

& LEINÆS
PARTNERS



HUSEBYKROKEN 8

04

Velkommen til Husebykroken 8

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

27

Plantegning

31

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter



HUSEBYKROKEN 8

Velkommen til Husebyskogen 8!

Stilig enebolig og dobbel garasje fra 2011. Pent opparbeidet gårdsplass med beleggningsstein og gressplen rundt huset. Det er en skjermet terrasse ved inngangspartiet, samt en terrasse ut fra stua i 2. etasje. Boligen går over to plan med god planløsning. Eneboligen har en tøff utforming med ekstra takhøyde i stue/kjøkken og store vindusflater med mye lys.

Boligen inneholder romslig hall, 3 soverom, stue og 2 bad i 1. etasje. Fra inngangspartiet er det inngang til en utebod.

I 2. etasje er det romslig, stue, spisestue og kjøkken i delvis åpen løsning, samt et soverom.

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Husebyskogen. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon.

Velkommen til visning!

HUSEBYKROKEN 8

Prisantydning	6 700 000
Omkostninger	181 520
Totalpris	6 881 520
P-rom	171 m2
Bruksareal	173 m2
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Selveier
Byggeår	2011
Eiet tomt	703 m2



Knut H. Leinaes

Advokat / Partner

92 05 35 33 / knut@leinaes.no



Cecilie Moe Jensen

Eiendomsmegler MNEF / Partner

93 24 37 67 / cecilie@leinaes.no

**& LEINÆS
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik

















BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Husebyskogen i Tjølling. Tjølling er kjent for vakker natur, fantastiske turområder, historisk sus, flotte oldtidsminner fra vikingetiden, moderne boligfelt, skjærgård og strender. Kort sagt alt man kan ønske seg. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon.

I hjertet av Tjølling ligger Tjodalyng barne- og ungdomsskole med svømmebasseng. I nærheten finner du også Tjøllinghallen og Tjølling IF. Klubben har et bredt tilbud innen håndball, fotball og allidrett. I 2016 åpnet klubben ny beachbane. Turområdene i nærområdet er mange, og vinterstid byr marka på oppkjørte skiløyper.

Sommerstid er Bjønnesstranda et populært utfartsmål. Badeplassen er en idyllisk fjordperle med langgrunn barnevennlig strand - kjent for gode badetemperaturer. Skjærgården innbyr til sommerhygge med utallige holmer og skjær. Kyststrekningen på Eftang kan gi spektakulære naturopplevelser. Her finner du idylliske Kjerringvik, kyststi, uberørt natur, fjell og badeplasser.

Tjølling ligger ca. 10 min fra Larvik sentrum og ca. 14 min fra bykjernen i Sandefjord, noe som gir nærhet til alt av bymessige fasiliteter. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass er Tjøllingvollen.

Husebykroken 8

Nabolaget Tjøllingvollen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tjøllingvollen Linje 01	6 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje R11, R11x	10 min 6.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Tjodalynge barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 500 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	9 min 5.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 12.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

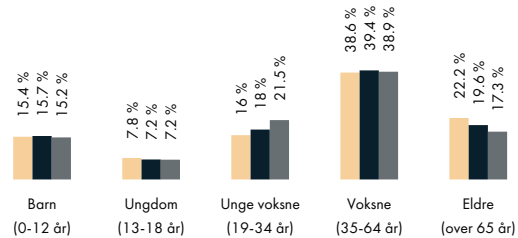
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjøllingvollen	1 417	603
Lauve/Viksjord	2 491	1 038
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Tjølling barnehage (0-5 år) 27 barn, 2 avdelinger	20 min 1.6 km
Guriskogen barnehage (0-6 år) 70 barn, 2 avdelinger	5 min 3 km
Bisjord FUS barnehage (0-6 år) 2 avdelinger	5 min 3 km

Dagligvare

Coop Extra Tjølling	5 min
Coop Prix Tjølling	3 min
Post i butikk, PostNord	2.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



