

Prinsegata 23



Velkommen til

Prinsegata 23



Salgsoppgaven produsert 28. desember 2024

Larvik

Larvik Sentrum -Spennende sentrumseiendom med kort vei til sentrum, indre havn og tog. Leieinntekter pt på 22.000,- pr mnd.

Prisantydning	4 490 000,-
Omkostninger	132 990,-
Totalpris	4 622 990,-
BRA-i	233 kvm
Totalt BRA	267 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1820
Megler	Per Arne Sølyst
Telefon	950 66 810
E-post	p.solyst@nordvikbolig.no


23





Kort fortalt

- Flott sentrumseiendom med romslig tomt. Innredet uthus. Næringslokale i underetasjen. Boligen er en leilighet i 1. etg. med hybel i 2. etg. Disse er pt leid ut for 22.000 pr mnd. Parkering i gårdsplass. En eiendom med mange muligheter. Eiendommmen ligger rett ved det nye Grand-kvartalet med både bakeri/cafe, frisør, restauranter og bar. Kort vei til både sentrumsfunksjoner og Larvik indre havn, togstasjonen og fjorden.
- Dagens eier har leid ut 2.etg og 3. etg, og kontrakten kan følge salget. Næringslokalet og skjønnhetssalongen er pt ikke utleid. Både næringslokalet og salongen trenger både godkjenninger og noe ombygning før disse kan leies ut.

Arealer og innhold

BRA-i:	233 kvm
BRA-e:	34 kvm
Totalt BRA:	267 kvm

Beskrivelse

Prinsegata 23
1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Forretningslokale
Total BRA: 84 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Bolig 2. etg
Total BRA: 99 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bolig 3. etg
Total BRA: 50 kvm.

Uthuset
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Boder
Total BRA: 14 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Innredet rom (beautysalong)
Total BRA: 20 kvm.

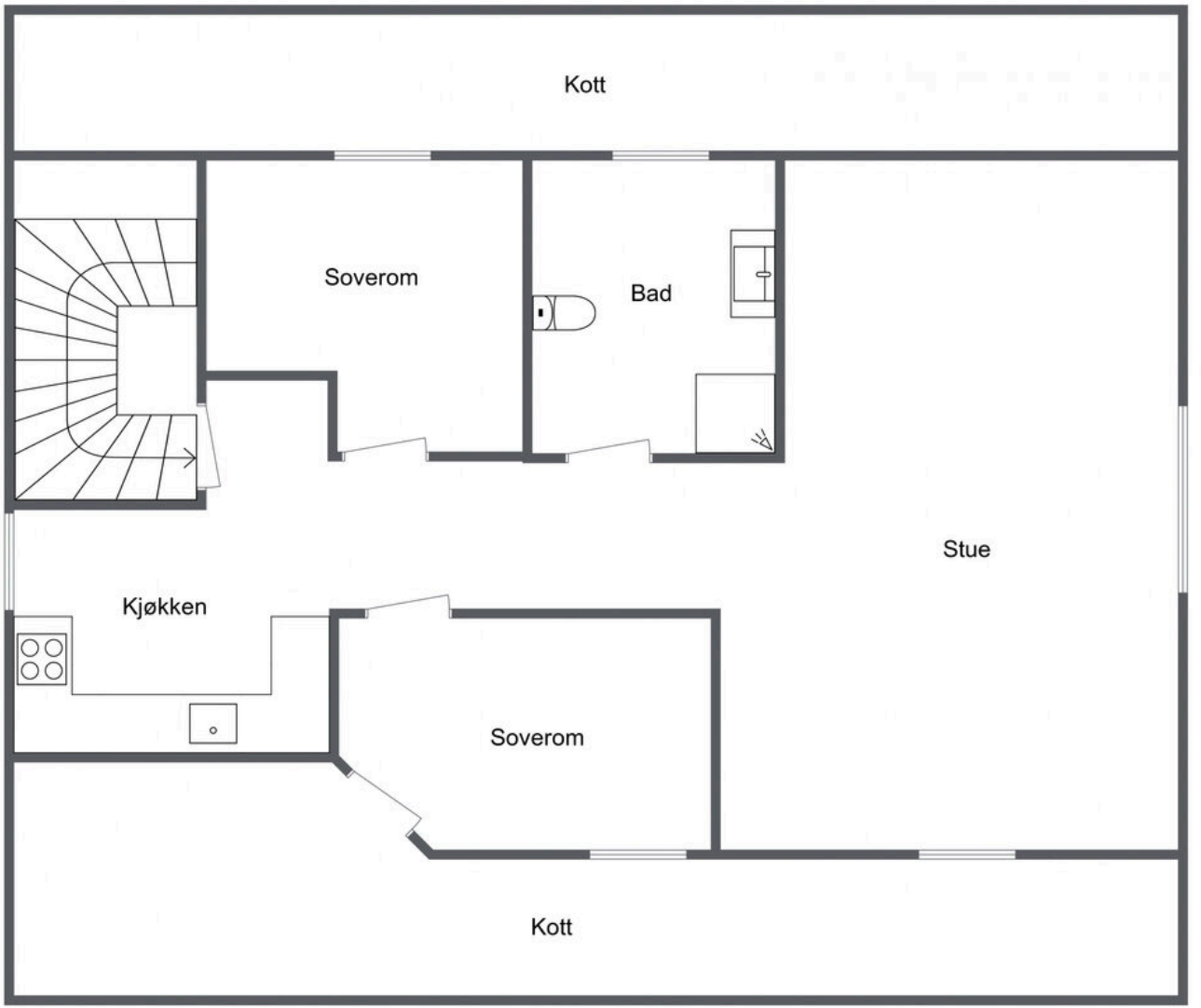
1. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet

