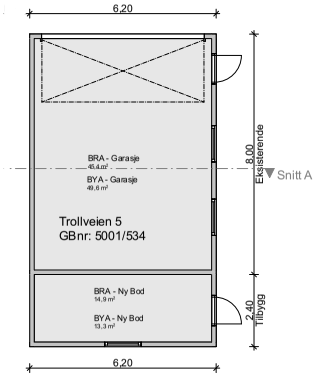

1:100 Fasade Vest

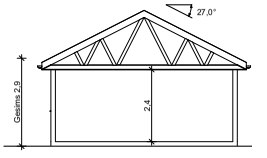


1:100 Fasade Nord




1:100 Fasade Øst

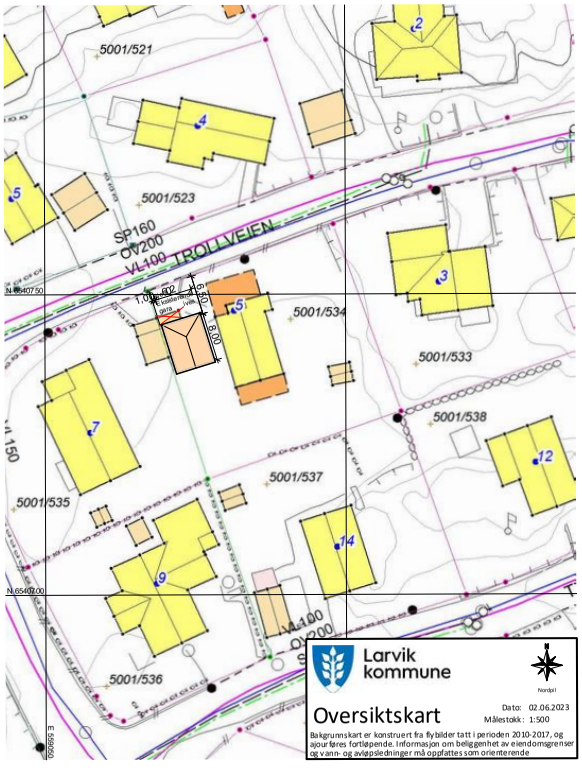



1:100 Snitt A

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: **Jørn Simonsen** | BYGGMESTER STAER | | Dato: 02.06.2023 |
| Prosjekt: **Tilbygg Bod Trollveien 5 3292 STAVERN** | | | Målestokk: **1:100 A3** |
| | | | Tegningsnr.: **E-1** |
| | Prosjektnr.: **2023-03** | Fase: **Søknad** | |
| Gnr./Bnr./Festenr.: **5001/534** | Type tegning: **Plan, fasader og snitt** | | |

Vedlegg **D-1**




Larvik kommune

Nordpil

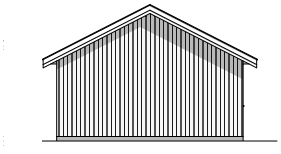
**Oversiktskart**

Dato: 02.06.2023
Målestokk: 1:500

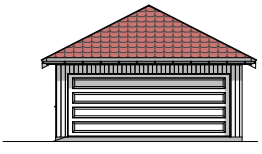
Bakgrunnskart er konstruert fra flybilder tatt i perioden 2010-2017, og ajourføres fortløpende. Informasjon om beliggenhet av eiendomsgrenser og vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: **Jørn Simonsen** | BYGGMESTER STAER | Dato: 02.06.2023 | |
| Prosjekt: **Garasje Trollveien 5 3292 STAVERN** | | Målestokk: **1:500 A3** | |
| | Prosjektnr.: **2023-03** | Fase: **Ferdig** | Tegningsnr.: **D-1** |
| Gnr./Bnr./Festenr.: **5001/534** | Type tegning: **Situasjonsplan** | | |

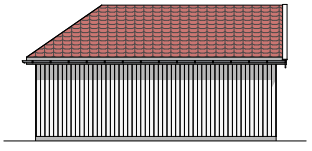
Vedlegg **E-1**



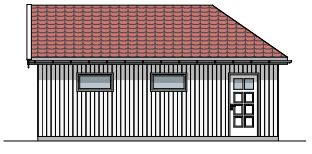
1:100 Fasade Sør



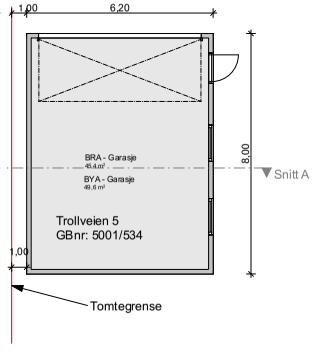
1:100 Fasade Nord

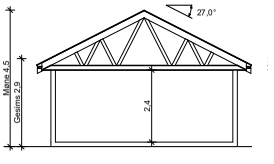


1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Øst




1:100 Snitt A

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: **Jørn Simonsen** | BYGGMESTER STAER | Dato: 02.06.2023 | |
| Prosjekt: **Garasje Trollveien 5 3292 STAVERN** | | Målestokk: **1:100 A3** | |
| | Prosjektnr.: **2023-03** | Fase: | Tegningsnr.: **E-1** |
| Gnr./Bnr./Festenr.: **5001/534** | Type tegning: **Plan, fasader og snitt** | | |

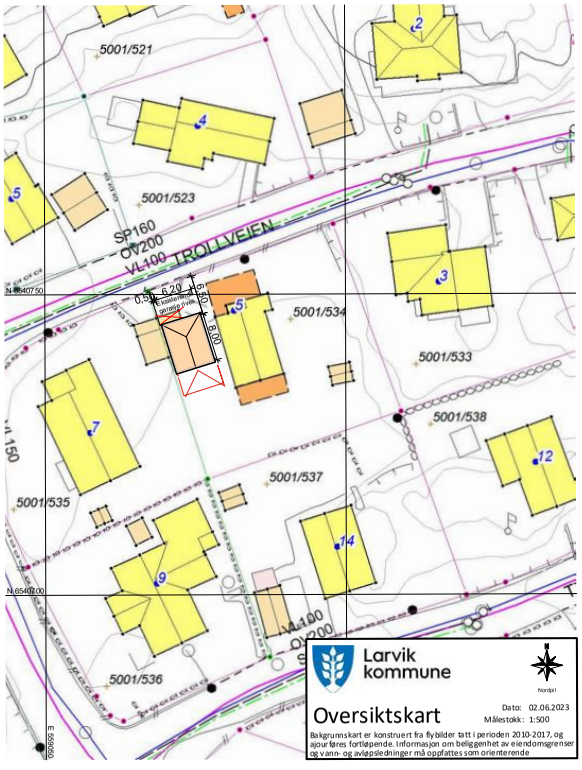
**Emne:** Ferdigmelding garasje
**Kopi:** Jørn Simonsen <jorn.simonsen@greenhelp.no>
**Til:** postmottak@larvik.kommune.no
**Sendt:** 11.09.2025 06:04:45
**Fra:** Jørn Simonsen <jorn.simonsen@greenhelp.no>

Hei
Oversender ferdigmelding for garasje.