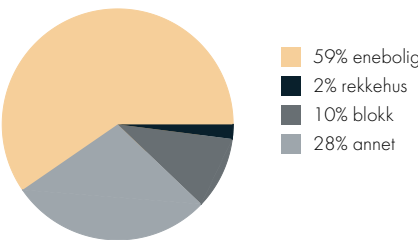
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Tjøllinghallen Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Tjodalynge barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
SKY Fitness Tjølling	18 min
Family Sports Club Torstrand	8 min

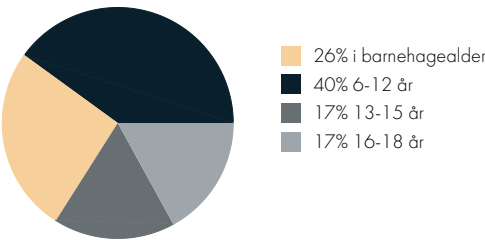
Boligmasse



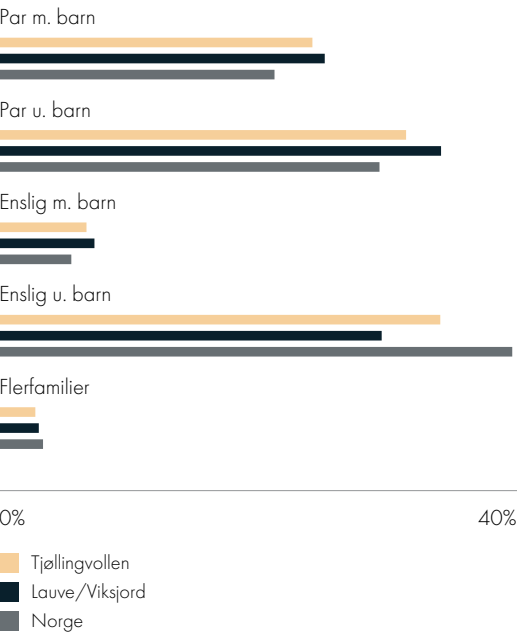
Varer/Tjenester

AMFI Larvik	12 min
Vitusapotek Øya	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	48%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

INNHold

Boligen inneholder romslig hall, 3 soverom, stue og 2 bad i 1. etasje. Fra inngangspartiet er det inngang til en utebod.

