

Håkons gate 110



Velkommen til

Håkons gate 110



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

Larvik

Tiltalende enebolig, attraktivt beliggende i Byskogen. Pent opparbeidet tomt med fine uteplasser. Garasje. Solrikt.

Prisantydning	3 450 000,-
Omkostninger	87 600,-
Totalpris	3 537 600,-
BRA-i	159 kvm
Totalt BRA	179 kvm
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1965
Megler	Sondre Henriksen
Telefon	928 46 438
E-post	s.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Håkons gate 110!
- En koselig enebolig, attraktivt og rolig beliggende i Byskogen. Eiendommen har kort vei til sentrum der du finner et stort utvalg butikker og servicefunksjoner, samt restauranter og kafeer. Her får du nærhet til både natur, sjø og byens fasiliteter, i et attraktivt og rolig boligområde.

- Kort fortalt:
- Koselig enebolig
- Garasje
- Pent opparbeidet tomt med meget solrike forhold
- Solrik terrasse
- Rolig og sentralt beliggende med kort vei til byens tilbud
- Opprinnelig 3 soverom
- Behov for noe oppgradering.
- Ingen boplikt.

- Velkommen på visning!

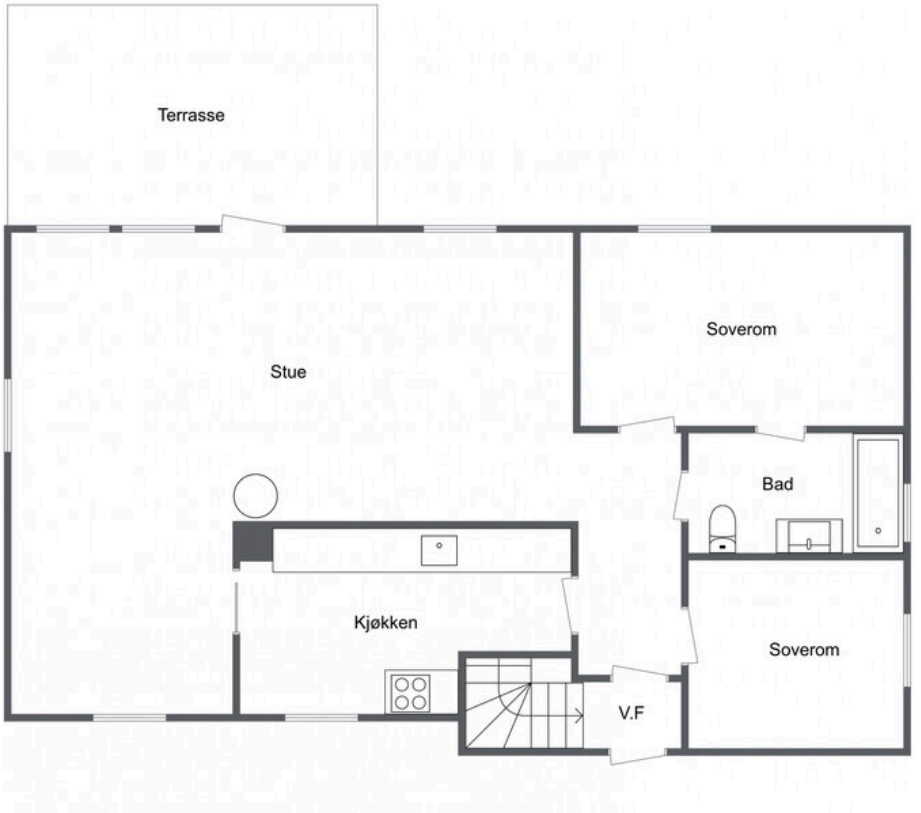
Arealer og innhold

BRA-i:	159 kvm
BRA-e:	20 kvm
Totalt BRA:	179 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

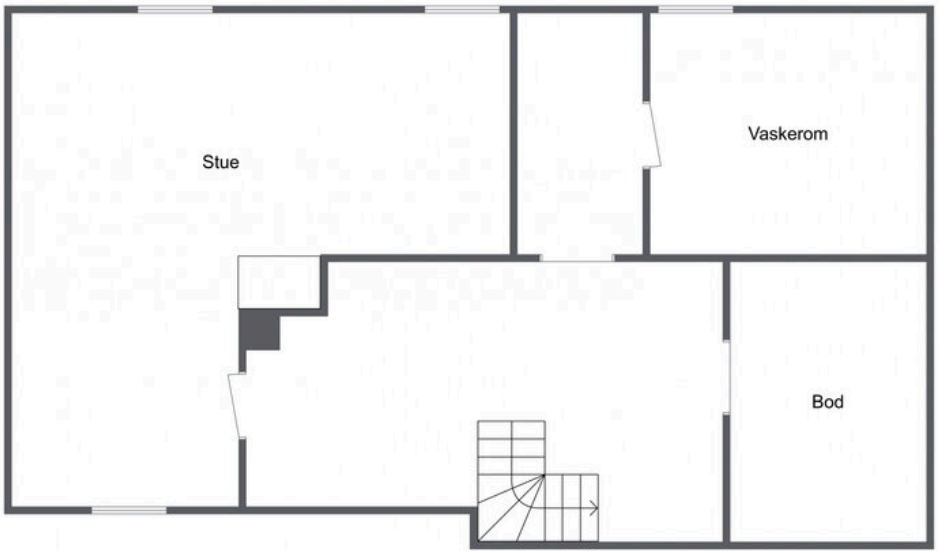
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm.
BRA-i: 76 kvm.
Total BRA: 159 kvm.
TBA: 15 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm.
Total BRA: 20 kvm.



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



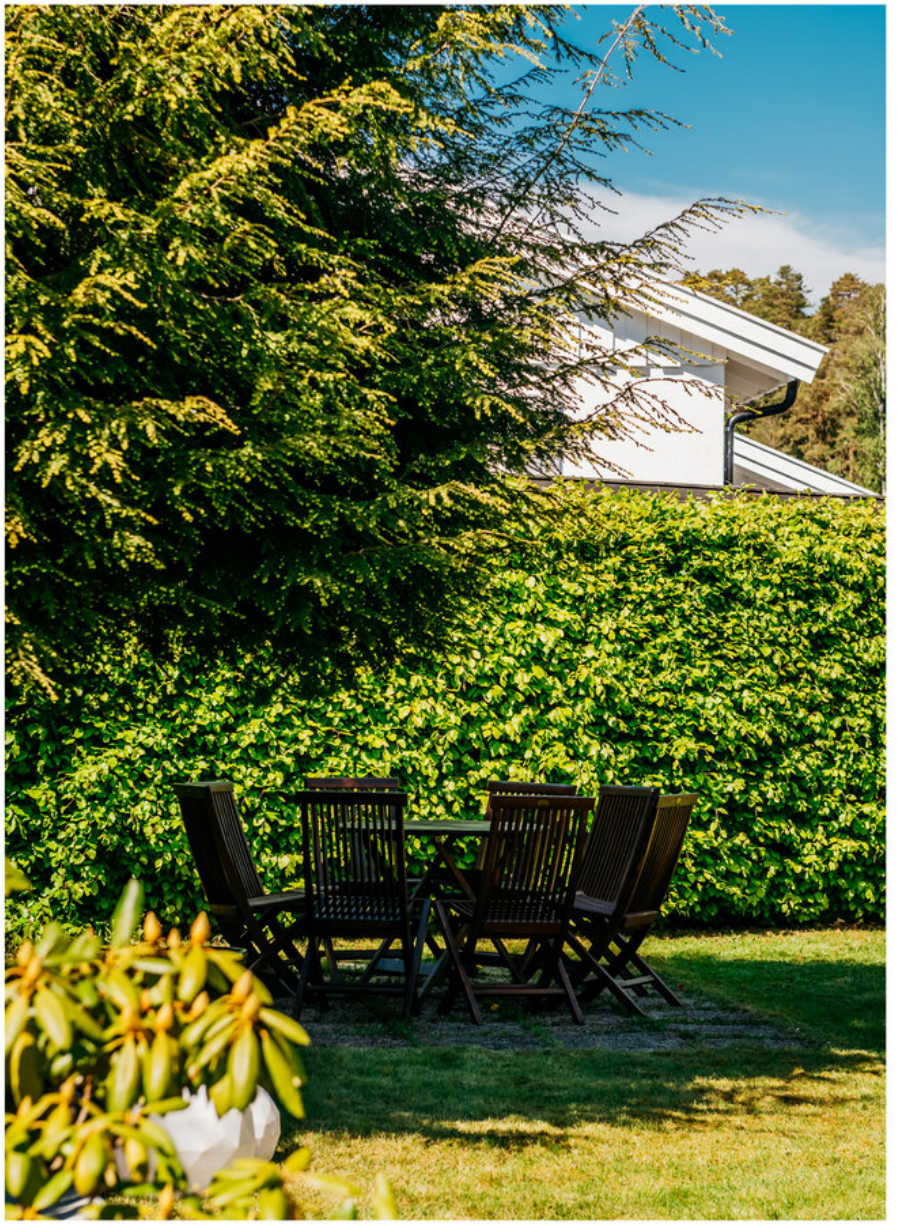
Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