Med vennlig hilsen

Jørn Simonsen
Email: jorn.simonsen@greenhelp.no
Mob. 99219020

Vedlegg **D-1**



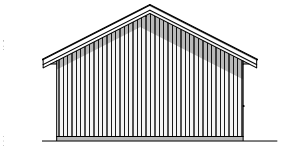

Tiltakshaver
**Jørn Simonsen**
Prosjekt
**Garasje**
**Trollveien 5**
**3292 STAVERN**
Gnr./Bnr./Festenr.: **5001/534**

BYGGMESTER STAER

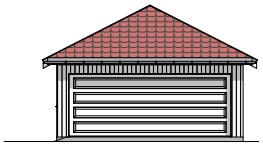
Prosjektnr.: **2023-03**
Fase: **Søknad**
Type tegning: **Situasjonsplan**

Dato: 02.06.2023
Målestokk: **1:500 A3**
Tegningsnr.: **D-1**

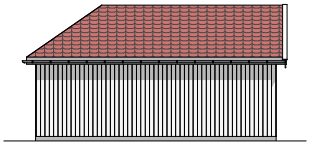
Vedlegg **E-1**



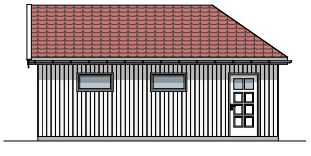
1:100 Fasade Sør



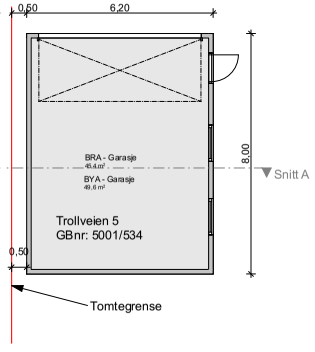
1:100 Fasade Nord

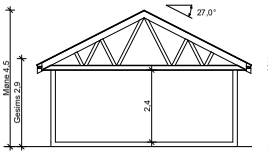


1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Øst




1:100 Snitt A

Tiltakshaver
**Jørn Simonsen**
Prosjekt
**Garasje**
**Trollveien 5**
**3292 STAVERN**
Gnr./Bnr./Festenr.: **5001/534**

BYGGMESTER STAER

Prosjektnr.: **2023-03**
Fase: **Søknad**
Type tegning: **Plan, fasader og snitt**

Dato: 02.06.2023
Målestokk: **1:100 A3**
Tegningsnr.: **E-1**

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 11.05.2023
Planutvalget saksnr: 755/23

Vår ref.: 23/70711

| Ansvarlig søker: | Tiltakshaver: |
|---|---|
| Scandic 3d Mathisen<br>Gårdsbakken 13<br>3256 LARVIK | Jørn Simonsen<br>Grøttinglia 32<br>3261 LARVIK |

Ferdigattest er gitt for:

| Adresse: | Gårdsnr.: | Bruksnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|---|---|---|---|---|
| Trollveien 5 | 5001 | 534 | | |

Bygningsopplysninger

| Bygningsnummer: | Tiltakets/ byggets art. |
|---|---|
| 162902083-1 Carport<br>162902083-2 Takoverbygg veranda | Tilbygg og fasadeendringer |

| Dato for søknad om ferdigattest: | 09.05.23 |
|---|---|

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

| Vedtaksdato: | Delegert saksnummer: |
|---|---|
| 19.10.20 | 1525/20 jf. journalpost 20/137964 |

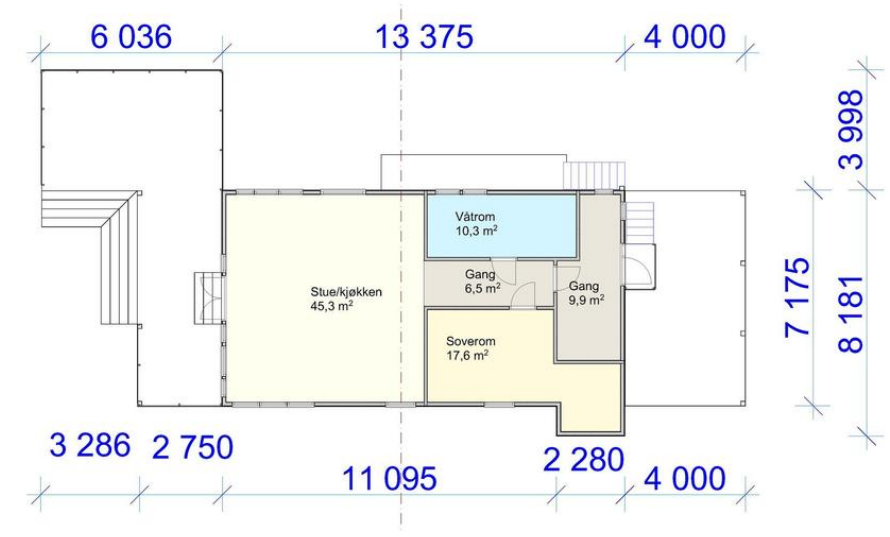
Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

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 | 11.05.2023 | Magnus Riksfjord |

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur




4. 1 etg

1:100

| Rev.: | Dato: | Revisjonen gjelder: | Sign: |
|---|---|---|---|
| | | | |

Prosjekt:
Trollveien 5

Kilent:
Jørn Simonsen
Trollveien 5
3282 Stavern

Tiltakshaver:
Jørn Simonsen
Trollveien 5
3282 Stavern

Byggeadresse:
Trollveien 5
3282 Stavern

Byggested:
Gnr. 5001 Bnr. 533 Snr. - Fnr. -
i Larvik kommune.