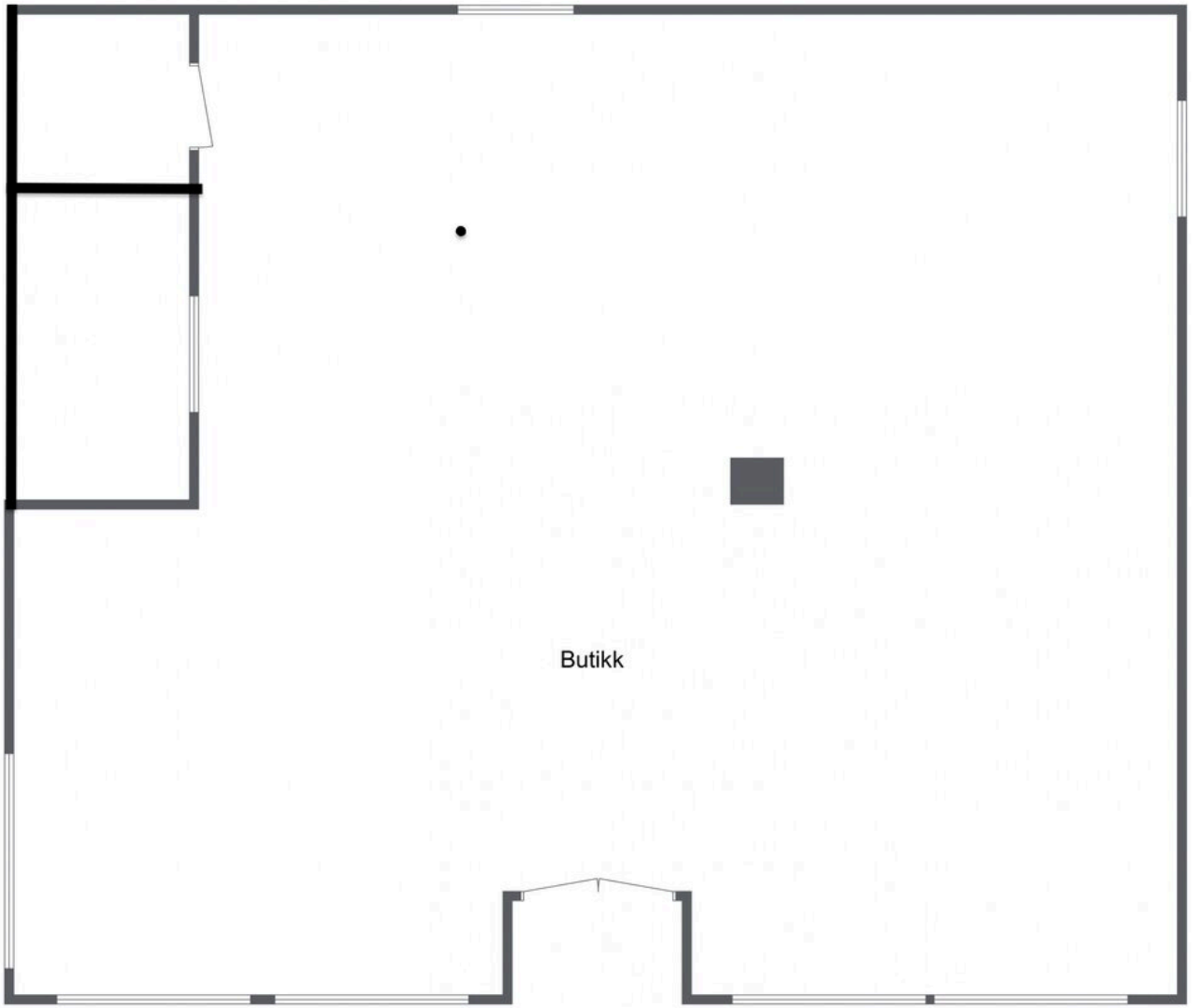
2. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet

Butikklokale / 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



























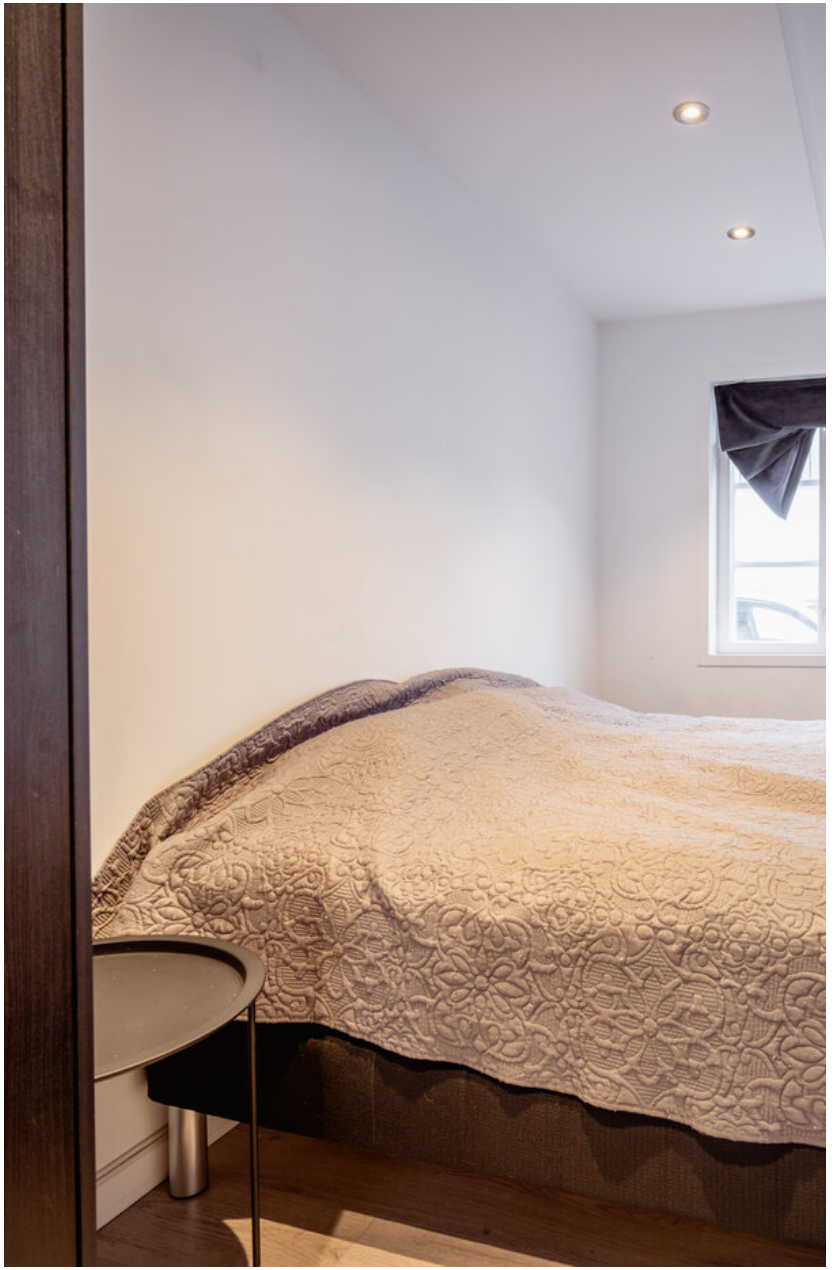












Informasjon

Prinsegata 23

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0027/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020, bnr 1603 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selgere
Helen Marie Knudsen Gilje
Jonas Klungerbo Valmestadrød

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
113 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
132 990,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 603 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 622 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1820

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 233 kvm
BRA-e: 34 kvm
Totalt BRA: 267 kvm

Beskrivelse:
Prinsegata 23
1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Forretningslokale
Total BRA: 84 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 99 kvm. Bolig 2. etg
Total BRA: 99 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bolig 3. etg
Total BRA: 50 kvm.