Forklaring av bilde/rommet

















































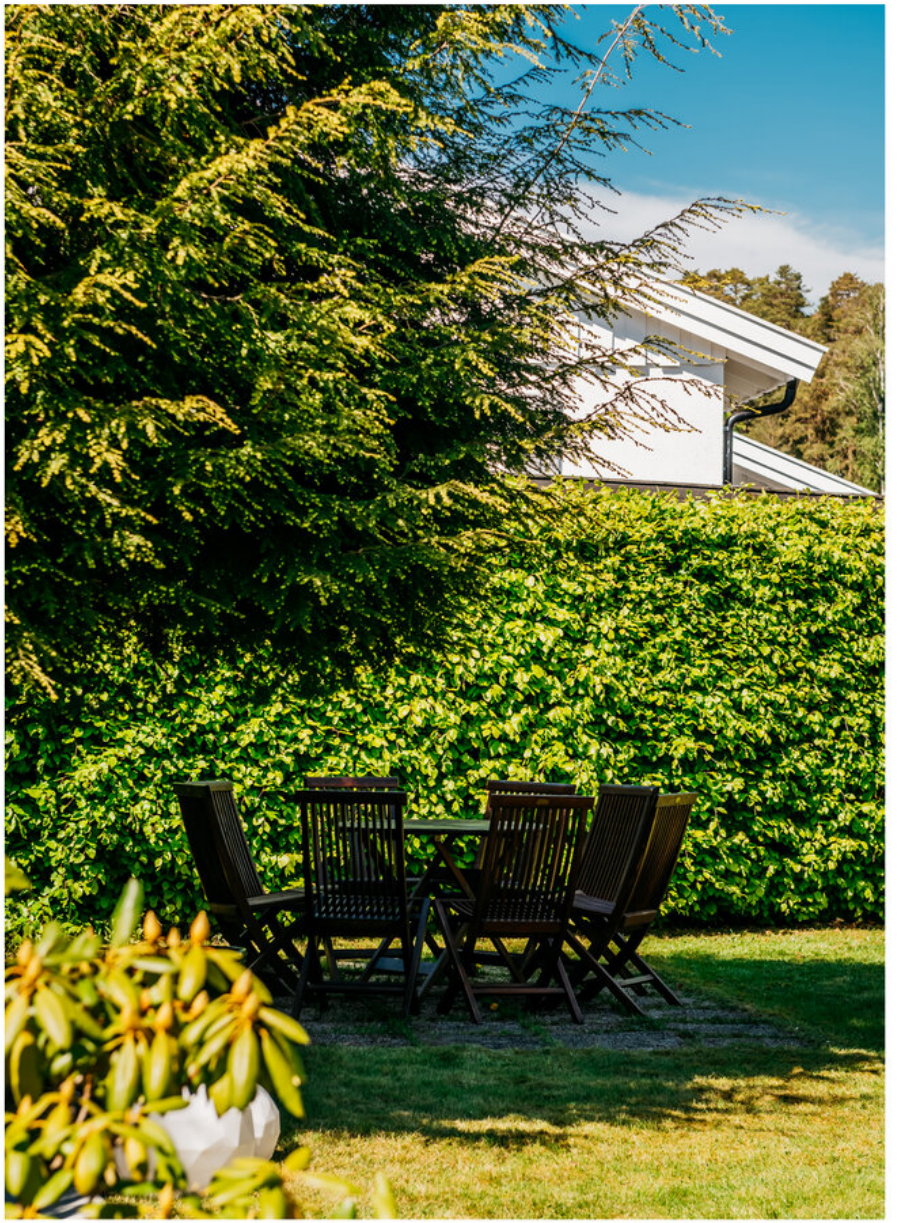



AEG

















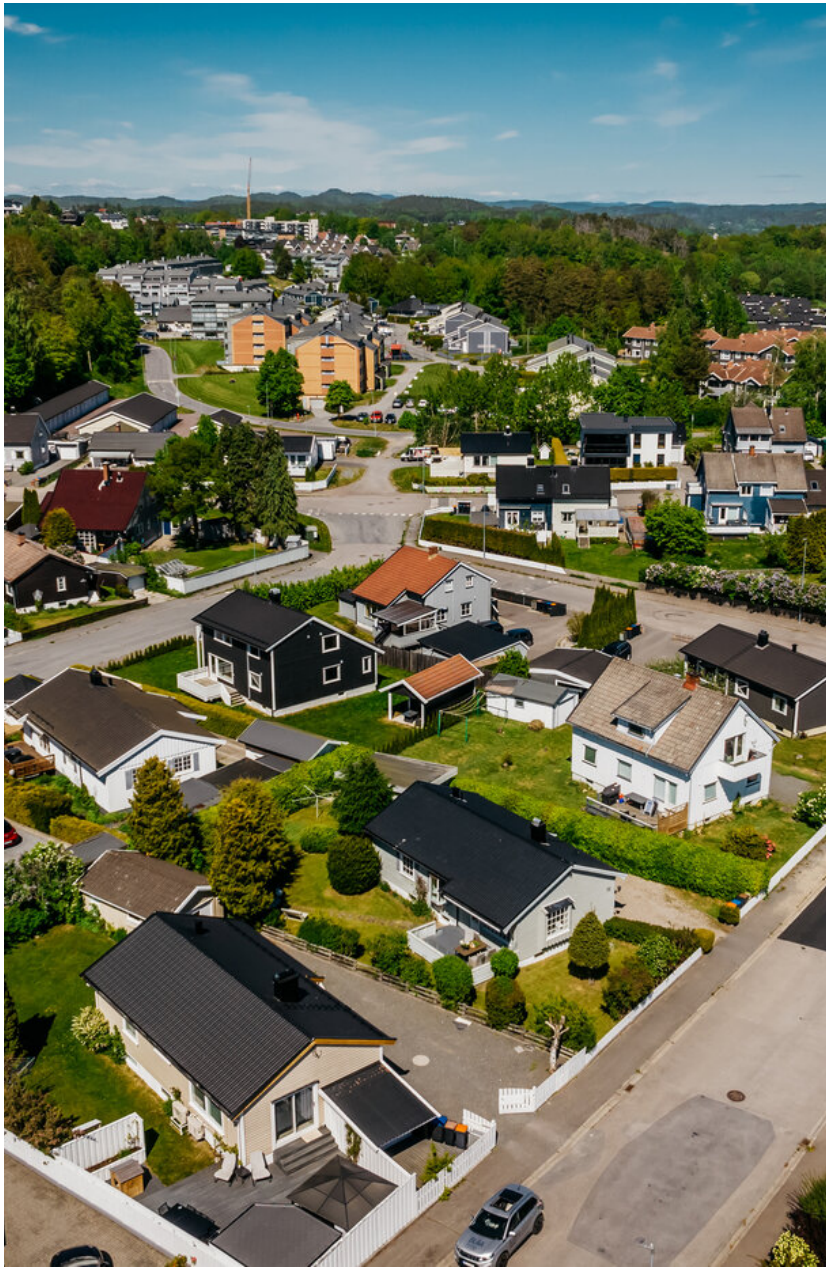






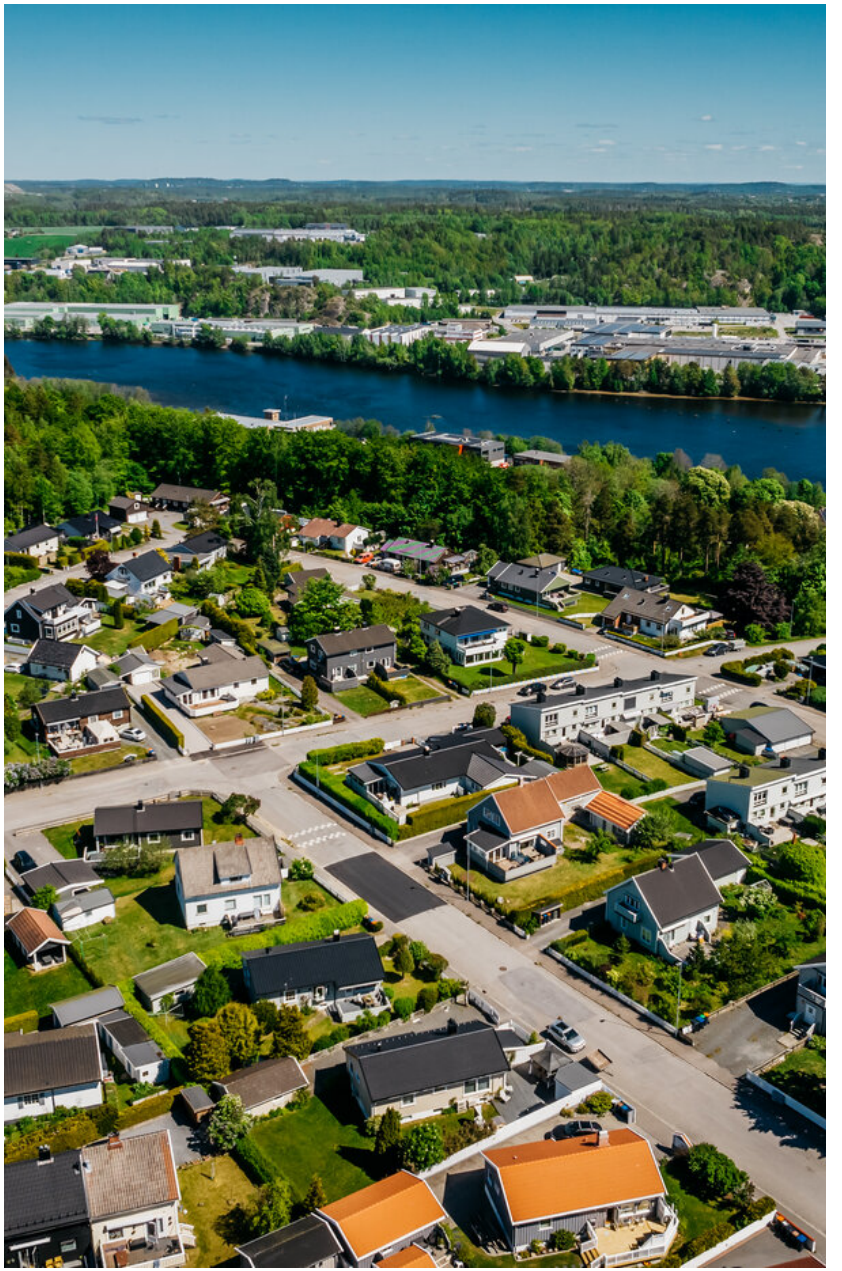












Informasjon

Håkons gate 110

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0001/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020, bnr 965 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selgere
Flemming Eliassen
Anita Eliassen
Tom Erik Eliassen

Kjøpesum og omkostninger
3 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
86 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
87 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 537 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 556 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 159 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 179 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm.
BRA-i: 76 kvm.

Total BRA: 159 kvm.
TBA: 15 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 20 kvm.
Total BRA: 20 kvm.

Solforhold

Meget gode solforhold på eiendommen.

Innhold

1. etg.

Stue 38 m2
Kjøkken 10 m2
Gang 5,8 m2
Entre 1 m2
Trapperom 1,7 m2
Bad 4,8 m2
Soverom 7,3 m2
Soverom 12,1 m2

Boligen er opprinnelig tegnet/bygget med 3 soverom. God mulighet for å lage det 3. soverommet i stue.

Kjeller
Kjellergang 26 m2
Vaskekjeller 12 m2
Hobbyrom 10,5 m2
Rom benyttet som Kjellerstue 26 m2

Takhøyde i kjeller 2,06m

Rom benyttet som kjellerstue er ikke omsøkt og godkjent som oppholdsrom hos kommunen.

Standard

Innvendig:
Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat, fliser og belegg på gulv, malt strie på vegg og takplater i tak.
Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.
Boligen har betonggulv mot grunn.
Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.
Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn.
Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellertrapp. Veggene i kjellerstuen er innkledde ut mot terreng.
I boligen er det en malt og lakkert tretrapp til kjeller.
Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Våtrom
Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og i tak.

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

Vaskekjeller
I kjelleren er det en enkel vaskekjeller.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt betong på vegg og panel i tak.

Kjøkken
Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Boligen har vannrør i kobber og stål
Boligens avløpsrør er av type soil.
Boligen er ventilert med lufteventiler.
I boligen er det en 200L VV bereder.
Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Parkering

I garasje og på gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak på dugnad med faglært snekker.

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

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

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: har nylig rapport fra Elektro Installatør , Sommerfelt Elektro.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Boligsalg rapport fra takstmann, mai 2025.

Bygningssakkyndig

Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte

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

UTVENDIG Gå til side
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Taktekkingen er skiftet i senere tid.
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Takrenner og nedløp er skiftet i senere tid.
Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Kledningen er fra byggeår.
Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. I kjelleren er det trevinduer med enkle lags glass. Vinduene er fra byggeår.