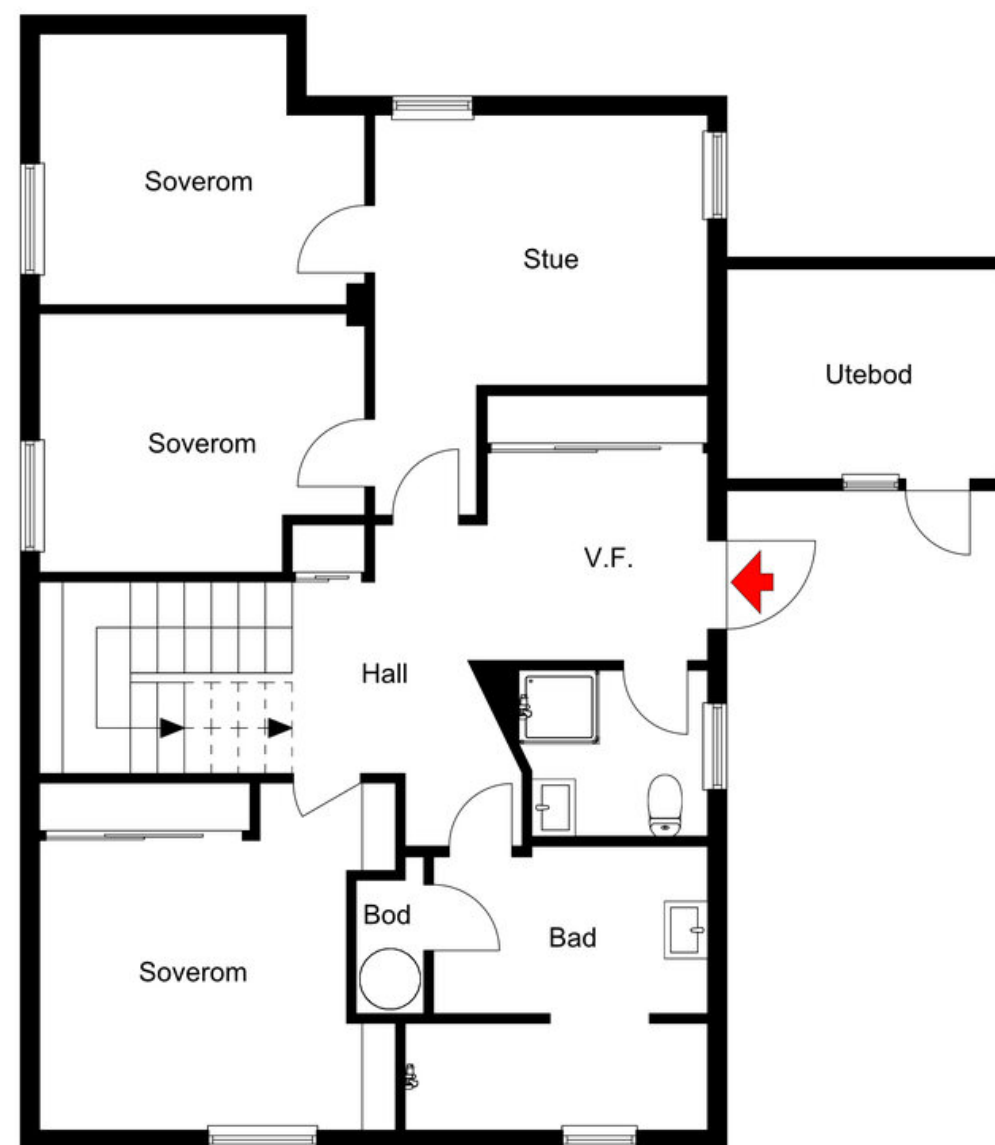
I 2. etasje er det romslig, stue, spisestue og kjøkken i delvis åpen løsning, samt et soverom.