Uthuset
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Boder
Total BRA: 14 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Innredet rom (beautysalong)
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forretningslokale 1. etg: 84 m2

2. etasje
Kjøkken 8 m2
Spisestue 22 m2
Stue 17,5 m2
Gang 1,8 m2
Soverom 8,6 m2
Soverom 16,9 m2
Bad 5 m2
Trappegang/entre 6,6 m2
Vaskerom 1,6 m2

3. etg
Stue: 18
Gang 7,7 m2
Kjøkken 7 m2
Bad 3,5 m2
Soverom 7,6 m2
Soverom 2,6 m2
Trappegang 4 m2

Loftetasjen er innredet som hybel, slik at det kan ligge til rette for utleie av deler av boligdelen.
Alternativt bruk av forretningslokalet, kan være å lage boder for utleie.

Lovlighet:
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:
Rom i 3. etasje er godkjent bruksendret og søknad om ferdigattest er sendt inn. Det er noe avvik i dagens bruk av forretningslokale i forhold til byggemeldte tegninger.

Innhold

Forretningslokale 1. etg: Forretningslokale
Bolig 2. etg: Bad, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, stue , stue 2, vaskerom, trapperom.
Bolig 3. etg: Bad, gang, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue, trapperom.

Standard

Beskrivelse

Kjøkken:
Kjøkken med tilkomst fra stue i 2. etasje. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Kjøkken med tilkomst fra gang 3. etasje. Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator, frittstående hvitevarer. Det er fliser på vegg mellom over og underskap.

Våtrom:
Bad 2. etasje: Bad/wc med tilkomst fra stue. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassdører. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak.

Vaskerom 2. etasje: Vaskerom med tilkomst fra gang. I rommet er det opplegg for vaskemaskin og 2 stk varmtvannsberedere. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malte plater i tak.

Bad 3. etasje: Bad med tilkomst fra gang. I rommet er det servant i innredning, dusjkabinett, WC, og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak.

Overflater:
Boligens innvendige overflater består av: Gulv: Parkett, flis, laminat. Vegg: Slette plater, malt panel, tapet. Tak: Panel og slette malte plater
Gulv mot grunn i underetasjen er antageligvis av betong. Etasjeskiller i 2. og 3. etasje er av tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner antagelig med tregulv som bærende undergulv. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.
Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i 2. etg og 3. etg en ellementpeis.
Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Enkelte av veggene er inkledde. I boligen er det en malt tretrapp. Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Teknisk/VVS:
Boligen har vannrør i kobber og plast. Deler av røropplegget er skiftet i senere tid. Boligen har avløpsrør i plast. Boligen kan ha avløpsrør av typen soil uten at dette ble avdekket på befaringsdag. Boligen er ventilert med lufteventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. I boligen er det en luft til luft varmepumpe. I boligen er det 2 stk 200L VV bereder.

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

Parkering

I egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:

Muren på uthuset malt i 2024.
Tilkoblet kommunalt nett med nye rør i 2023.
Renovert bad 2. etasje i 2018.
Innredet hovedetasjen på uthus.
Oppgradert røropplegg i hele bygget.
Nyere sikringsskap og elektrisk anlegg.

Bygningssakkyndig

Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av fliskledd mur. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Konstruksjonen er lukket. Det er noe kott med tilkomst fra soverom i 3. etasje. Taket er tekket med enkeltkrummet betongstein med sutakplater som undertekking. Årstall: 2002 iflg tidl. salgsoppgave. Boligen er antagelig oppfør i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning Boligen har skiftet kledning i senere tid. Boligen har sidehengslede og topphengslede vinduer med enkle lags glass. Utvendig og innvendig malt.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon - Det er påvist noe begynnende skade og råte på kledning. Det er noe manglende musetetting bak kledning. Kledning på gavlvegg mot nord er ført helt ned mot bakkenivå, og er noe gjengrodd med busker og jord.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft -Konstruksjonen er av eldre dato, og vil naturlig ha noe skjevheter. Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere. Det er påvist aktivitet fra skadedyr (mus) på kott i tilknytning til takkonstruksjon.
- Utvendig > Dører - Det er manglende beslag under ytterdør. Ytterdør har alder og værslitasje.
- Utvendig > Utvendige trapper - Det er ikke håndrekke i trappen. Trappen har noe sprekker og avskalling. Det er noe skjevheter i trinnene.
- Innvendig > Overflater - Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminatgulv med svelling flere steder. Parkett med stedvis høyere slitasjegrad utover normal slitasjegrad.
- Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Butikklokale - I byggets 1. etasje er det et 84 m2 forretningslokale. Lokalet holder enkel standard og innehar ikke de sanitære forholdene som kreves for et fullstendig forretningslokale. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel og malte plater på vegg, samt malte flater i tak. Det er noe uferdige overflater.
- Våtrom > Bolig 3. etg > Bad > Overflater Gulv - Gulvet har ca 10 mm motfall til sluk. Det er noe sprekk i silikon i overgang vegg og gulv. Det er noe manglende silikon i overgang vegg og gulv. Badet fungerer med avviket, fordi bruksvann føres rett i sluk. Ved lekkasje utenfor dusjkabinett er det en risiko for lekkasje.