De fleste vinduer i boligen er fra ca 1985. Kjellervinduer er fra byggeår.
Til boligen er det en teak inngangsdør med glassfelt. Døren er fra byggeår.
Boligen har terrassedør med glassfelt.
Til boligen er det en 15 m2 terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue og bakkenivå.
Terrassen har beistet terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning.
Til terrassen er det en stor markise med motor.
Til boligen er det en utvendig trapp i fbm. Inngangsparti.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Utvendige fasader har noe alder og værslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Da boligen ble bygget var det ikke vanlig med lufting bak kledning. Om boligen skal skifte kledning bør det etableres lufting bak og i nedkant av kledninig.
Behov for fremtidige utskiftninger av kledning kan ikke utelukkes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og loft.
Det er montert papp spottkasser over spotter i tak i gang. Det er ingen isolasjon over spottkassene.
Loftet er innspisert fra luke. Dette forde loftet ikke har gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dette bør legges isolasjon over spottkassene. Uten isolasjon over spottkassene vil det bli varmetak og det kan bli kondens runt spotter

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduene er av eldre dato, og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.
Vinduene har utvendig alder og værslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Døren har noe alder og værslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Døren er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid.
Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyden er 77 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm
Terrassen her noe alder og værslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Normalt vedlikehold anbefales.

Utvendig > Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Utvendig > Gjerde.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Gjerde har alder og værslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Normalt vedlikehold anbefales. Event. noe utskiftninger ved behov.
Gjerde fungerer med avviket.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Alle innvendige overflater er av eldre dato. Overflatene har alde og bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er noe fuktskjolder rundt avløpsrør i tak.
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.
Fuktskjoldene skyldes antagelig lekkasje rundt rørgjennomføring. Det ble ikke målt fukt på befaringsdagen. Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert for råte. Det vil alltid være sannsynlig at det kan forekomme råte på plasser hvor det er eller har vært lekkasje.

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

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Pipen er av eldre dato og vil naturlig ha noe større avvik en nyere piper. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme sprekker og løse fuger, uten at det ble oppdaget på befaringen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak ansees å være påkrevd.
Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden kan forekomme behov for rehabilitering av pipen.

Innvendig > Rom Under Terreng
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er sverte og fuktmerker på gulvlister i kjellerstue. Det er saltutslag og malingsflass på malte murvegger.
Det er bom i noen fliser mot yttervegg.
Det er saltutslag på fuger mellom fliser.
Det er isopor som isolasjon bak utforet vegg.