P-ROM	171 M ²
BRA	173 M ²



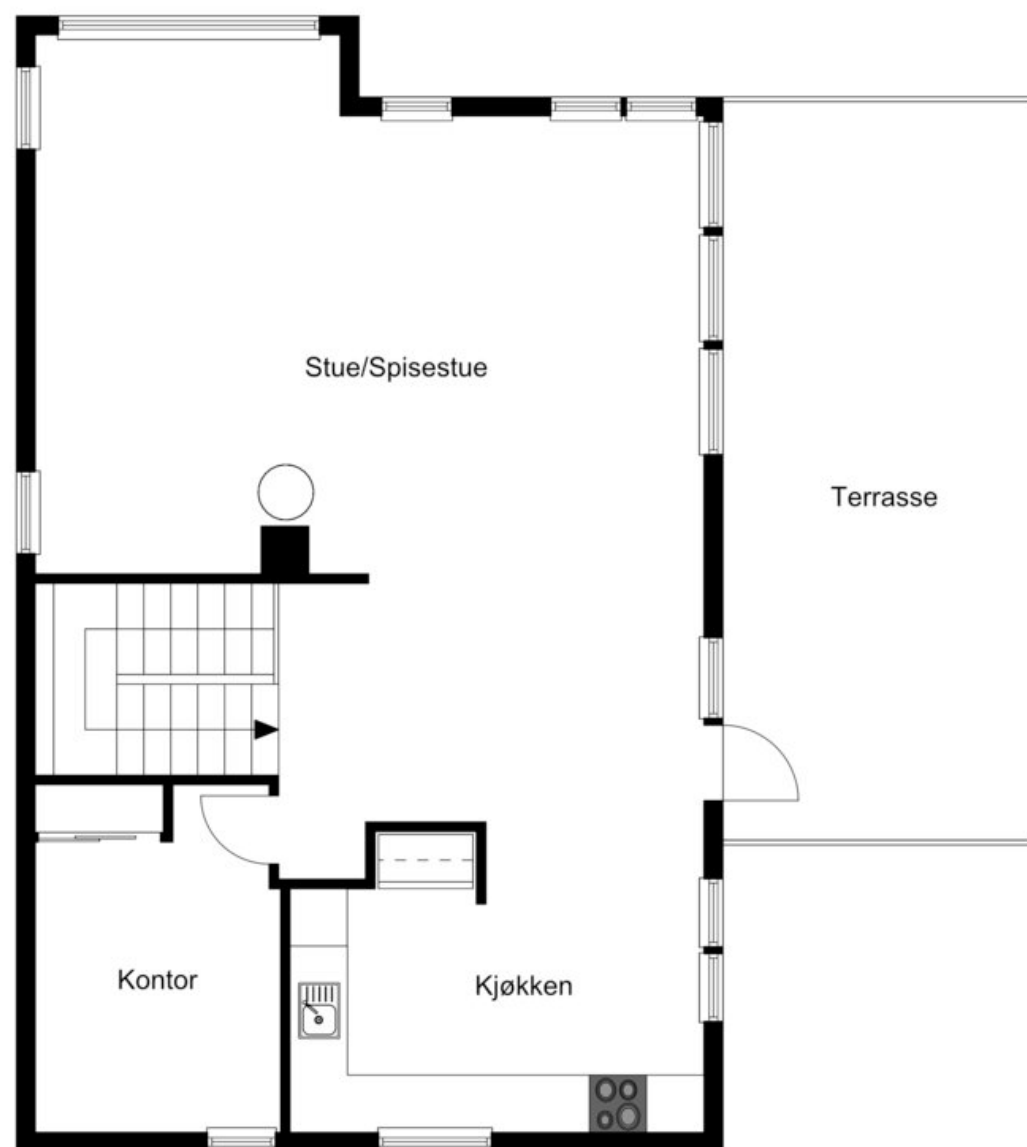
Underetasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.



Hovedetasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
167 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 700 000,-))
200,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

181 520,- (Omkostninger totalt)

6 881 520,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Standard

Stilig enebolig med dobbel garasje fra 2011. Pent opparbeidet gårdsplass med beleggingsstein og gressplen rundt huset. Det er en skjermet terrasseplattning ved inngangspartiet, samt en terrasse ut fra stua i 2. etasje. Boligen går over to plan med god planløsning.

Stue og kjøkken:
Lys og romslig stue og kjøkken i delvis åpen løsning i boligens 2. etasje. Rommet har store vindusflater og ekstra takhøyde som gir mye lys og god romfølelse. Stua har god plass til møblering av blant annet spisebord og sofagruppe. Det er satt inn vedovn i stua for kjørligere dager. Utgang til romslig vestvendt balkong.

Kjøkkenet ligger på innsiden av stua og har lys og pen innredning med mye plass i skuffer og på benkeplaten. Integrerte hvitevarer i form av komfyr, mikro, platetopp, oppvaskmaskin og nisje for side-by-side kjøl/frys. Vegghengt avtrekksvifte. Det er etablert komfyrvakt. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. Platetopp og ovn fra ca. 2015.

Stue og kjøkken har en-stavs gulvbord, vegger av sletter flater og panel, samt slett himling. Det er i tillegg en praktisk stue i boligens 1. etasje i tilknytning til 2 av soverommene.

Bad:
Det er 2 bad i boligen. Romslig hovedbad med fliser på gulv og vegg med varmekabler. Badet inneholder

servant i innredning og speil med integrert belysning over, samt et vegghengt høyskap i samme serie. Videre er det vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og stor dusjnisje.

Det andre badet er også flislagt og har varmekabler i gulv. Badet inneholder servant i innredning med overskap og speil, samt dusjhjørne og toalett. Det er av takstmann foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsoner på begge bad. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Slukmansjett av typen filt som stikker ut under klemring ikke innsmurt med membran. Fare for fuktopptak. Flislegger har i etterkant av tilstandsrapporten fikset fuger 2 steder i gangen, samt skrappt opp og fuget noen fliser inne i dusjen.