- Våtrom > Bolig 3. etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.
- Våtrom > Bolig 3. etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning - Det er noe svelling på baderomsinnredning. Håndtak til dusjkabinett er delvis løst.
- Våtrom > Bolig 3. etg > Bad > Ventilasjon - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Våtrom > Bolig 2. etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.
- Våtrom > Bolig 2. etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling - Rommet er på befaringsdag vanskelig å inspisere.
- Våtrom > Bolig 2. etg > Vaskerom > Overflater Gulv - Rommet er på befaringsdag vanskelig å inspisere.
- Våtrom > Bolig 2. etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. På befaringsdag er det observert vann på deler av gulv.
- Våtrom > Bolig 2. etg > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - Varmtvannstank har noe skader. Situasjonen bør overvåkes.
- Kjøkken > Bolig 3. etg > Kjøkken > Overflater og innredning - Det er påvist svelling under benkeplate. Det er noe bruksslitasje på gulv og innredning. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Varmtvannstank har noe skade. Skade bør sjekkes ut av fagfolk.
- Tomteforhold > Drenering - Nedgravd drenssystem er ikke synlig, men ut fra byggår, var det ikke uvanlig med f.eks. teglrør. Det er på befaringsdag observert utvendig fuktsikring på deler av grunnmur. Dette kan tyde på at hele eller deler av drenering har vært skiftet i senere tid. Deler av fuktsikring er ufagmessig utført.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Grunnmur har noe pussavskaling. Løs puss bør fjernes. Det bør pusses på nytt og overflatebehandles.
- Tomteforhold > Terrengforhold - Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Eier bør sørge for å alltid ha en velfungerende drenering som kan minske fukttrykket mot boligens grunnmur.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer - Vinduene er av eldre dato og har brukt opp sin forventede levetid. Vinduene har utvendig malingsflass, alder og værslitasje. Flere vindusglass med sprekk. Flere av vinduene har utettheter. Vinduer med sprekk gis TG3. Øvrige vinduer gis TG2.
- Innvendig > Pipe og ildsted - Det er sprekk i omramming til peis i 3. etg. Ildfast plate mangler ved ildsted i både 2. og 3. etg.
- Innvendig > Rom Under Terreng - 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 fuktmåling målt forhøyede fuktverdier ved hulltaking og fuktmåling i utforede vegger under

bakkenivå. Noe begynnende råte på gulvlister og vegg i bakkant av lokale.
- Våtrom > Bolig 2. etg > Vaskerom > Ventilasjon - Rommet har ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen. Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Vedlagt salgsoppgaven følger utdrag fra energiattest. Komplett energiattest kan fås ved henvendelse til megler. Energiattesten er laget av takstmann eller selger - megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisitet og vedovner. Varmepumpe i 2. etg.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 183,-pr. 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt haen prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fraår til år.
Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 20 120,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 274,- pr. 01.01.2024

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 476 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 21.05.1926. 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. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

Adkomst

Eiendommen har direkte tilkomst fra Prinsegata og inngang til 2. og 3. etg fra Schultsesgate.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Romslig næringseiendom og leilighetsbygg oppført tidlig på 1800- tallet. Eiendommen ligger sentralt til i Prinsegata i Larvik Sentrum. Eiendommen har alle sentrumsfunksjoner rett utenfor døren, og kort vei til Grandkvartalet, Fritzøe-brygge og indre havn, med restauranter og kulturhus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Dette er ikke unormalt for bygg fra denne tiden, og har ingen betydning for

bruken av bygget.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Rommene i 3.etg er omsøkt til oppholdsrom og ferdigattest er søkt.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
ID 201811, Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi.
Plantype: Kommunedelplan, endelig verdtatt arealplan, 06.10.2021.
Delareal 476kvm, BEV_3 Storgata, Steinane og Bøkkerfjellet: Hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø.
Delareal 476kvm, Sentumsformål, nåværende.
Delareal 476 kvm, sentrumssone, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Ingen reguleringplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/1603:
26.06.2024 - Dokumentnr: 1616419 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.05.1926 - Dokumentnr: 900039 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

01.01.2018 - Dokumentnr: 269835 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1603

01.01.2020 - Dokumentnr: 1736171 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:1603

01.01.2024 - Dokumentnr: 768065 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:1603

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.

Verneklasse/SEFRAK

Kommuneplanbestemmelse, henyn bevaring bygning og annet kulturmiljø. Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50% eller mer, er det kun den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål som omfattes av forsikringen.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 300,-
Nordvik Ekstra S kr. 5 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 302,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 161 702,- 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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. juli 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Prinsegata 23

Tilstandsrapport

Kombinasjonsbygg
Prinsegata 23, 3256 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 3020, bnr. 1603

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 22.10.2024 **Rapportdato:** 06.11.2024 **Oppdragsnr.:** 20641-1533 **Referansenummer:** BU6486

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • 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.

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
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

Kombinasjonsbygg beliggende i Larvik sentrum. Bygget er over tre plan, med forretningslokale i 1. etasje og leilighet i 2. og 3. etasje.

På eiendommen er det i tillegg et frittliggende uthus.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:
Muren på uthuset malt i 2024
Tilkoblet kommunalt nett med nye rør i 2023
Renovert bad 2. etasje i 2018
Innredet hovedetasjen på uthus
Oppgradert røropplegg i hele bygget
Nyere sikringsskap og elektrisk anlegg.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.
Det er i rapporten bemerket enkelte avvik ut i fra normaltilstand.
Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i rapporten og dens enkelte punkter.

Kombinasjonsbygg

UTVENDIG

Gå til side

Boligen er antagelig oppfør i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Konstruksjonen er lukket.
Det er noe kott med tilkomst fra soverom i 3. etasje.

Taket er tekket med enkeltkrummet betongstein med sutakplater som undertekking.
Taktekking er skiftet i senere tid.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen har sidehengslede og topphengslede vinduer med enkle lags glass. Utvendig og innvendig malt.
Boligen har malt isolert ytterdør.

I bakhage er det en 27 m2 terrasse.
Terrasse har gulv av impregnert terrassebord og rekkverk med stående kledning.

I bakhagen er det en betongtrapp opp til uteplass og uthus.

Gå til side

INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, flis, laminat
Vegg: Slette plater, malt panel, tapet
Tak: Panel og slette malte plater

Gulv mot grunn i underetasjen er antageligvis av betong. Etasjeskiller i 2. og 3. etasje er av tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner antagelig med tregulv som bærende undergulv.

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i 2. etg og 3. etg en ellementpeis.

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå.
Enkelte av veggene er inkledde.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Gå til side

VÅTROM

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2. etasje
Bad/wc med tilkomst fra stue.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassdører.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak.

Vaskerom 2. etasje
Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin og 2. stk varmtvannsberedere.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malte plater i tak.

Bad 3. etasje
Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det servant i innredning, dusjkabinett, WC, og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken med tilkomst fra gang 3. etasje.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator, frittstående hvitevarer.
Det er fliser på vegg mellom over og underskap.