Fuktmåling ble utført på en tilfeldig valgt plass, og gir kun en indikasjon men det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige innkledde vegger under bakkenivå.
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
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 holde kjelleren godt luftet.
Som isolasjon bak panel i utforede vegger er det brukt isopor. Isopor er ikke godkjent da den ved brann kan utvikle meget giftige branngasser. Det anbefales å skifte isolasjon til egnet matreale.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Soil avløpsrør er fra byggeår og har oppbrukt 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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.
Det foreligger en rapport fra SOmmerfelt elektro over det elektriske anlegget.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Grunnmuren er fra byggeår. det må påregnes noe riss og mindre sprekker. Dette som en naturlig konsekvens av alder og naturlige setninger.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ut over normalt vedlikehold ansees å være påkrevd.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Støttemur mot nabo heller noe innover på eiendommen.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Støttemurer bør følges med på. Om den beveger seg ytterligere bør tiltak iverksettes.

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
Det bør foretas terrengsjustering slik at terrenget faller bort fra boligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Septiktank
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Kjøkken og innredning har alder og bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Kjøkkenet virker å fungere i dag, men fremtidige behov for oppgradering bør påregnes.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig > Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det mangler rekkverk i nedre del av trappen.
Konsekvens/tiltak

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er målt fukt i vegger i kjeller og saltutslag på vegger. Dette indikerer at dreneringen har begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Dreneringen bør skiftes for å unngå fukt i kjeller.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerommet er av eldre dato og innehar ikke de funksjonene som dagens krav stiller til våtrom. Dette er bla. forhold knyttet til membran, fuktsikre overganger mellom gulv og vegg samt ventilasjon.
Vaskerommet virker å fungere som et enkelt vaskerom.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt. dette fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Øvrige hvitevsarer medfølger ikke med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

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

Adgang til utleie

Det foreligger kun en bruksenhet i boligen.
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen. Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Vedfyring.
Elektrisitet.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 745,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, feiing og renovasjon.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 909 578,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 638 312,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 591 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med plenlagt hage, gruset gårdsplass, busker og beplantning. Fine uteplasser og terrasse med solrike forhold.

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 15.06.1962. 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
Direkte fra Tagtvedtveien. Det blir skiltet ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Håkons gate 110 ligger i et veletablert boligområde i Byskogen. Det er gangavstand til det aller meste, som f.eks. idrettsanlegg, barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Eiendommen har kort vei til sentrum der du finner et stort utvalg butikker og servicefunksjoner, samt restauranter og kafeer. Her får du nærhet til både natur, sjø og byens fasiliteter, i et attraktivt og rolig boligområde.

Offentlig kommunikasjon
Ca. 3 min å gå til bussstasjon på Frostvedtveien
Linje 210

Ca. 23 min gange (1,9 km.) til Larvik stasjon
Linje RE11, RX11

Skoler og barnehager
Ca. 4 min gange til Byskogen barnehage (0-5 år)

Ca. 6 min gange til Gapatrosten barnehage (0-5 år)

Ca. 12 min gange til Torstrand barnehage (1-5 år)

Ca. 16 min gange til Mesterfjellet skole (1-10 kl.)

Ca. 7 min med bil (2,4 km) til Fagerli skole (1-7 kl.)

Ca. 11 min. gange til Thor Heyerdahl videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.
Boligen er byggemeldt og omsøkt i 1964.
Det foreligge bygningstegninger.

Rom i kjeller er ikke omsøkt til oppholdsrom hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Vei, vann og avløp
Offentlig vann. Kommunal vei. Avløp til septiktank.
Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2032.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 201811
Navn: Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2021
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer: Delareal 590 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal: 1 m
Arealbruk: Veg, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 202402
Navn: Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Status: Planforslag
Plantype: Kommunedelplan

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 201811
Navn: Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2021
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer: Delareal 7 m
Arealbruk: Park, Nåværende
Delareal: 499 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 202402
Navn: Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Status: Planforslag
Plantype: Kommunedelplan

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3909/3020/965:
21.03.1964 - Dokumentnr: 1166 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

15.06.1962 - Dokumentnr: 1939 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2561

01.01.2018 - Dokumentnr: 85159 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:965

01.01.2020 - Dokumentnr: 295526 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:965

01.01.2024 - Dokumentnr: 751324 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:965

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.
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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 750,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 117 190,- 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 23. mai 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK

Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823 761 902

Vedlegg

Håkons gate 110

Tilstandsrapport

Enebolig
Håkons gate 110, 3258 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 3020, bnr. 965

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20641-1633 **Referansenummer:** SY1122

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
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

Boligen har opp igjennom årene blitt vedlikeholdt og oppgradert. Det skal allikevel påminnes at mange
av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke
utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan
være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over
halvparten av sin forventede levetid.
Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energiefektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Taktekkingen er skiftet i senere tid.

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

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning.
Kledningen er fra byggeår.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. I kjelleren er det trevinduer med enkle lags glass. Vinduene er fra byggeår.
De fleste vinduer i boligen er fra ca 1985. Kjellervinduer er fra byggeår.

Til boligen er det en teak inngangsdør med glassfelt. Døren er fra byggeår.

Boligen har terrassedør med glassfelt.

Til boligen er det en 15 m2 terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue og bakkenivå.
Terrassen har beistet terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning.
Til terrassen er det en stor markise med motor.

Til boligen er det en utvendig trapp i fbm. Inngangsparti

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat, fliser og belegg på gulv, malt strie på vegg og takplater i tak.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.
Boligen har betonggulv mot grunn.

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellertrapp. Veggene i kjellerstuen er innkledde ut mot terreng.

I boligen er det en malt og lakkert tretrapp til kjeller.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og i tak.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malte plater i tak.

Vaskekjeller
I kjelleren er det en enkel vaskekjeller.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt betong på vegg og panel i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og stål
Boligens avløpsrør er av type soil.

Boligen er ventilert med lufteventiler.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektrisitet.

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Utførelsen av dreneringen er ikke kjent. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring av grunnmur. Dreneringen er antagelig skiftet siden byggeår. Det er antagelig ikke skiftet drenering på gavelvegg mot øst.

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

Langs grense mot nabo og gate er det små støttemurer.

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

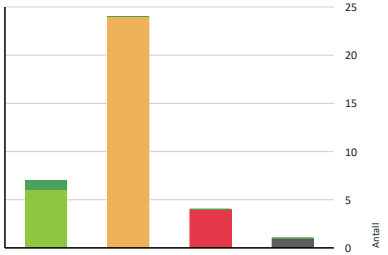
Rommene i kjeller er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og er ikke godkjent som rom for varig opphold.
Deler av kjelleren er på tegningene kalt blindkjeller. Dvs at kjelleren har lav takhøyde eller ikke er utgravd.
Et av de opprinnelige soverommene i 1. etg. er innlemmet i stue.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

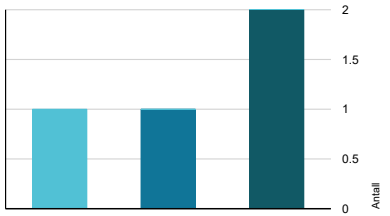
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger ved befaringen er gitt av representant for eier som selv ikke har bodd i boligen.
Det kan derfor ved enkelte punkter være begrenset med opplysninger om byggningen

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Gjerde.	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Betonggulv i kjeller.	Gå til side

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Anvendelse
Bolig.

Standard
Boligen holder enkel standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Noe etterslep i senere tid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen er skiftet i senere tid.

TG 2 Nedløp og beslag

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

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Kledningen er fra byggeår.

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

Utvendige fasader har noe alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Da boligen ble bygget var det ikke vanlig med lufting bak kledning. Om boligen skal skifte kledning bør det etableres lufting bak og i nedkant av kledninig.

Behov for fremtidige utskiftninger av kledning kan ikke utelukkes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og loft.
Det er montert papp spottkasser over spotter i tak i gang. Det er ingen isolasjon over spottkassene.

Loftet er innspisert fra luke. Dette forde loftet ikke har gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette bør legges isolasjon over spottkassene. Uten isolasjon over spottkassene vil det bli varmetak og det kan bli kondens runt spotter.

Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft.
Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført.
Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen.



Spottkasser på loft

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. I kjelleren er det trevinduer med enkle lags glass. Vinduene er fra byggeår.
De fleste vinduer i boligen er fra ca 1985.
Kjellervinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato, og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Vinduene har utvendig alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

Tilstandsrapport



Vindu med alder og værslitasje.