Soverom:
Det er totalt 4 soverom i boligen hvorav alle har garderobe. 3 av soverommene er i 1. etasje og det siste i 2. etasje.

Gang:
Romslig flislagt hall med flott skyvedørsgarderobe og varmekabler i gulv. Det er downlights i hele 1. etasje.

Overflater:
Innvendige overflater består av en-stavs gulvbord og tre-stavs parkett, samt fliser. På vegger er det trepanel, panelplater og malte, slette flater- Himling har slette flater eller panel.

Det er en utvendig bod med inngang til høyre for inngangsdøren. I tillegg er det kaldloft med adkomst via luke med nedfellbar stige.

VVS/Teknisk:
Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. Varmtvannsbereder av typen Super S200 fra 2011, vannskap og sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom. Hovedstoppekran plassert i vannskap. Varmepumpe fra 2020 plassert mellom stue og spisestue. Ventilator av typen Flexit plassert på kaldtloft.

Det elektriske anlegget er i hovedsak vurdert å være fra boligens byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved stue i 1. etasje.

Frittstående garasje i trekonstruksjon. Støpt betong mot grunn. Fasade med stående trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Elektrisk leddport. Garasjen er målt til ca. 44 m2. Det er etablert

utvendig trapp/stige og adkomst til loftsetasje for lagring. Samt utvendige boder på gavlvegg.

De fleste bygningsdeler og innredninger er fra byggeåret. For ytterligere informasjon om boligens tilstand, se tilstandsrapport fra takstmann inntatt i salgsoppgaven. Interessenter må lese tilstandsrapporten nøye før inngivelse av bud.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Bad - 1. etg ved entre:
Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Slukmansjett av typen filt som stikker ut under klemring ikke innsmurt med membran.
Fare for fuktopptak.

Bad - 1. etg hovedbad.
Overflater vegger: Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjonen. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Slukmansjett av typen filt som stikker ut under klemring ikke innsmurt med membran. Fare for fuktopptak.

Flislegger har i etterkant av tilstandsrapporten fikset fuger 2 steder i gangen, samt skrappt opp og fuget noen fliser inne i dusjen.

Øvrige rom
Overflater gulv: Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Samt slitte flisfuger. Gulvoverflater forøvrig anses å ha normal brukslitasje.

Loft - uinnredet / råloft
Ventilasjon: Kondens/svertesoppmerker ved takfot kan ha sammenheng med mangelfull ventilering. Uten at dette kan verifiseres av bygningssakkyndig. Yttligere undersøkelser anbefales.
Overflater vegger/undertak: Det ble observert kondensmerker/svertesopp i undertak mot takfot. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.

Innvendige trapper
Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon
Fasader ink. kledning: Utvendige fasader har behov for overflatebehandling.

Yttertak - Hovedtak
Gesimsløsninger: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 2. etg
Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom: Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader. Rekkverkshøyden er under 0,9 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Det er ikke etablert lufting av konstruksjonen/bodtaket. -Boden bør derfor forbli et kaldt rom. Hvis man varmer opp rommet vil man få problemer vedrørende manglende ventilering.

Ingen elementer er gitt tilstandsgrad 3.

Selgers egenerklæringsskjema
Ingen spesielle merknader. Skjemaet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligens areal
Primærrom: 171 kvm, Bruksareal: 173 kvm
Garasje:
Bruksareal: 44 m².
Primærrom: 0 m².

1. etasje:
Bruksareal: 86 m².
Primærrom: 84 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entre, hall, to bad, stue og tre soverom
Sekundærrom: 2 m²: Teknisk rom.

2. etasje:
Bruksareal: 87 m².
Primærrom: 87 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, spisestue, kjøkken og soverom
Sekundærrom: 0 m²

I tillegg er det utvendig bod på ca. 7 m2, og frittstående garasje på ca 44 m2.
Bod og garasje har inngang kun fra utsiden, og er derfor utelatt fra arealoppmåling

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealbekreftelse

Alle arealer i denne salgsoppgave er innhentet fra takstmann og offentlige registrere hos Larvik kommune. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av arealene.