Kjøkken med tilkomst fra stue i 2. etasje.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Deler av røropplegget er skiftet i senere tid.
Boligen har avløpsrør i plast. Boligen kan ha avløpsrør av typen soil uten at dette ble avdekket på befaringsdag.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det 2 stk 200L VV bereder.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Det er på befaringsdag observert utvendig fuktsikring på deler av grunnmur.

Terrenget rundt bygget er skrående.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kombinasjonsbygg

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

Rom i 3. etasje er godkjent bruksendret og søknad om ferdigattest er sendt inn.

Det er noe avvik i dagens bruk av forretningslokale i forhold til byggemeldte tegninger.

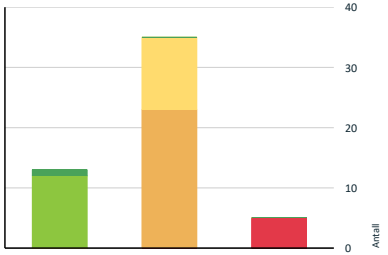
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Rommene i hovedetasjen er ikke godkjent innredet som rom for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

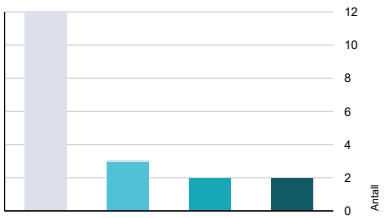
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Kombinasjonsbygg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Bolig 2. etg > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Butikklokale	Gå til side
Våtrom > Bolig 3. etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Bolig 3. etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Bolig 3. etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Bolig 3. etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Bolig 2. etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Bolig 2. etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Bolig 2. etg > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Bolig 2. etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Bolig 2. etg > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Bolig 3. etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Aluvinduer forretningslokale	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Aludør forretningslokale	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 2 etg	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Bolig 3. etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Bolig 2. etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

KOMBINASJONSBYGG



Standard
Bygningen holder enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er antagelig jevnlig vedlikeholdt. Noe etterslep på enkelte
plasser.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med enkeltkrummet betongstein med sutakplater som undertekking.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking har noe mose/grønske.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekking bør jevnlig vaskes for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Grønske og mosegrodd tak

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mose og grønske i takrenne, nedløp og israftbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renner, nedløp og israftbeslag bør vaskes jevnlig for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mose og vekster i takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er antagelig oppfør i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning
Boligen har skiftet kledning i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe begynnende skade og råte på kledning.
Det er noe manglende musetetting bak kledning.
Kledning på gavlvegg mot nord er ført helt ned mot bakkenivå, og er noe gjengrodd med busker og jord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte kledningsbord bør byttes ut.
Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold for å forlenge kledningens levetid.
Det bør skapes avstand mellom trekledning og bakkenivå på gavlvegg mot nord.

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Påbegynnende råteskader



Ufagmessig hjørne



Utvendig tagget fasade



Kledning ned til bakkenivå

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Konstruksjonen er lukket.
Det er noe kott med tilkomst fra soverom i 3. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er av eldre dato, og vil naturlig ha noe skjevheter.

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

Det er påvist aktivitet fra skadedyr (mus) på kott i tilknytning til takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses å være påkrevd.
Evt etterisolering vil gjøre boligen mer energieffektivt.

Tiltak bør gjøres for å lukke konstruksjonen for skadedyr.



Muselort i kott

TG 3 Vinduer

Boligen har sidehengslede og topphengslede vinduer med enkle lags glass. Utvendig og innvendig malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har brukt opp sin forventede levetid.
Vinduene har utvendig malingsflass, alder og værslitasje.
Flere vindusglass med sprekk.
Flere av vinduene har utettheter.

Vinduer med sprekk gis TG3. Øvrige vinduer gis TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene bør byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Slitasje på vinduer



Sprekk i vindu 2. etg



Sprekk vindu vaskerom

TG 2 Aluvinduer forretningslokale

I boligens underetasje er det aluminiumsvinduer med 2- lags glass.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Enkelte vinduer har riss i glasset.
Enkelte vinduer har utettheter mellom vindu og flisfasade.
Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduene fungerer med avvikene.
Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss på vinduer



Utettheter rundt vinuer

TG 2 Takvinduer

I boligen er det Velux takvinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takvindu på bad har noe fuktskjolder, antakeligvis fra kondens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet fungere med avviket. God utlufting på bad anbefales for å forhindre ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktskjolder på takvindu bad

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende beslag under ytterdør.
Ytterdør har alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aktivt vedlikehold av dør kan forlenge dørens levetid.
Anbefales etablering av beslag under dør.



Manglende beslag. Alder- og værslitasje

TG 2 Aludør forretningslokale

Til forretningslokale er det en dobbel aluminiumsdør med 2- lags glass.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er noe vanskelig å låse.
Døren er av eldre dato og har brukt opp det mest av sin forventa levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres slik at det blir enklere å låse døren.
Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ytterdør forretningslokale

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I bakhage er det en 27 m2 terrasse.
Terrasse har gulv av impregnert terrassebord og rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er 87 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.
Terrasse har noe ufagmessig utførelse.
Terrasse har noe alder og værslitasje

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

Terrassen fungerer med den noe ufagmessige utførelsen.
Terrassen trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på ufagmessig utførelse

TG 2 Utvendige trapper

I bakhagen er det en betongtrapp opp til uteplass og uthus.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke håndrekke i trappen.
Trappen har noe sprekker og avskalling.
Det er noe skjevheter i trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres håndrekke i trappen.
Avskalling bør pusses og løse deler bør festes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendig trapp



Svelling på laminatgulv.



Løse deler og avskalling.



Bruksslitasje gulv 3. etg

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, flis, laminat
Vegg: Slette plater, malt panel, tapet
Tak: Panel og slette malte plater

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulv med svelling flere steder.
Parkett med stedvis høyere slitasjegrad utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Fremtidige eiere bør påregne oppgradering av deler av innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i underetasjen er antageligvis av betong.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille 2 etg

Etasjeskiller i 2. og 3. etasje er av tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner antagelig med tregulv som bærende undergulv.

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

Det er noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i 2. etg og 3. etg ellementpeiser.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Det er avvik:

Det er sprekk i omramming til peis i 3. etg.
Ildfast plate mangler ved ildsted i både 2. og 3. etg. TG3

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peis 2. etg



Peis 3. etg



Sprekk i peis 3. etg

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Enkelte av veggene er inkledde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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 fuktmåling målt forhøyede fuktverdier ved hulltaking og fuktmåling i utforede vegger under bakkenivå.
Noe begynnende råte på gulvlister og vegg i bakkant av lokale.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fukt og saltutslag på kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.
Det anbefales å fjerne plater på bakvegg for å kartlegge omfang av fukt og råte.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Høye fuktverdier



Høye fuktverdier og begynnende råte i bakvegg.