Vindu med alder og værslitasje.



Kjellervindu

TG 2 Dører

Til boligen er det en teak inngangsdør med glassfelt.
Døren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har noe alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid.
Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

TG 1 Terrassedør

Boligen har terrassedør med glassfelt

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 15 m2 terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue og bakkenivå.
Terrassen har beistet terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning.
Til terrassen er det en stor markise med motor.

Terrassen er bygget over gammel betongterrasse.

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

Rekkverkshøyden er 77 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm
Terrassen her noe alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

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



Terrasse

TG 2 Utvendige trapper

Til boligen er det en utvendig trapp i fbm. Inngangsparti

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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



Utvendig trapp

TG 2 Gjerde.

Rundt deler av eiendommen er det et malt tregjerde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjerde har alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold anbefales. Event. noe utskiftninger ved behov.
Gjerde fungerer med avviket.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat, fliser og belegg på gulv, malt strie på vegg og takplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alle innvendige overflater er av eldre dato. Overflatene har alde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er noe fuktskjolder rundt avløpsrør i tak.

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.

Fuktskjoldene skyldes antagelig lekkasje rundt rørgjennomføring. Det ble ikke målt fukt på befaringsdagen. Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert for råte. Det vil alltid være sannsynlig at det kan forekomme råte på plasser hvor det er eller har vært lekkasje.



Fuktskjolder i undertak.

TG 2 Betonggulv i kjeller.

Boligen har betonggulv mot grunn.

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

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipen er av eldre dato og vil naturlig ha noe større avvik en nyere piper. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme sprekker og løse fuger, uten at det ble oppdaget på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees å være påkrevd.
Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden kan forekomme behov for rehabilitering av pipen.



Peisovn i stue.



Peis i kjellerstue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellertrapp. Veggene i kjellerstuen er innkledde ut mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er sverte og fuktmerker på gulvlister i kjellerstue. Det er saltutslag og malingsflass på malte murvegger.

Det er bom i noen fliser mot yttervegg.
Det er saltutslag på fuger mellom fliser.
Det er isopor som isolasjon bak utforet vegg.

Fuktmåling ble utført på en tilfeldig valgt plass, og gir kun en indikasjon men det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige innkledde vegger under bakkenivå.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

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 holde kjelleren godt luftet.

Som isolasjon bak panel i utforede vegger er det brukt isopor. Isopor er ikke godkjent da den ved brann kan utvikle meget giftige branngasser. Det anbefales å skifte isolasjon til egnet matreale.


Fuktskjolder på murvegg.


Saltutslag på murvegg.


Fukt på gulvlist.


Fuktmåling i utforet vegg under bakkenivå

TG 3 Innvendige trapper

I boligen er det en malt og lakkert tretrapp til kjeller.

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

Det mangler rekkverk i nedre del av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport


Trapp til kjeller


Manglende rekkverk i trapp.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og i tak.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid. Badet er i daglig bruk men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.
Badet er mer en 25 år. Dvs at badet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid.
TG:3 settes i hht. instruks i NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Bad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

I kjelleren er det en enkel vaskekjeller.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt betong på vegg og panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er av eldre dato og innehar ikke de funksjonene som dagens krav stiller til våtrom. Dette er bla. forhold knyttet til membran, fuktsikre overganger mellom gulv og vegg samt ventilasjon.

Vaskerommet virker å fungere som et enkelt vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEKJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. dette fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Kjøkken og innredning har alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet virker å fungere i dag, men fremtidige behov for oppgradering bør påregnes.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber og stål

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

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

TG 2 Avløpsrør

Boligens avløpsrør er av type soil.

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

Soil avløpsrør er fra byggeår og har oppbrukt 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.

Tilstandsrapport



Soil avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler.

TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



200L VV bereder

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Elektrisitet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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.
   1964
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.

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 Boligen selges som dødsbo. Det vil derfor være noe begrensede opplysninger om det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utførelsen av dreneringen er ikke kjent. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring av grunnmur. Dreneringen er antagelig skiftet siden byggeår. Det er antagelig ikke skiftet drenering på gavelvegg mot øst.

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

Det er målt fukt i vegger i kjeller og saltutslag på vegger. Dette indikerer at dreneringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dreneringen bør skiftes for å unngå fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ut over normalt vedlikehold ansees å være påkrevd.

TG 2 Forstøtningsmurer

Langs grense mot nabo og gate er det små støttemurer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støttemur mot nabo heller noe innover på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Støttemurer bør følges med på. Om den beveger seg ytterligere bør tiltak iverksettes.



Støttemur mot nabo.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengsjustering slik at terrenget faller bort fra boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

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

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato.

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

TG 2 Septiktank

Boligens septiktank er antagelig av betong. Septiktanken er fra bygggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1979

Kommentar

Standard
Garasjen holder enkel standard

Vedlikehold
Garasjen har etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

Beskrivelse
På eiendommen er det i tilegg til boligen en 20 m2 frittliggende garasje.

Garasje oppført på støpt plate Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
Garasjen har pulttak av plassbyggde trekonstruksjoner. Taket er tekket med papp.
Garasjen har tilkomst fra vippeport.

Garasjen er av eldre dato og holder enkel standard.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

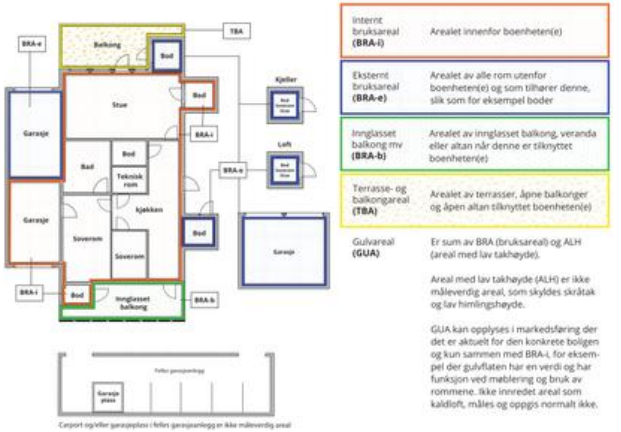
Hva er måleverdig areal?

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

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	83			83	15
Kjeller	76			76	
SUM	**159**				**15**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, Kjøkken, Entré, Gang, Bad, To soverom, Trapperom		
Kjeller	Kjellerstue., Kjellergang., Hobbyrom, Vaskekjeller		

Kommentar

Boligen har en tradisjonell planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.

Romfordeling:
1. etg.
Stue 38 m2
Kjøkken 10 m2
Gang 5,8 m2
Entre 1 m2
Trapperom 1,7 m2
Bad 4,8 m2
Soverom 7,3 m2
Soverom 12,1 m2

Kjeller
Kjellergang 26 m2
Vaskekjeller 12 m2
Hobbyrom 10,5 m2
Kjellerstue 26 m2

Takhøyde i kjeller 2,06m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rommene i kjeller er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og er ikke godkjent som rom for varig opphold.
Deler av kjelleren er på tegningene kalt blindkjeller. Dvs at kjelleren har lav takhøyde eller ikke er utgravd.
Et av de opprinnelige soverommene i 1. etg. er innlemmet i stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu i kjeller holder ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp. For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen din ha en fri
høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og

bredden minimum 0,5 m. for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Lengden fra gulvet og opp til nederste kant på vinduet skal ikke være over 100 cm. Reglene gjør et unntak for dette om det er fastmontert en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	83	76
Garasje	0	20

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	965		0	591 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Håkons gate 110

Hjemmelshaver
Eliassen Per Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Håkonsgate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2032

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger på en solrik eiet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Håkons gate 110, 3258 LARVIK
Gnr 3020 - Bnr 965
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SY1122

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eliassen, Tom Erik	9578-5999-4-4756098	2025-05-20 20:16:58
Eliassen, Flemming	9578-5999-4-1719159	2025-05-20 10:02:24
Eliassen, Anita	9578-5997-4-2155751	2025-05-20 14:08:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mai 2025

Oppdragsnummer
17-0001/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Håkons gate 110, 3258 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Flemming Eliassen, Tom Erik Eliassen, Anita Eliassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Per Erik Eliassen,Rita Eliassen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Kundenummer 220213
Forsikret i: Sparebank1

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak på dugnad med faglært snekker