Tegningsfase:
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

Tegning:
Plantegninger

www.Scandic3D.no

Gårdsbakken 13
3256 Larvik
Tlf: 90264705
epost: scandic3d@gmail.com

Signatur: P. Mathisen

Kontroll: -

Revisjon: -

Arkitektonisk Prosjekterende:
Scandic 3D

Format: A3 1:100

Utskriftsdato: 16.09.2020

Tegningsnr.: 2020-13 E-01

Produktet er Scandic 3D sin eiendom inntil varen er betalt til fulle




Syd Fasade 1:100




Øst Fasade 1:100

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, men kan inneholde feil.

| Rev.: | Dato: | Revisjonen gjelder: | Sign: |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |

**Prosjekt:**
Trollveien 5

**Klient:**
Jørn Simonsen
Trollveien 5
3262 Stavern

**Tiltakshaver:**
Jørn Simonsen
Trollveien 5
3262 Stavern

**Byggeadresse:**
Trollveien 5
3262 Stavern

**Byggested:**
Gnr. 5001 Bnr. 533 Snr. - Fnr. -
i Larvik kommune.

**Tegningsfase:**
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

**Tegning:**
Fasader SØ

www.Scandic3D.no
Gårdsbakken 13
3256 Larvik
Tlf: 90264705
epost: scandic3d@gmail.com

**Signatur:** P.Mathisen

**Kontroll:** -

**Revisjon:** -

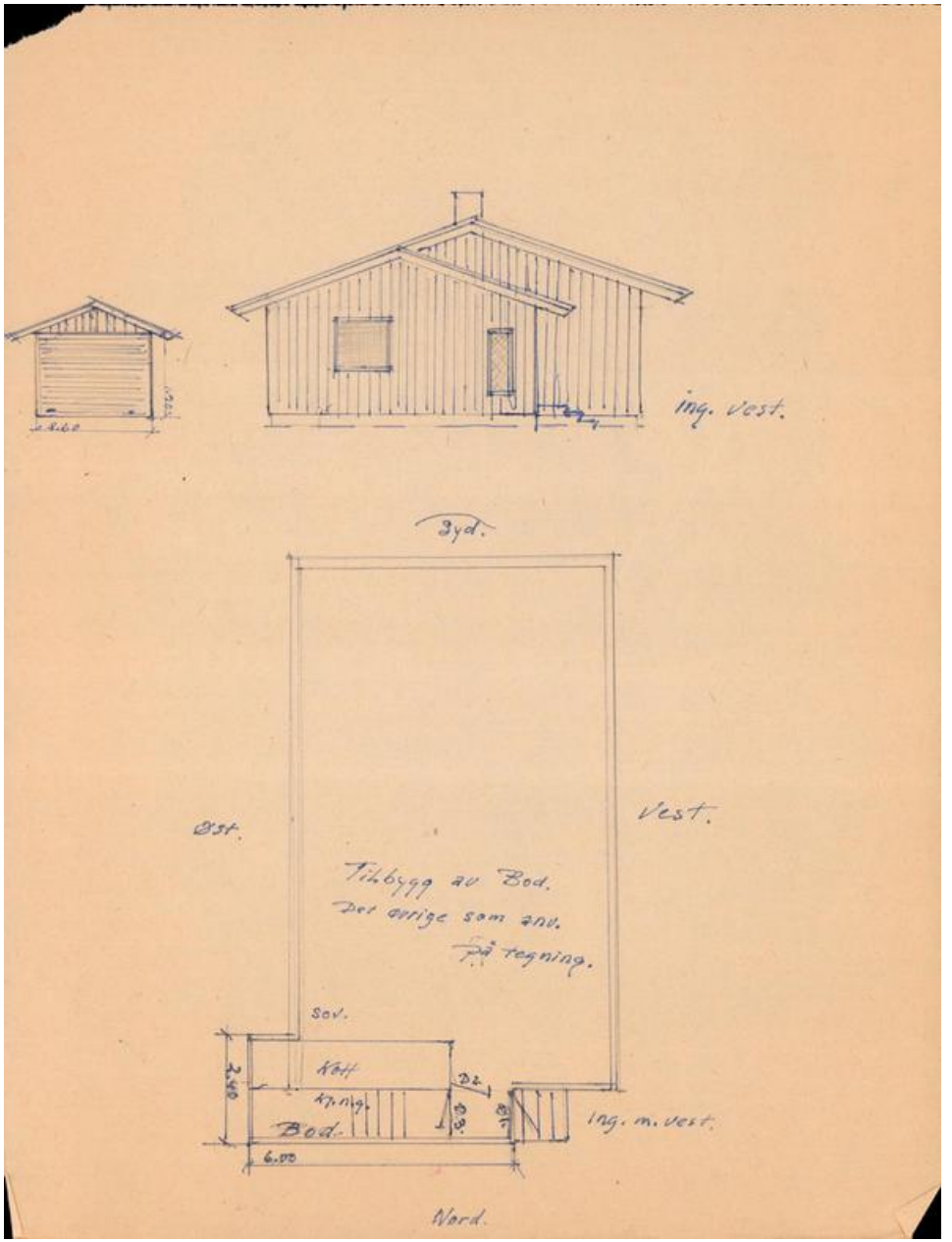
**Arkitektonisk Prosjekterende:**
Scandic 3D