Adkomst

Fra Øya følger du Tjøllingveien og skilt mot Sandefjord. Når du kommer til Tjøllingvollen tar du inn til venstre på Håkestadveien ved Tjølling kirke. Ta deretter til venstre inn på Kirkefjedingen og andre til høyre inn på Husebykroken.

Det vil bli skiltet med Leinæs & Partners visningsskilt i forbindelse med fellesvisning. Benytt gjerne kartet i annonsen til å lage adkomstbeskrivelse.

Tomt

Areal: 703 kvm, Eierform: Eiet tomt

Romslig hjørnetomt pent opparbeidet med beleggningsstein, gressplen og vestvendte uteplasser.

Garasje / parkering

Dobbel garasje på eiendommen. Ellers god plass til parkering på eiendommen.

Byggemåte

Hentet fra tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven: Boligen er oppført på støpt betong mot grunn. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasade med liggende og stående trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer i 3-lags glass, terrassedør og ytterdør fra byggeår.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eneboligen og garasjen, datert 17.09.2012.

Soverommet i 2. etasje er bruksendret og godkjent fra bod til soverom i oktober 2022.

Barnehage / skole i området

Tjølling barnehage og Tjodalyns barne- og ungdomsskole. Videregående skole i Larvik eller Sandefjord.

Adgang til utleie

Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boenheten.

Oppvarming

Jøtul vedovn, samt varmepumpe i stue 2. etasje. Balansert ventilasjon. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Larvik kommune opplyser at siste feiing var i april 2021, og siste tilsyn var i april 2016. Kommunen har ikke registrert noen avvik ved det siste tilsynet.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket er i følge selger ca. 24 327 pr. år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 12 030 pr. år
Det betales kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon samt feie- og tilsynsgebyr.

Det er innført eiendomsskatt i Larvik kommune for 2023. Satsen er 1 promille av Skatteetatens formuesgrunnlag for 2023. Satsen kan maksimalt økes opp til 4 promille i 2026. Felleskostnadene kan derfor økes grunnet eiendomsskatten.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 230 429 pr. 31.12.20
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 429 544 pr. 31.12.20

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Bevaringsverdig

Nei.

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med delareal til frisiktsone i reguleringsplan Husebyskogen etappe 3, ikraft 17.02.2010. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2021-2033, ikraft 06.10.2021. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Boplikt

Det er ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende rettighet som følger eiendommen:

Eiendommen har rett til kjøreadkomst, samt legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp, over eiendommen gbnr 1032/226. Kopi av dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Larvik kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tilbehør

Taklamper over spisestue medfølger ikke i salget.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved

henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 92 05 35 33 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger

godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Husebykroken 8, 3280, Tjodalyn, Gnr. 1032 bnr. 218 i Larvik kommune

Eier

Elisabeth Griphage

Oppdragsnummer

22-22-0274

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1,25% provisjon beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt kr. 13 900,- for tilrettelegging og kr. 6 900,- for oppgjør. Markedspakke kr. 15 900,-. For visninger er det avtalt kr. 2.250,- per visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.
Det gjøres oppmerksom på at Leinæs & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Leinaes AS	Oppdragsnr.	22220274
Adresse	Husebykroken 8		
Postnr.	3280	Sted	Tjodalyng
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 5 mnd ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Elisabeth	Etternavn	Griphage

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
☐ Nei ☐ Ja
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
21.10.2022

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
21.10.2022

- ☒ Nei ☐ Ja Kommentar
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
21.10.2022

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 21/10/2022 21:32:03 (EES-versjon: 2)

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Husebykroken 8
3280 Tjodalyng
Gnr./Bnr.: 1032/218
Larvik kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 173 m² (P-rom: 159 m²/S-rom: 14 m²)
Garasje
Bruksareal: 44 m² (P-rom: 0 m²/S-rom: 44 m²)