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

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

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

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

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

Beskriv: har septikktank

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Saltutslag kjeller

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

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

Beskriv: har nylig rapport fra Elektro Installatør , Sommerfelt Elektro

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Boligsalg rapport fra takstmann, mai 2025

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 17-0001/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eliassen, Anita	**2025-05-20**	**Eliassen, Flemming**	**2025-05-20**

Identifikasjon

bankID Eliassen, Anita

Identifikasjon

bankID Eliassen, Flemming

Navn	Dato
Eliassen, Tom Erik	**2025-05-20**

Identifikasjon

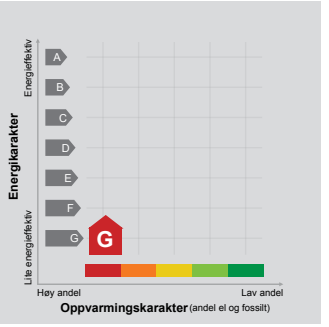
bankID Eliassen, Tom Erik

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Håkons gate 110
Postnummer	3258
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	3020
Bruksnummer	965
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163057026
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122698
Dato	19.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 05.05.2025

Larvik kommune

Tilknytning til offentlig vann og avløp

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Larvik kommune
Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	965	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Håkons gate 110, 3258 LARVIK								

Generelle kommentarer

Generell kommentar til opplysninger om vann og avløp

Opplysninger om pålegg og utbyggingsplaner

Pålegg om tilknytning

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen	☐	☐
Kommentarer:		

Orientering om utbyggingsplaner

	Ja	Nei
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen	☒	☐
Kommentarer: **Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2032**		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 02.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	965	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkons gate 110, 3258 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

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

Ledningskart

Eiendom: 3020/965
Adresse: Håkons gate 110
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

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

Utskriftsdato: 02.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	965	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkons gate 110, 3258 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	**17 552,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m²	1 ab	2 970,00 kr	1/1	0 %	2 970,00 kr	990,00 kr
Forbruk Avløp>70m²	1 ab	3 595,00 kr	1/1	0 %	3 595,00 kr	1 198,35 kr
Standard Avfallsgebyr	1 ab	3 635,00 kr	1/1	0 %	3 635,00 kr	1 211,65 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	386,00 kr	1/1	0 %	386,00 kr	128,68 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 738,75 kr	1/1	0 %	2 738,75 kr	912,90 kr
Abonnement Avløp	1 ab	5 420,00 kr	1/1	0 %	5 420,00 kr	1 806,65 kr
				Sum	**18 744,75 kr**	**6 248,23 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn 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.

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

Utskriftsdato: 02.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	965	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	202714842	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	163057026	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningsstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Håkons gate 110, 3258 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	4	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Ved		
1. etg.			

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
11.01.2023	Tilsyn	07.02.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202714842

BruksenhetId	202732107	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	163087677	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202732107.

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 brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 06.05.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	965	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Håkons gate 110, 3258 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	godkjent 1964	159 m^2	1	☒
Garasje/uthus/anneks	ggodkjent 1979	18 m^2		☒
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/965//



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	591,00 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6546660,53	**Øst**	560756,34	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6546641,22	560777,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,81	
2	6546658,36	560787,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,60	
3	6546673,11	560761,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,94	
4	6546655,58	560751,67	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	19,97	

Utskriftsdato: 02.05.2025

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	965	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Håkons gate 110, 3258 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev:
Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 15.06.1962. 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

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.

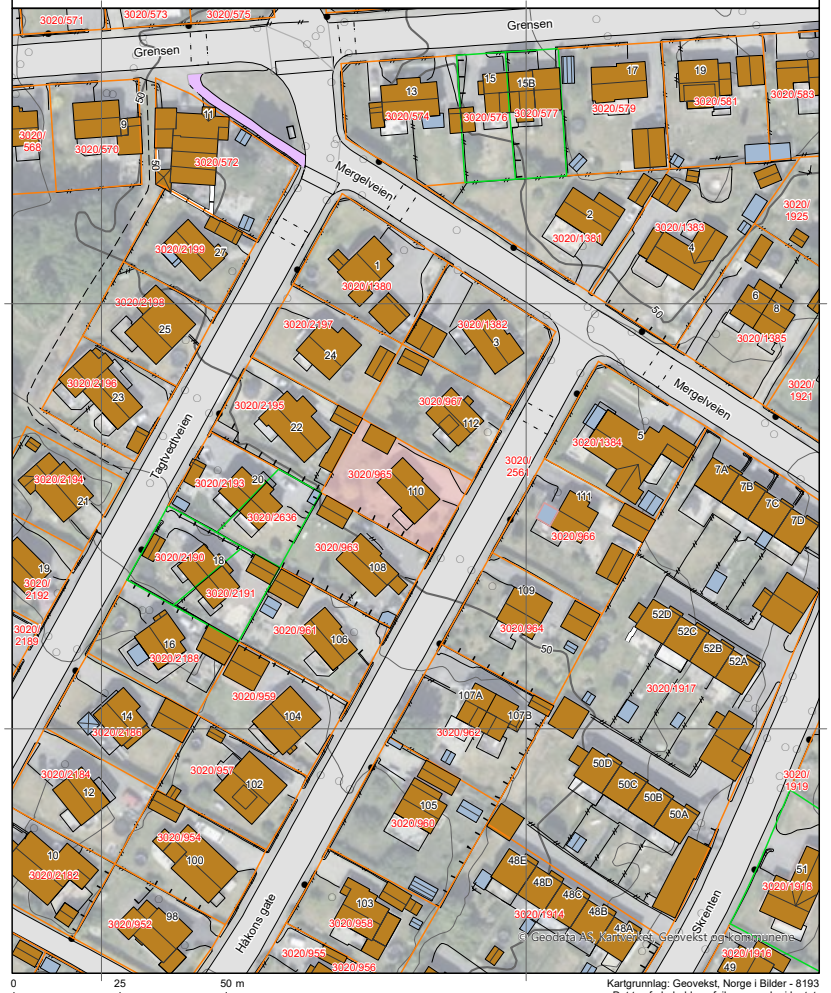
ambita

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/3020/965/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.5.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/3020/965/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.5.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskriftsdato: 06.05.2025

Larvik kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	965	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Håkons gate 110, 3258 LARVIK								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Kommentarer:		

Andre opplysninger

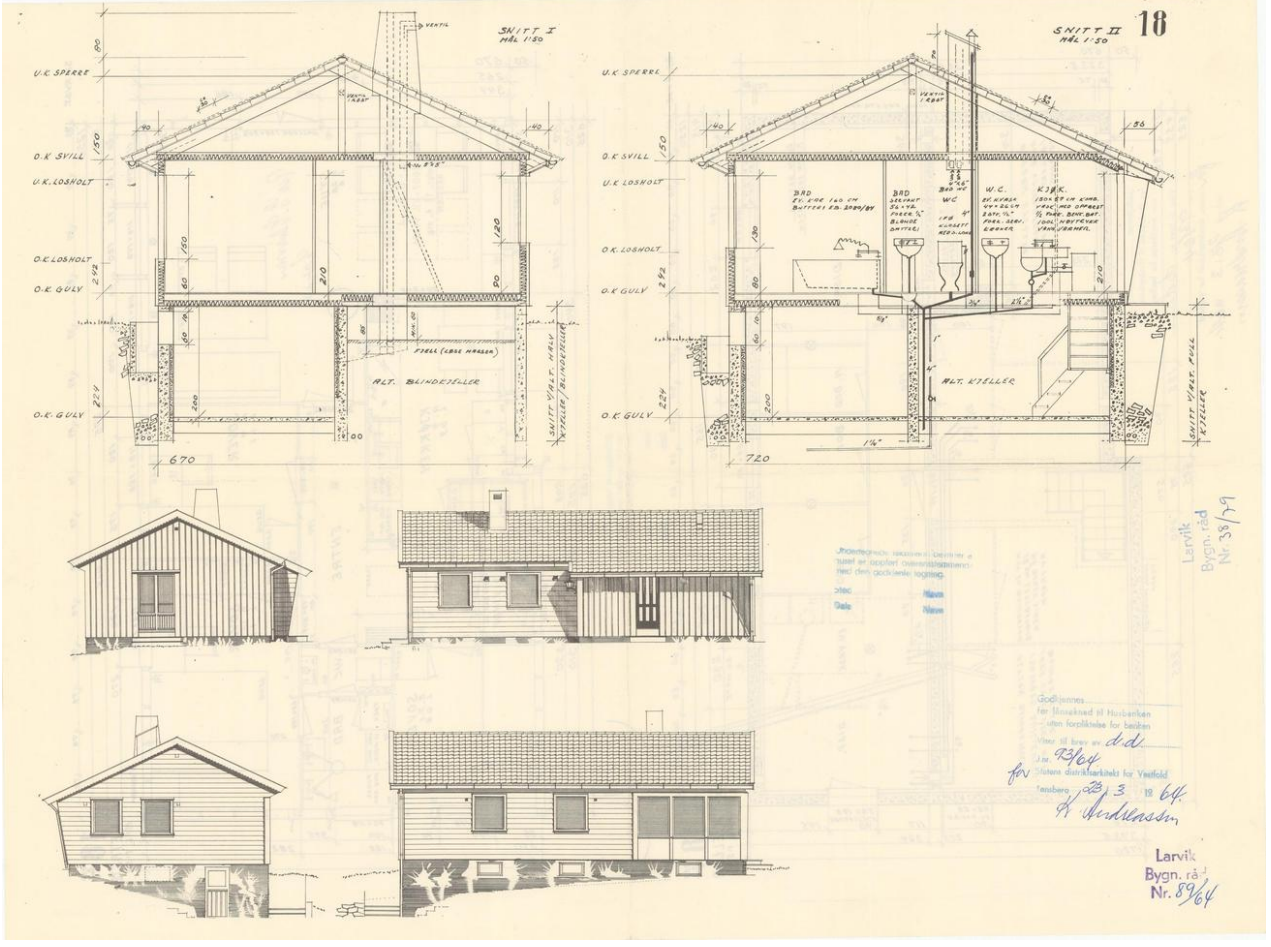
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