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp mellom 2. og 3. etg

TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe svelling nederst på dør til badene i 2. og 3. etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med avviket. Aktivt vedlikehold vil forlenge dørenes levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Svelling på baderomsdør 3. etg

TG 2 Butikklokale

I byggets 1. etasje er det et 84 m2 forretningslokale. Lokalet holder enkel standard og innehar ikke de sanitære forholdene som kreves for et fullstendig forretningslokale.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel og malte plater på vegg, samt malte flater i tak. Det er noe uferdige overflater,

Det er satt opp en understøttet jerndrager med ukjent funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noen uferdige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uferdige overflater bør ferdigstilles.



Jerndrager med ukjent funksjon

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Uferdige overflater

VÅTROM

BOLIG 3. ETG > BAD

Generell

Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det servant i innredning, dusjkabinett, WC, og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak.

BOLIG 3. ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og malte panel i tak

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gjennomslag av kvist i maling i tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

BOLIG 3. ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ca 10 mm motfall til sluk.
Det er noe sprekk i silikon i overgang vegg og gulv.
Det er noe manglende silikon i overgang vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avviket, fordi bruksvann føres rett i sluk.
Ved lekkasje utenfor dusjkabinett er det en risiko for lekkasje.



Sprekk i silikon i overgang gulv og veggr



Manglende silikon bak toalett

BOLIG 3. ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ukjent utførelse og alder på membran utgjør altid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Tilstandsrapport



Sluk

BOLIG 3. ETG > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

På badet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe svelling på baderomsinnredning.
Håndtak til dusjkabinett er delvis løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderomsinnredning fungerer med avviket.
Håndtaket til dusjkabinettet bør festes bedre.



Manglende feste dusjkabinett

BOLIG 3. ETG > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Lufteventil i tak og luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

BOLIG 3. ETG > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



Hulltaking fra stue

BOLIG 2. ETG > BAD

Generell

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

BOLIG 2. ETG > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

BOLIG 2. ETG > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Badet har fliser på gulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

Det er ikke oppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Badet fungerer med avviket.
Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkant ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

BOLIG 2. ETG > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Sluk i dusjsone.

BOLIG 2. ETG > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

BOLIG 2. ETG > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

BOLIG 2. ETG > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



Fuktmåling

BOLIG 2. ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin og 2. stk varmtvannsberedere.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malte plater i tak.

Rommet er på befaringsdag vanskelig å inspisere.



Vaskerom

BOLIG 2. ETG > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er på befaringsdag vanskelig å inspisere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

BOLIG 2. ETG > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Vaskerommet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er på befaringsdag vanskelig å inspisere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør sjekkes når rom er lettere å inspisere.

BOLIG 2. ETG > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

På befaringsdag er det observert vann på deler av gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk vaskerom

BOLIG 2. ETG > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

I rommet er det opplegg for vaskemaskin og 2. stk varmtvannsberedere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstank har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Situasjonen bør overvåkes.

BOLIG 2. ETG > VASKEROM

TG 3 **Ventilasjon**

Rommet har manglende ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

BOLIG 2. ETG > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi ingen av veggene i rommet er utsatt for direkte fuktbelastning.

KJØKKEN

BOLIG 3. ETG > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken med tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator, frittstående hvitevarer.
Det er fliser på vegg mellom over og underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svelling under benkeplate.
Det er noe brukslitasje på gulv og innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Svelling under benkeplate



Brukslitasje gulv

BOLIG 3. ETG > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er mekanisk ventilator over platetopp

BOLIG 2. ETG > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenredskaper tilkomst fra stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

BOLIG 2. ETG > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Deler av røropplegget er skiftet i senere tid.

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

Eldre vannrør i kobber har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

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



Nye vannrør montert i forretningslokale



Nye vann og avløpsrør i forretningslokale



Vannfordelingsskap vaskerom

Tilstandsrapport



Vannfordelingsskap vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast. Boligen kan ha avløpsrør av typen soil uten at dette ble avdekket på befaringsdag.
Om det forekommer eldre soilrør, har disse oppbrukt sin forventede levetid. Behov for fremtidig utskiftninger kan ikke utelukkes. TG2.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler. Boligen har mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

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

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

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.



Varmepumpe 2. etg

TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det 2 stk 200L VV bereder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstank har noe skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skade bør sjekkes ut av fagfolk.



VV beredere 2. etg



Skade vv bereder



Vann under VV bereder 2. etg

TG 3 Elektrisk anlegg

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

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

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

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

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.
   2006 Det elektriske anlegget var av nye dato når jeg kjøpte boligen, det er små ting som er gjort med det etter oppussing. Varmekablene på badet er utført av Haru elektro.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Haru Elektro har gjort arbeidene som har blitt gjort i vårt eie. Utvendig elbil-lader opplyses montert gjennom forhandler.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Så vidt jeg husker, mente jeg anlegget blei totalrenovert i 08-09. dette er gjort av tidligere eier. Mener det var Sommerfelt elektro som sto for installasjonen den gangen.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Har ikke hatt noen kontroll på anlegget så lenge jeg har bodd der.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Har aldri hatt noe problem med sikringene nede. Veit sikringene oppe gikk en periode, men da var det to ungdommer som bodde der.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Nei har ikke merket noe form for varmegang i noen stikk kontakter.

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?
   Ja

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?
    Ja Det ble observert noen løse ledninger på befaringsdag.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap forretningslokale



Ledninger som ikke er festet

Tilstandsrapport



Løse ledninger



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravd drenssystem er ikke synlig, men ut fra byggår, var det ikke uvanlig med f.eks. teglrør.
Det er på befaringsdag observert utvendig fuktsikring på deler av grunnmur. Dette kan tyde på at hele eller deler av drenering har vært skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av fuktsikring er ufagmessig utført.

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktsikring bør sjekkes for skader og ufagmessig utførelse.
Tilstand på drenering må sees i sammenheng med forhøyede fuktverdier i kjeller.
Det er ikke kjent hvor mye av drenering rundt boligen som er skiftet.