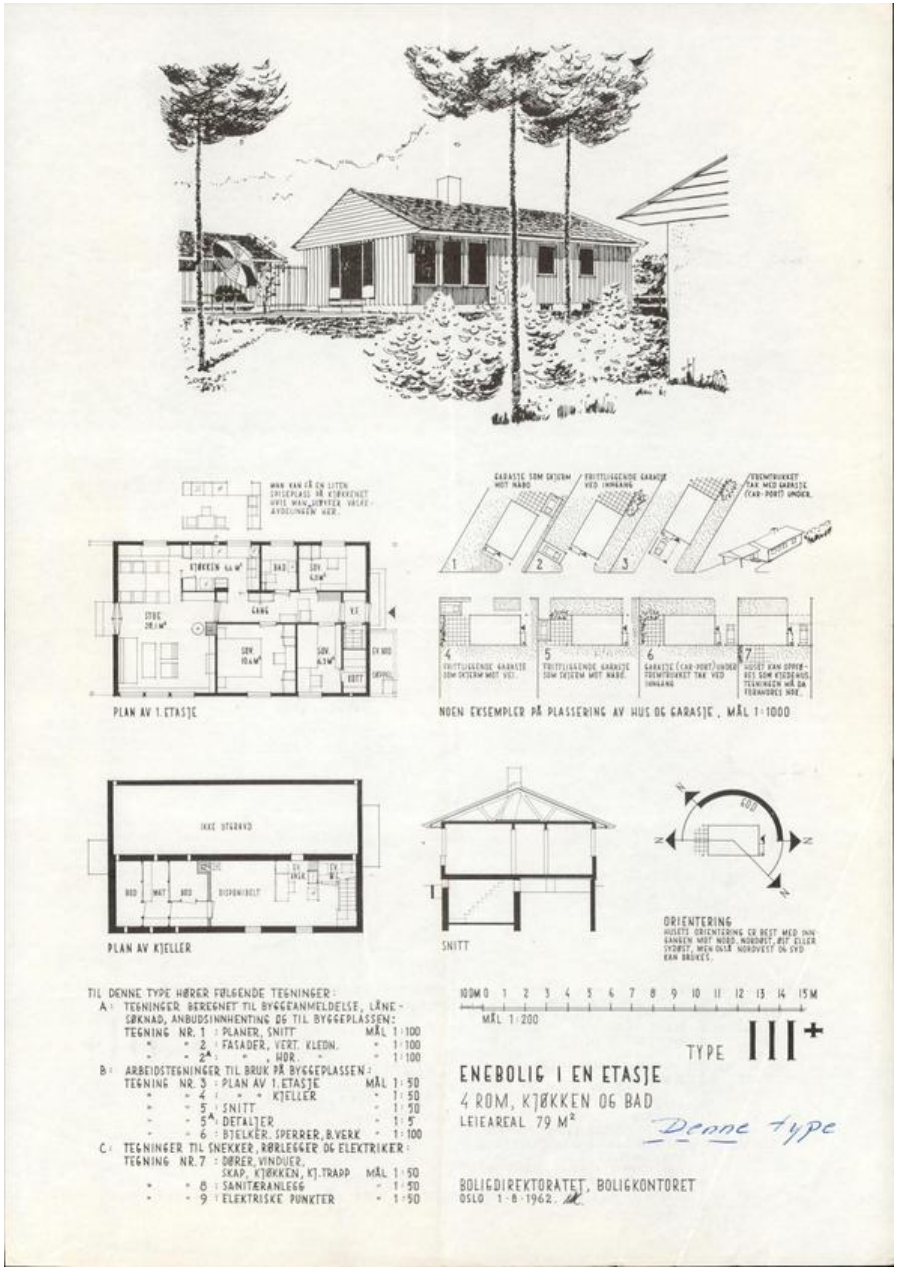
**Format:** A3 1:100

**Utskriftsdato:** 16.09.2020

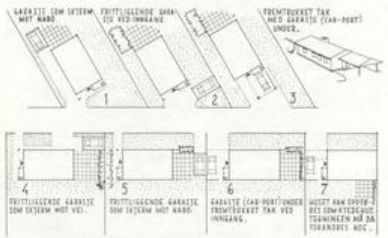
**Tegningsnr.:** 2020-13 E-04

Produktet er Scandic 3D sin eiendom inntil varen er betalt til fulle


Inng. vest.
Syd.
Øst.
Vest.
Tilbygg av Bod.
Det øvrige som anv.
på tegning.
Sov.
Kott
Kj.nig.
Bod.
Inng. m. vest.
6.00
Nord.


PLAN AV 1. ETASJE
NOEN EKSEMPLER PÅ PLASSERING AV HUS OG GARASJE. MÅL 1:1000
PLAN AV KJELLER
SNITT
ORIENTERING
TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER:
A: TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEANMELDELSE, LÅNESØKNAD, ANBUDSINNHENTING OG TIL BYGGEPLASSEN:
TEGNING NR. 1 : PLANER, SNITT MÅL 1:100
" " 2 : FASADER, VERT. KLEDN. " 1:100
" " 2A : " , HOR. " 1:100
B: ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN:
TEGNING NR. 3 : PLAN AV 1. ETASJE MÅL 1:50
" " 4 : " " KJELLER " 1:50
" " 5 : SNITT " 1:50
" " 5A : DETALJER " 1:5
" " 6 : BJELKER, SPERRER, B.VERK " 1:100
C: TEGNINGER TIL SNEKKER, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER:
TEGNING NR. 7 : DØRER, VINDUER, SKAP, KJØKKEN, KJ.TRAPP MÅL 1:50
" " 8 : SANITÆRANLEGG " 1:50
" " 9 : ELEKTRISKE PUNKTER " 1:50
MÅL 1:200
TYPE III+
ENEBOLIG I EN ETASJE
4 ROM, KJØKKEN OG BAD
LEIEAREAL 79 M²
Denne type
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-8-1962.

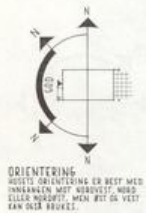





NOEN EKSEMPLER PÅ PLASSERING AV HUS OG GARASJE, MÅL 1:1000



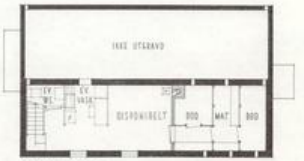
PLAN AV 1. ETASJE




ORIENTERING
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT NORDVEST, NORD, ELLER NORDØST, MEN ØST OG VEST KAN OGSÅ BRUKES.



SNITT




PLAN AV KJELLER

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER:

A: TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEANMELDELSE, LÅNESØKNAD, ANBUDSINNHENTING OG TIL BYGGEPLASSEN:

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNING NR. 1 | PLANER, SNITT | MÅL | 1:100 |
| " " 2 | FASADER, VERT. KLEDN. | " | 1:100 |
| " " 2A | " , HOR. " | " | 1:100 |

B: ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN:

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNING NR. 3 | PLAN AV 1. ETASJE | MÅL | 1:50 |
| " " 4 | " " KJELLER | " | 1:50 |
| " " 5 | SNITT | " | 1:50 |
| " " 5A | DETALJER | " | 1:5 |
| " " 6 | BJELKER, SPERRER, B.VERK | " | 1:100 |

C: TEGNINGER TIL SNEKKER-, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER:

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNING NR. 7 | DØRER, VINDUER, SKAP, KJØKKEN, KJ. TRAPP | MÅL | 1:50 |
| " " 8 | SANITÆRANLEGG | " | 1:50 |
| " " 9 | ELEKTRISKE PUNKTER | " | 1:50 |