18

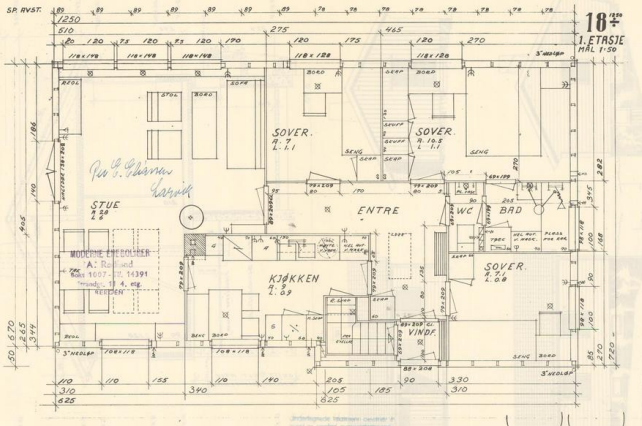
SNITT I
MÅL 1:50

SNITT II
MÅL 1:50



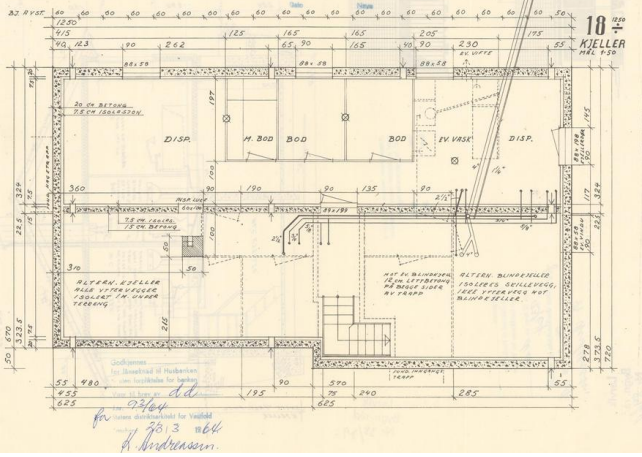
18 1250

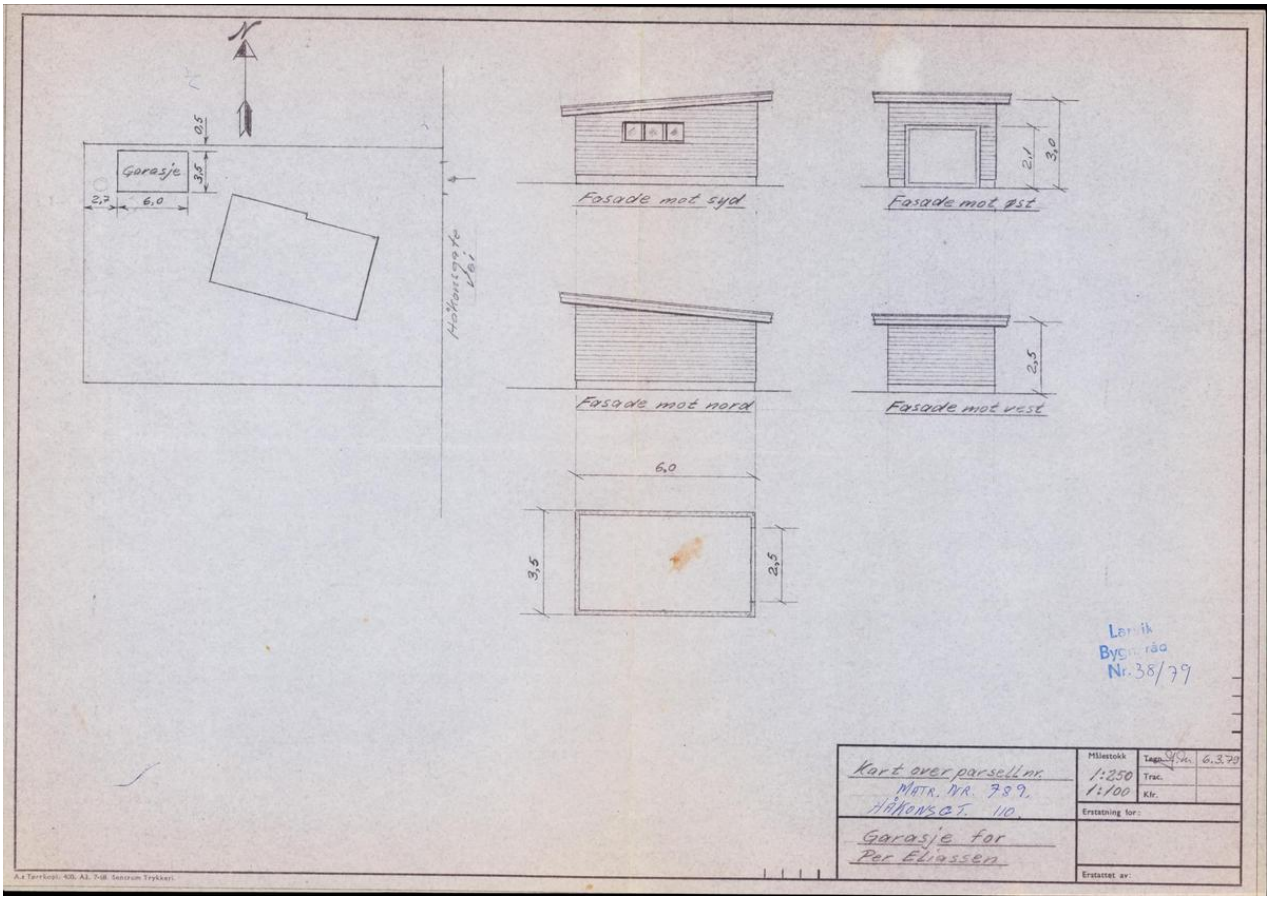
1. ETASJE
MÅL 1:50



18 1250

KJELLER
MÅL 1:50





Larvik
Byggeråd
Nr. 38/79

Kart over parsell nr. MATR. NR. 789, HÅKONSG.T. 110.	Målestokk	Tegn.	6.3.79
	1:250	Trac.	
	1:100	Klr.	
	Erstatning for:		
Garasje for Per Eliassen			
	Erstattet av:		

A.s Tønsbergs Aktietrykkeri

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/965
Adresse: Håkons gate 110
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