Ufagmessig platon

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av fliskledd mur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmur har noe pussavskaling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs puss bør fjærnes: Det bør pusses på nytt og overflatebehandles.



Pussavskalling

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt bygget er skrående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier bør sørge for å alltid ha en velfungerende drenering som kan minske fukttrykket mot boligens grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er i følge eier skiftet i 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Uthuset holder enkel standard.

Vedlikehold
Uthuset har etterslep av vedlikehold.

Beskrivelse
Uthus over to etasjer,
Underetasjen er uinnredet og fremstår som enkel bod.
Hovedetasjen er innredet med tre rom.

Rommene er ikke bruksendret eller godkjent som rom for varig opphold.

Uthuset har alderslitasje og etterslep av vedlikehold.
Uthuset holder enkel standard.

Uthuset er ikke ytterligere vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

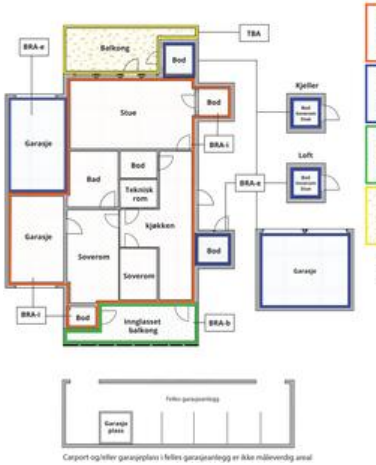
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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

Kombinasjonsbygg

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Forretningslokale 1. etg	84			84	
Bolig 2. etg	99			99	
Bolig 3. etg	50			50	
SUM	**233**				
SUM BRA	**233**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Forretningslokale 1. etg	Forretningslokale		
Bolig 2. etg	Bad , Gang , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue , Stue 2, Vaskerom , Trapperom		
Bolig 3. etg	Bad , Gang , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Stue , Trapperom		

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Kommentar

Forretningslokale 1. etg: 84 m2

2. etasje
Kjøkken 8 m2
Spisestue 22 m2
Stue 17,5 m2
Gang 1,8 m2
Soverom 8,6 m2
Soverom 16,9 m2
Bad 5 m2

Trappegang/entre 6,6 m2
Vaskerom 1,6 m2

3. etg
Stue: 18
Gang 7,7 m2
Kjøkken 7 m2
Bad 3,5 m2
Soverom 7,6 m2
Soverom 2,6 m2
Trappegang 4 m2

Loftetasjen er innredet som hybel, slik at det kan ligge til rette for utleie av deler av boligdelen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rom i 3. etasje er godkjent bruksendret og søknad om ferdigattest er sendt inn.

Det er noe avvik i dagens bruk av forretningslokale i forhold til 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
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rømningsstige fra stue i 3. etasje bør utbedres.

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		14		14	
Hovedetasje		20		20	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
Hovedetasje		Tre innredede rom.	

Kommentar

Romfordeling hovedetasje:
Rom 1: 12,7 m2
Rom 2: 6,8 m2
Toalett: 1,2 m2

Bod i underetasje 14 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Rommene i hovedetasjen er ikke godkjent innredet som rom for varig opphold.

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: Innredet rom i 2. etasje.

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)
Kombinasjonsbygg	233	0
Uthus	0	34

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2024	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	1603		0	476.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Prinsegata 23

Hjemmelshaver
Gilje Helen Marie Knudsen, Valmestadrød Jonas Klungerbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i sentrumsområde, med alle sentrumsfunksjoner i gangavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen har direkte tilkomst fra Prinsegata og Schultzes gate.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Energiattest			Gjennomgått		Nei

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

Prinsegata 23, 3256 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 1603
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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BU6486

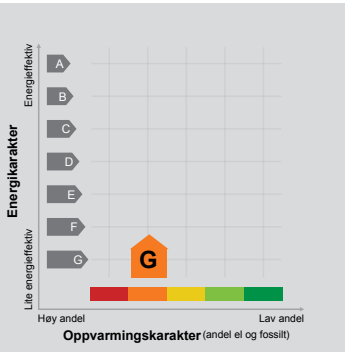
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Prinsegata 23
Postnummer	3256
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	1603
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163030470
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-46093
Dato	01.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Isolering av gulv mot grunn
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1820
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	233
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Larvik
Oppdragsnr.	17-0027/24
Selger 1 navn	Steinar Gilje
Selger 2 navn	Jonas Klungerbo Valmestadrød
Gateadresse	Prinsegata 23
Poststed	LARVIK
Postnr	3256

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 8

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: IF
Polise/avtalenr.: 4423733

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I vaskerommet/teknisk rom er det målt fukt.

Document reference: 17-0027/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Selger jobbet som rørlegger i Lysebo VVS, røroppiegg er tatt av selger. Flislegging er gjort som dugnad/egeninnnsats.
Arbeid utført av: Lysebo VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Badet ble tatt helt fra bunn av, nye varmekabler, nye rør.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye stikkledninger. Det ble gjort i forbindelse med at det ble lagt nytt vann og avløp i Prinsegata.
Arbeid utført av: Husker ikke

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Litt vanninnsig i kjelleren. Mulig dette kommer fra vaskerom som ligger i etg over.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kom litt vann ved pipa, utbedret med ny pipehatt.

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kjeller og 1. etg er rettet med avrettingsmasse. Er et gammelt hus, det finnes skjevheter.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det kom rotter/mus etter at Prinsegata ble gravd opp. Ikke hørt at det har vært noe det siste året.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I kjellerlokalet.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: En venn som er elektriker har lagt opp el-anlegg i 1.etg. Dette er gjort som vennetjeneste. Dette er ikke godkjent.
Arbeid utført av: Haru Elektro

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

Document reference: 17-0027/24

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kjøpt hos Bruktiforum, de hadde en pakkeløsning, ukjent hvilket firma.

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

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Arbeid på bryggerhuset/salongen i forbindelse med innsetting av dør.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er hybel i 3. etg. Butikk i kjeller. Hovedleilighet i 2. etg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: TA takst og eiendom fikk 3. etg godkjent som oppholdsrom i 2024.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: TA takst og eiendom fikk 3. etg godkjent som oppholdsrom i 2024.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: I 2024.

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det foreligger ikke ferdigattest for huset. Det er sendt inn ferdigattest for 3. etg.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Boligsalgsrapport fra TA Takst og eiendom i forbindelse med salget.