10DM 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15M

MÅL 1:200

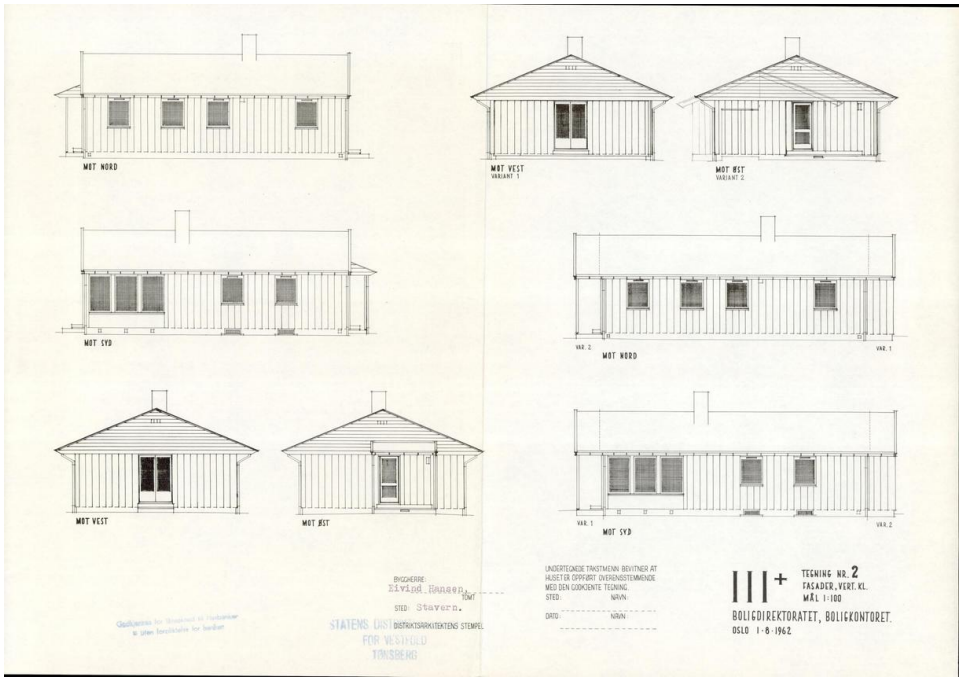
TYPE III+

# ENEBOLIG I EN ETASJE

4 ROM, KJØKKEN OG BAD

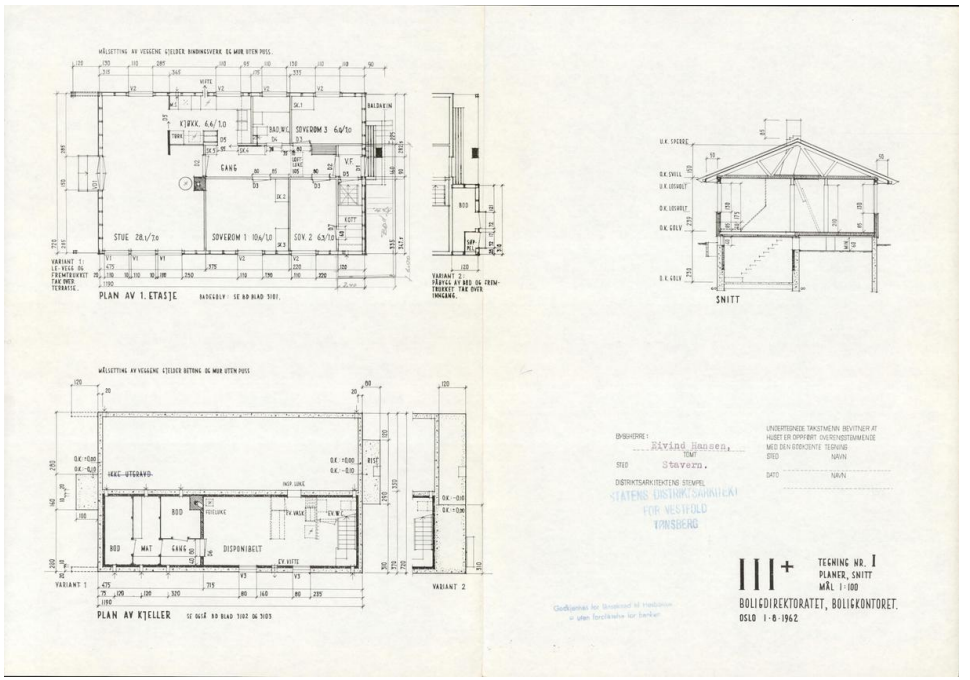
LEIEAREAL 79 M²

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-8-1962.




III+ TEGNING NR. 2
FASADER, VERT. KL.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-8-1962




EMBETSTYRE: Øivind Hansen, TOMT
STED Stavern.
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

STATENS BOLIGKONTORAVD. FOR VESTFOLD TØNSBERG

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

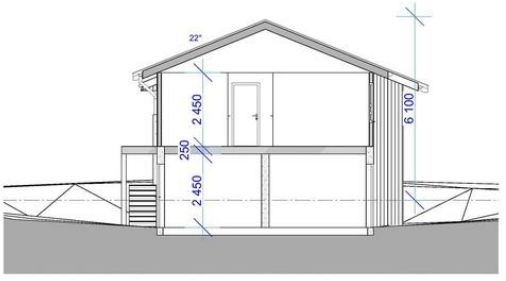
STED NAVN

DATO NAVN

Gjenkjennes for Brandvesen og Husbanken — uten forpliktelse for banker.

III+ TEGNING NR. I
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-8-1962




A Snitt 1:100

Tilbygningsmulighet er hentet fra kommunens kart-base, men kan innehholde feil

| Rev.: | Dato: | Revisjonen gjelder: | Sign: |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |

**Prosjekt:**
Trollveien 5

**Kilent:**
Jørn Simonsen
Trollveien 5
3282 Stavern

**Tiltakshaver:**
Jørn Simonsen
Trollveien 5
3282 Stavern

**Byggeadresse:**
Trollveien 5
3282 Stavern

**Byggested:**
Gnr. 5001 Bnr. 533 Snr. - Fnr. -
i Larvik kommune.

**Tegningsfase:**
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

**Tegning:**
Snitt

www.Scandic3D.no

Gårdsbakken 13
3256 Larvik
Tlf: 90264705
epost: scandic3d@gmail.com

**Signatur:** P. Mathisen

**Kontroll:** -

**Revisjon:** -

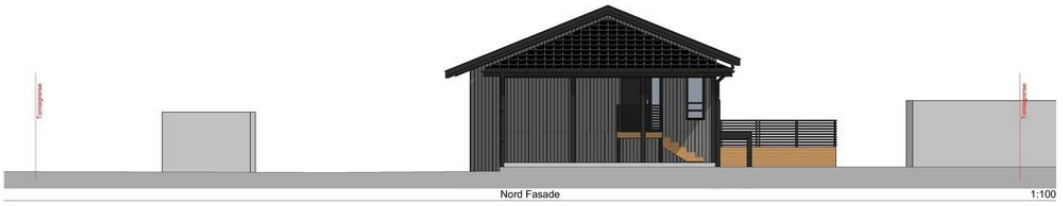
**Arkitektonisk Prosjektrerende:**
Scandic 3D

**Format:** A3 1:100

**Utskriftsdato:** 16.09.2020

**Tegningsnr.:** 2020-13 E-02

Produktet er Scandic 3D sin eiendom inntil varen er betalt til fulle




Nord Fasade 1:100




Vest Fasade 1:100

Situasjonskartet er hentet fra kommunens kart base, men kan inneholde feil.

| Rev.: | Dato: | Revisjonen gjelder: | Sign: |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |

**Prosjekt:**
Trollveien 5

**Kliant:**
Jørn Simonsen
Trollveien 5
3262 Stavern

**Tiltakshaver:**
Jørn Simonsen
Trollveien 5
3262 Stavern

**Byggeadresse:**
Trollveien 5
3262 Stavern

**Byggested:**
Gnr. 5001 Bnr. 533 Snr. - Fnr. -
i Larvik kommune.

**Tegningsfase:**
Tegningen er arkitektonisk prosjektert

**Tegning:**
Fasader NV

www.Scandic3D.no
Gårdsbakken 13
3256 Larvik
Tlf: 90264705
epost: scandic3d@gmail.com

**Signatur:** P.Mathisen

**Kontroll:** -

**Revisjon:** -

**Arkitektonisk Prosjekterende:**
Scandic 3D

**Format:** A3 1:100

**Utskriftsdato:** 16.09.2020

**Tegningsnr.:** 2020-13 E-03

Produktet er Scandic 3D sin eiendom inntil varen er betalt til fulle

Utskriftsdato: 01.09.2025

Larvik kommune

# Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 5001 | **Bruksnr.** | 534 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Trollveien 5, 3292 STAVERN | | | | | | | | |

## Bygningsopplysninger

| Bygningstype | Bygningsår | Bruksareal | Boenheter | Omsøkt |
|---|---|---|---|---|
| Enebolig Kjeller er delvis utgrav. BRA gjelder kun utgravd de. | Godkjent 1964 | 127 $m^2$ | 1 | ☒ |
| Carport Ferdigattest 2023 | 2023 | $m^2$ | | ☒ |
| Takoverbygg veranda Ferdigattst 2023 | 2023 | $m^2$ | | ☒ |
| Garasje/uthus/anneks Fritatt søknadsplikt | 2024 | 45 $m^2$ | | ☒ |
| 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 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
**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik
**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 27.08.2025

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr. | 5001 | Bruksnr. | 534 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 6374772689 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 162902083 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Ferdigattest | **Bruksenhetsadresse** | Trollveien 5, 3292 STAVERN |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6374772689.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 6374772686 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 162902083 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Ferdigattest | **Bruksenhetsadresse** | Trollveien 5, 3292 STAVERN |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6374772686.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 202617297 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 162902083 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Trollveien 5, 3292 STAVERN |

## Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 |

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 10.05.2006 | Tilsyn | - | |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 202617297*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 6481783373 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 301407767 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Fritatt for søknadsplikt | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6481783373.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 6369640014 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 300819764 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Bygning revet/brent | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369640014.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 202617353 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 162902091 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202617353.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 27.08.2025

## Eiendomskart for eiendom 3909 - 5001/534//




*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.*

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 079,10 m² | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6540745,8 | **Øst** | 559091,3 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6540761,319 | 559096,209 | 10 cm | Annen terrengdetalj (AD) | Murhjørne (89) | 34,01 | |
| 2 | 6540750,52 | 559067,52 | 10 cm | Annen terrengdetalj (AD) | Annen detalj (83) | 30,65 | |
| 3 | 6540719,3 | 559077,39 | 10 cm | Jord (JO) | Annet grensemerke (66) | 32,74 | |
| 4 | 6540730,125 | 559109,749 | 10 cm | Jordfast stein (JS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 34,12 | |

Utskriftsdato: 28.08.2025

Larvik kommune

# Eiendomsopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 5001 | **Bruksnr.** | 534 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Trollveien 5, 3292 STAVERN | | | | | | | | |

## Andre opplysninger

**Analogt målebrev:**
Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 02.07.1964. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Enkelte nabogrenser er oppmålt i koordinater. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.
Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Larvik kommune

# Ledningskart

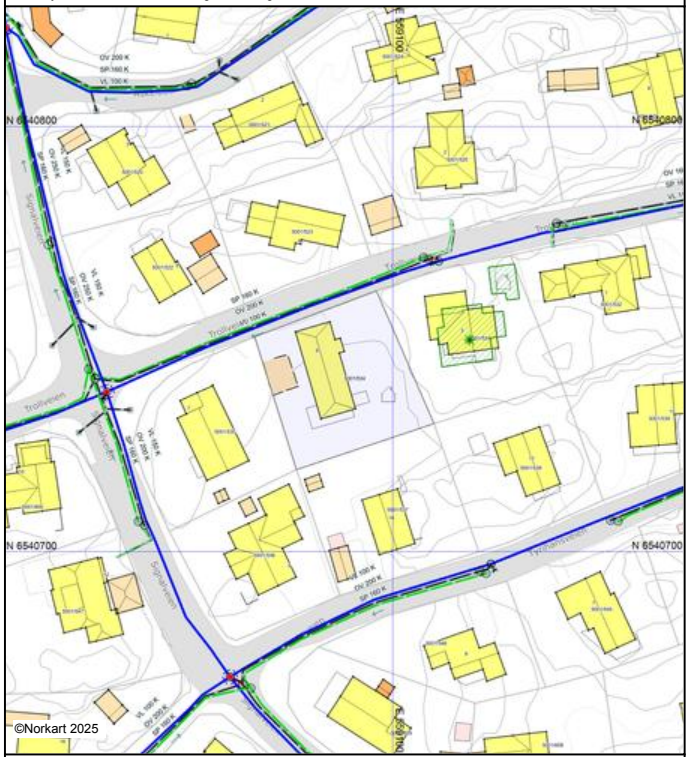
Eiendom: 5001/534
Adresse: Trollveien 5
Dato: 27.08.2025
Målestokk: 1:1000

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: 27.08.2025

# Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 5001 | **Bruksnr.** | 534 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Trollveien 5, 3292 STAVERN | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024 |
|---|---|
| Avløp | 8 048,64 kr |
| Renovasjon | 753,49 kr |
| Vann | 5 490,00 kr |
| **Sum** | **14 292,13 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Forbruk Vann >70m² | 15% | 1 ab | 2732.40 | 1/1 | 0 % | 2 732,40 kr |
| Abonnement Vann | 15% | 1 ab | 2519.65 | 1/1 | 0 % | 2 519,65 kr |
| Forbruk Avløp>70m² | 15% | 1 ab | 3307.40 | 1/1 | 0 % | 3 307,40 kr |
| Abonnement avløp | 15% | 1 ab | 4986.40 | 1/1 | 0 % | 4 986,40 kr |
| Standard Avfallsgebyr | 25% | 1 ab | 3635.00 | 1/1 | 0 % | 3 635,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **17 180,85 kr** |