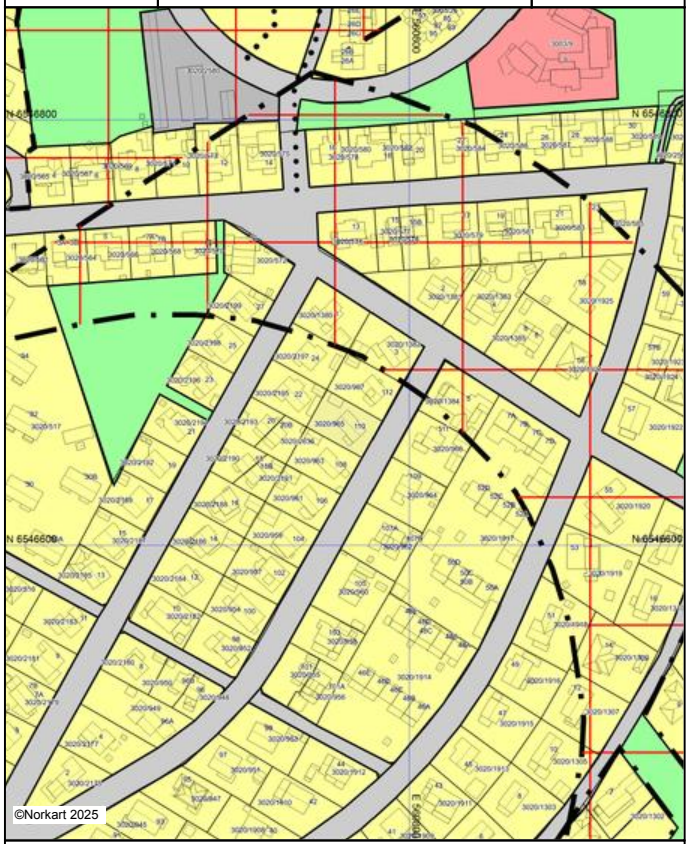
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/965
Adresse: Håkons gate 110
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Bestemmelsegrense
- Forbudsgrense vassdrag
- Kraftledning - nåværende

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

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/965
Adresse: Håkons gate 110
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Anlegg for lek
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles parkeringsplass
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Bygningsmessige anlegg
Vegg frittstående
Bygninger
Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Bygningsdelelinje
Bygningsavgrensning for tiltak
Takoverbygg
Takoverbygg kant
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

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

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

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

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

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

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

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

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

Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

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

Utskriftsdato: 02.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	965	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Håkons gate 110, 3258 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201811
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	**Delareal** 590 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

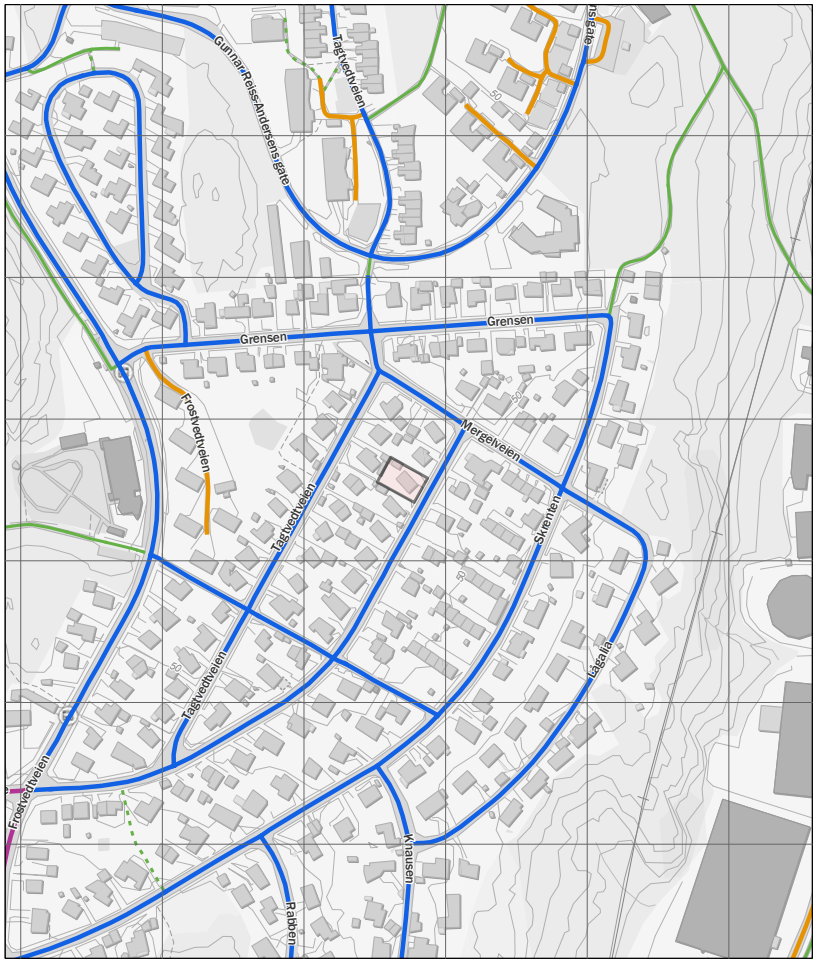
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 3020/965/0/0
Adresse: Håkons gate 110, 3258 LARVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/05/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Håkons gate 110

Nabolaget Skrenten øst/Byskogen øst - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser	19 min 1.4 km	
Fagerli skole (1-7 kl.) 635 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km	
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	21 min 1.6 km	
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	13 min 1 km	

Ladepunkt for el-bil

Elveveien 21	18 min

Offentlig transport

Byskogen gamle skole Linje 210	4 min 0.3 km	
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	5 min 2.2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	21 min	

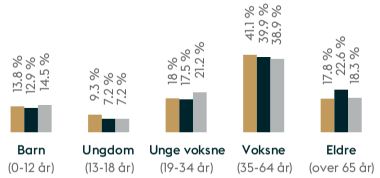
Barnehager

Byskogen barnehage (0-5 år) 141 barn	6 min 0.4 km	
Gapatrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km	
Torstrand barnehage (1-5 år) 35 barn	15 min 1.1 km	

Dagligvare

Kiwi Torstrand	17 min
Coop Extra Hovland	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrenten øst/Byskogen øst	588	257
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

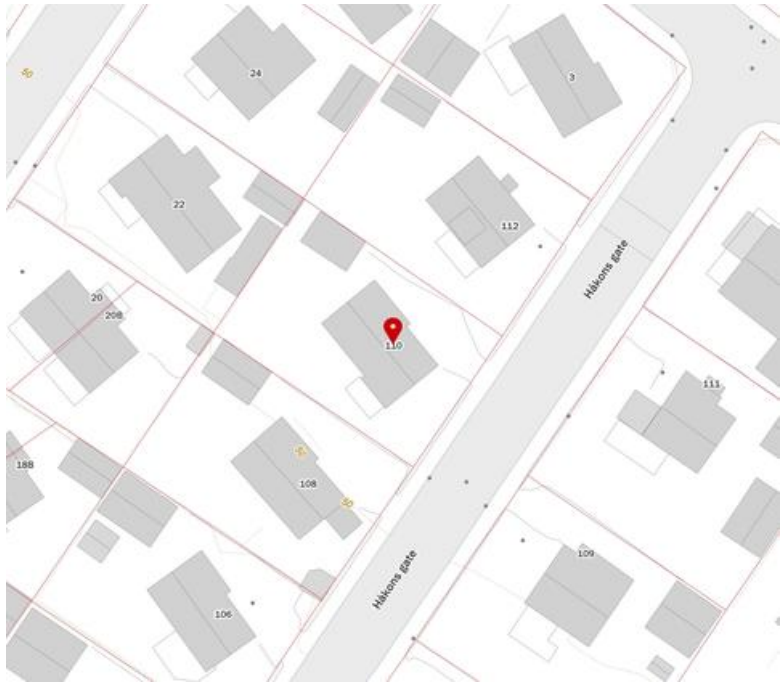
Sport

Fram Stadion	9 min
Thor Heyerdahl VGS, flerbruksh...	11 min
Family Sports Club Torstrand	17 min
EVO Larvik	17 min

Gateparkering
Lett 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Larvik

Kongegata 26, 3256 LARVIK

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/larvik

900 28 491

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 17-0001/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Håkons gate 110 3258 LARVIK

Betegnelse: Gnr 3020, bnr 965 (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