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

Document reference: 17-0027/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0027/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Gilje	46763d4616c47879ce9cd7c9d535dbd8803fbb86	03.01.2025 08:45:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Klungerbo Valmestadrød	c67b69eb406a2940883de8b9e48e9409bbb4a0d2	30.12.2024 11:02:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 17-0027/24

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

nets

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

Utskriftsdato: 28.10.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	1603	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prinsegata 23, 3256 LARVIK								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2024
Takst	2 892 240,00 kr
Skatt	1 274,00 kr
Bunnfradrag	750 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	1 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 28.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	1603	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prinsegata 23, 3256 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 791,24 kr
Feiing	463,76 kr
Renovasjon	6 977,52 kr
Vann	3 950,00 kr
Sum	**17 182,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m²	1 ab	2 856,25 kr	1/1	0 %	2 856,25 kr	2 380,25 kr
Forbruk Avløp>70m²	1 ab	3 210,00 kr	1/1	0 %	3 210,00 kr	2 675,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	371,00 kr	1/1	0 %	371,00 kr	309,20 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 633,75 kr	1/1	0 %	2 633,75 kr	2 194,75 kr
Abonnement Avløp	1 ab	4 838,75 kr	1/1	0 %	4 838,75 kr	4 032,25 kr
Standard ekstra pluss	1 stk	6 210,00 kr	1/1	0 %	6 210,00 kr	5 175,00 kr
				Sum	**20 119,75 kr**	**16 766,45 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

Bakgrunn

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

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

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

Eiendomsskatten for 2024 er 1 promille.

Innkreving

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

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

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

Hvor finner jeg verdien?

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

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

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

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

Boligselskap

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

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

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/1603
Adresse: Prinsegata 23
Dato: 28.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Havneområde (landdelen)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Område med annen særskilt angitt fare

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles gangareal
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Forretning/kontor
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser

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

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Tiltak
- BygningTiltak

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Bygningsavgrensning for tiltak
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg. kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

Utskriftsdato: 28.10.2024

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/1603//



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

Eiendomsgr ombvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	476,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546244,82	**Øst**	559154,12	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546241,47	559144,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,08	
2	6546236,34	559140,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,75	
3	6546233,36	559137,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,16	
4	6546225,9	559146,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,38	
5	6546258,2	559173,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,96	
6	6546265,48	559163,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,34	

Larvik kommune

Utskriftsdato: 31.10.2024

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	1603	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Prinsegata 23, 3256 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig i 2. etg oppgitt 154 m2 i matrikkelen. Leiligheten har 41 m2 i 1. etg. Næring i 1 etasje oppgitt 88 m2	ikke oppgitt	totalt 242 m^2	1	☐
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft. Brukstillatelse eller ferdigattest er ikke utstedt	godkjent okt 2024	m^2		☒
Garasje/uthus/anneks	ikke oppgitt	ikke oppgitt m^2		☐
Ombygging godkjent 1926 Fasadeendring godkjent 1926, 1963		m^2		☒
Kommentarer	Leilighet i 2. etg har areal i 1. etg på 41 m2. Arealet vil bli lagt til leiligheten ved ferdigattest. Søknad om ferdigattest er mottatt men ikke behandlet. Det er tildelt nye adresser. (se vedlagte brev). Disse vil bli gjeldende etter at klagefristen er utløpt. Det blir også gjort endring på betegnelsene av etasjene. Leiligheten er i 1. etg og næring i underetasje.			

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.

Prinsegata 23

Nabolaget Herregården/Øvre Jegersborg - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser	11 min 0.8 km
Langestrand skole (1-7 kl.) 84 elever, 6 klasser	20 min 1.4 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 635 elever, 30 klasser	7 min 2.8 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	26 min 1.9 km

Offentlig transport

Prinsegata Totalt 10 ulike linjer	1 min 0 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	2 min 0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

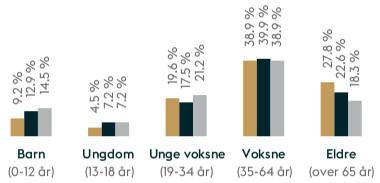
Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-... 27 barn	11 min 0.8 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 å... 25 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Meny Larvik Sentrum	5 min
Rema 1000 Olavsgate	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herregården/Øvre Jegersborg	628	464
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Torstrand skole	8 min
Indre Havn Basketballbane	8 min
Spenst Larvik Sentrum	5 min
Mudo Larvik	7 min

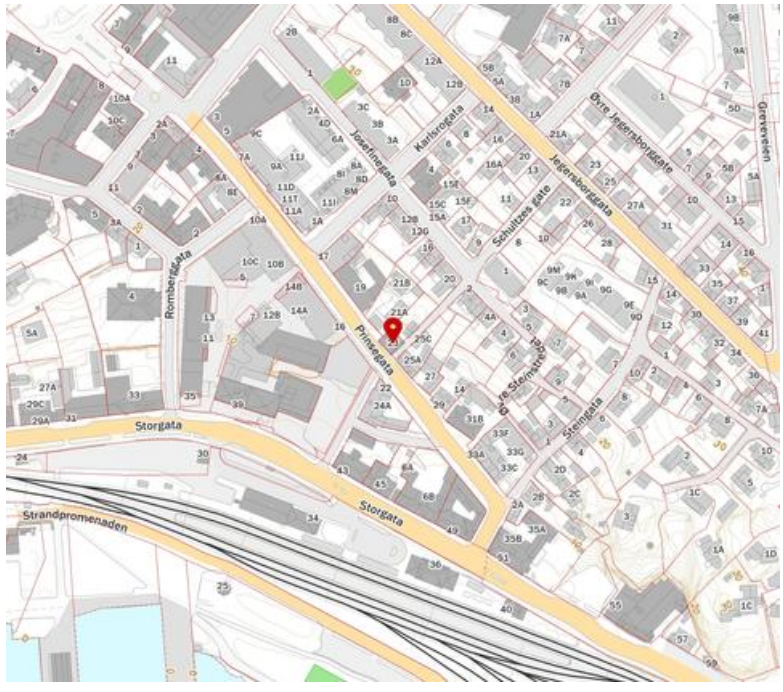
«Dette nabolaget er topp, med søte naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 80/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler Henriksen, Sølyst & Sannes AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Larvik

Kongegata 26, 3256 LARVIK

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/larvik

900 28 491

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

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

Klageorgan

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

Pris

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

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

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

Forsikringsforetak

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 17-0027/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Prinsegata 23 3256 LARVIK

Betegnelse: Gnr 3020, bnr 1603 (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