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

ambita

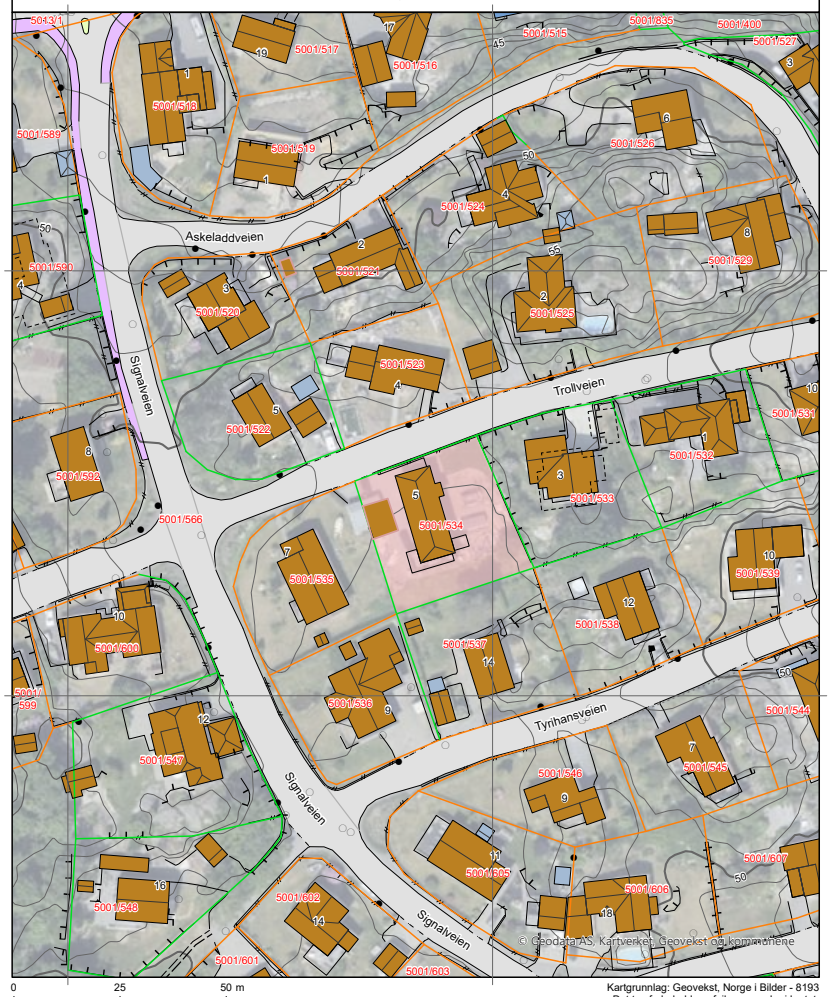
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/5001/534/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.8.2025




0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/5001/534/0/0

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.8.2025




0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

**Høydekurver**

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

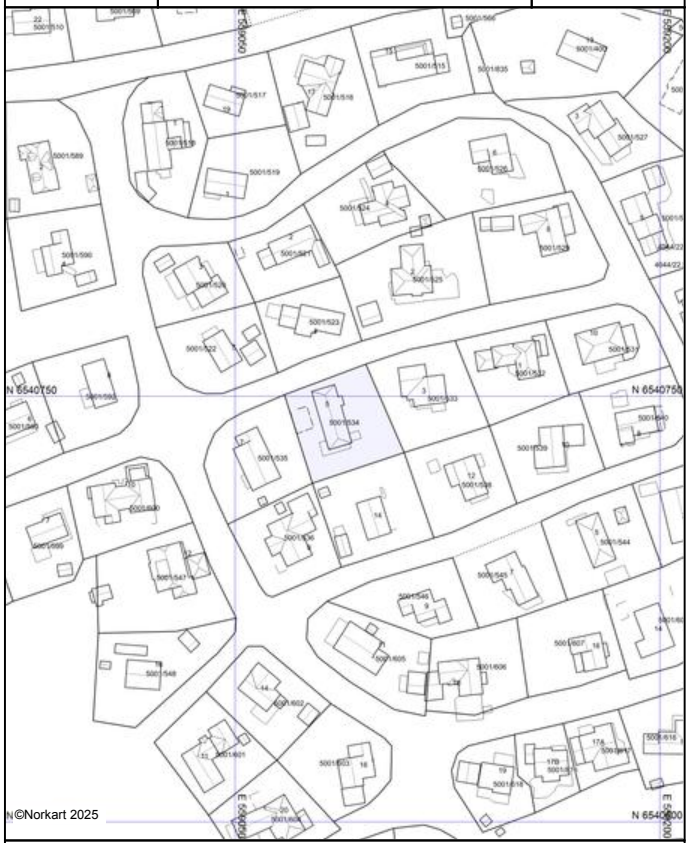
Larvik kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 5001/534
Adresse: Trollveien 5
Dato: 27.08.2025
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

*Bygningsmessige anlegg*
- Vegg frittstående

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

Utskriftsdato: 27.08.2025

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.** | 5001 | **Bruksnr.** | 534 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Trollveien 5, 3292 STAVERN | | | | | | | | |

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

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202403 |
| **Navn** | Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 02.07.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8233/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%202025-2037.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 079 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H310_1<br>**KPFare** Ras- og skredfare |
| | **Delareal** 11 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |
| | **Delareal** 1 069 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |



# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

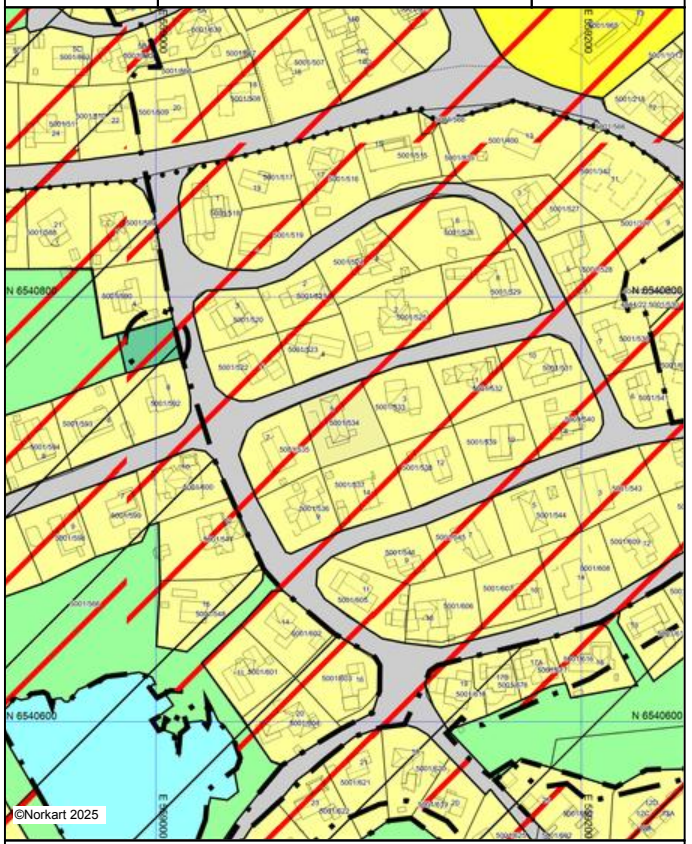
Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 5001/534
Adresse: Trollveien 5
Dato: 27.08.2025
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
- Uteoppholdsareal - nåværende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*
- Veg - nåværende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
- Friluftsområde - nåværende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

*Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2*
- Bestemmelseområde

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

*Bygningsmessige anlegg*
- Vegg frittstående

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

# 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.

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

# Reguleringsplankart

Eiendom: 5001/534
Adresse: Trollveien 5
Dato: 27.08.2025
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.

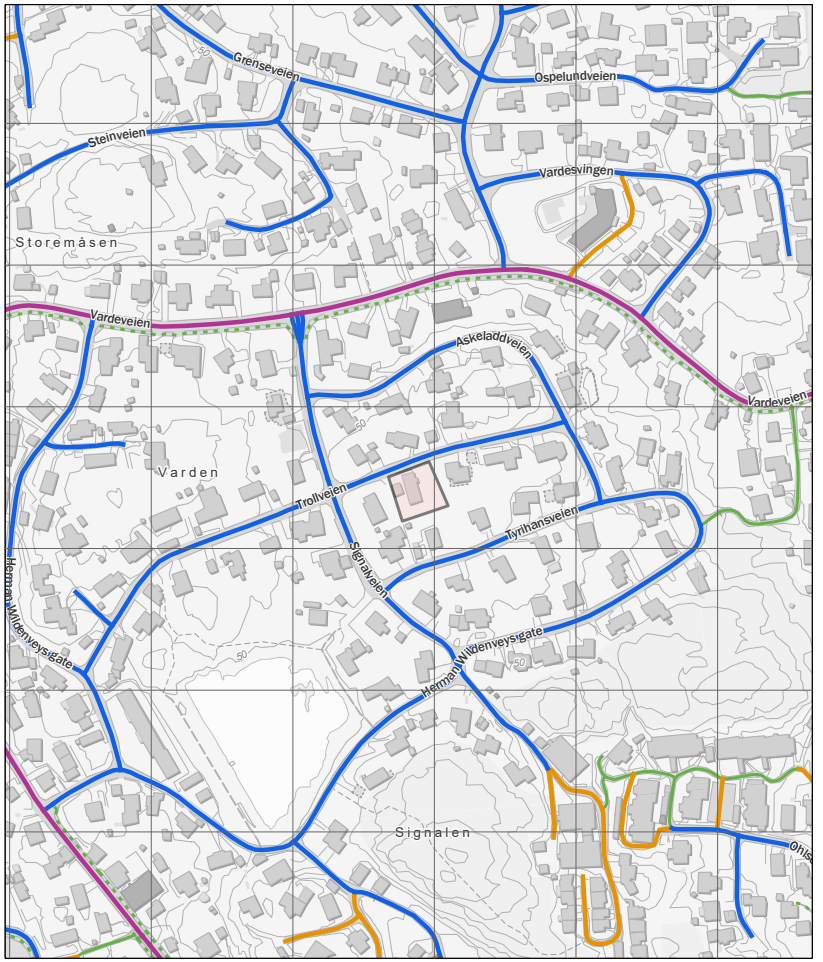
## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
Område for boliger med tilhørende anlegg
*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
Friområder
*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
Område for anlegg og drift av kommunalteki
Frisiktsone ved veg
*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
Grense for restriksjonsområde
*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert fotgjengerfelt
*Bygningsmessige anlegg*
Vegg frittstående
*Tiltak*
Rive bygning
BygningTiltak
*Bygninger*
Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Bygningsdelelinje
Bygningsavgrensning for tiltak
Takoverbygg
Takoverbygg kant
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

# Vegstatuskart

**Kommune:** Larvik
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 5001/534/0/0
**Adresse:** Trollveien 5, 3292 STAVERN

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 27/08/2025



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/2775/30
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:39
Side 1 av 2

Skj. merke for Kr.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2775/1964
Larvik Sorenskriverembete 2/7

**S K J Ø T E**

Stavern kommune ved ordføreren erklærer herved å ha solgt likesom jeg herved selger og overdrar til Eivind Hansen, f. 6/5.1926, eiendommen

Trollveien nr. 534, Stavern

for en omforenet kjøpesum stor kr. 6.967,- -seks tusen ni hundre og seksti syv kroner- på følgende betingelser:

1. Kommunen har ved salg forkjøpsrett til eiendommen til den pris som bevislig kan fåes av andre. Ved tvangsauksjon vil forkjøpsretten bli å innta i auksjonsvilkårene. Forkjøpsretten må erklæres å ville bli benyttet senest 4 -fire- uker etter at ordføreren har mottatt skriftlig forespørsel herom. Ved overdragelse til livsarvinger, eller adoptivbarn, gjelder forkjøpsretten ikke. For forkjøpsretten vikes prioritet for lån med nedskrivningsbidrag eller stønadslån i offentlige banker eller andre innretninger (Husbank, Hypotekbank, Boligbank eller lign.).
2. Stavern kommune forbeholder seg rett til å plasere veiskjæringer og eventuelle fyllinger inne på tomten, samt vederlagsfri rett til å bygge, betjene og holde ved like de kiosker, luftledninger, stolper og kabler som finnes nødvendige for elektrisitetsforsyningen.
3. Kjøperen må selv oppføre og bekoste nødvendige forstøtningsmurer mot gate til de høyder bygningsmyndighetene bestemmer.
4. Tomten må ikke beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboene. Uttynning av eksisterende trær skal skje etter anvisning av Parkutvalget.
5. Gjerdehold er kommunen uvedkommende.
6. Tomten må -hvis ikke formannskapet anderledes bestemmer- bebygges innen 1 år fra skjøtets utstedelse.

Da kjøpesummen er avgjort på omforenet måte, skjøter jeg herved som ordfører i Stavern kommune ovennevnte eiendom til Eivind Hansen.

Stavern, den 1. juli 1964

Frank Hansen
ordfører

Leif Carlstedt
kontorsjef

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/2775/30
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:39
Side 2 av 2

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

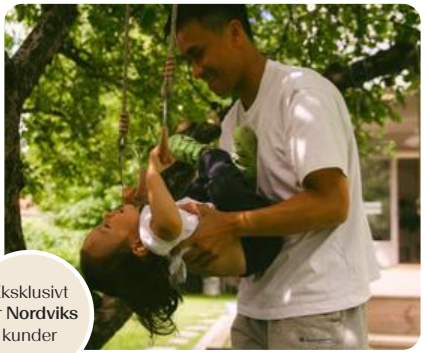
## Kontakt

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 17-0065/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Trollveien 5 3292 STAVERN

**Betegnelse:** Gnr 5001, bnr 534 (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