Befaring

Befaringsdato: 24.10.2022

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781


Signatur inspektør: Jarle Dalen Myrengen
Mobil: 93068094



Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet "kost/nytte" basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 er valgt slått sammen. Tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.10.2022
Referansenummer	15024386
Meglerforetakets oppdragsnummer	22-22-0274
Hjemmelshaver/selger	Elisabeth Griphage
Bygningssakkyndig inspektør	Jarle Dalen Myrengen
Tilstede på befaringen	Erik Fjeldstad
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	01.11.2022 13.42

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Husebykroken 8
Postnummer/sted	3280 Tjodalyng
Kommune	3805 - Larvik
Gnr./Bnr.:	1032/218
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2011		
Garasje	2011		

Byggemåte

Enebolig over to plan, beliggende i Tjodalyng i Larvik kommune. Tilnærmet flat tomt. Gårdsplass med beleggningsstein. Plenarealer og diverse beplantning. Vestvendt platting på ca. 26 m2. Vestvendt balkong på ca 29 m2. Frittstående garasje på ca. 44 m2. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming er elektrisk og vedfyring.

Boligen er oppført på støpt betong mot grunn. Yttervegger, etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasade med liggende og stående trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer i 3-lags glass, terrassedør og ytterdør fra byggeår.

Boligen inneholder:
1. etg: Entre, hall, to bad, stue, teknisk rom og tre soverom
2. etg: Stue, spisestue, bod og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 0, TG 1 og i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Bad - 1. etg ved entre.		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Bad - 1. etg hovedbad.		Overflater vegger	7	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	7	
Øvrige rom		Overflater gulv	8	
Loft - uinnredet / råloft		Ventilasjon	8	
		Overflater vegger/undertak	8	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	9	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	11	
Yttertak - Hovedtak		Gesimsløsninger	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc - 2. etg		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	12	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etg	86	84	2	Entre, hall, to bad, stue og tre soverom	Teknisk rom.
2. etg	87	75	12	Stue, spisestue og kjøkken.	Bod
SUM	173	159	14		

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Garasje

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etg	44	0	44		Garasje
SUM	44	0	44		

Kommentarer til areal

I tillegg er det utvendig bod på ca. 7 m2, og frittstående garasje på ca 44 m2. Bod og garasje har inngang kun fra utsiden, og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Ferdigattest fremlagt, datert 28.08.2012.

Bruken av rommet, på befaringstidspunktet, avgjør om rommet defineres som P - Rom eller S - Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Måleverdige areal skal ha fri høyde minimum 1,90 m og en bredde på minst 0,60 m Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprosjeksjon med i etasjens areal.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Bad - 1. etg ved entre.

Bad fra byggeår. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med trepanel og downlights. Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil og overskap. Gulvstående toalett. Varmekabler. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, to-greps blandebatteri og hånddusj. Mekanisk avrekk. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.



TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Slukmansjett av typen filt som stikker ut under klemring ikke innsmurt med membran. Fare for fuktopptak.

Bad - 1. etg hovedbad.

Bad fra byggeår. Gulv og veggflater belagt med flis. Himling med trepanel og downlights. Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Speil med integrert belysning. Vegghengt toalett. Varmekabler. Opplegg for vaskemaskin. Dusjnische med to-greps blandebatteri, regndusj og hånddusj. Mekanisk avrekk. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår.



TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.



TG 2

Overflater vegger

Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Slukmansjett av typen filt som stikker ut under klemring ikke innsmurt med membran. Fare for fuktopptak.

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår. Gulv belagt med en-stavs gulvbord. Vegger med trepanel og "kitchenboard". Innredning med slette fronter. Laminert benkepalte med nedsenket oppvaskum i metall og ett-greps blandebatteri. Integrert mikro, ovn, platetopp og oppvaskmaskin. Nisje for kjøl/frys. Vegghengt avtrekksvifte. Det er etablert komfyrvakt. Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. Platetopp og ovn fra ca. 2015.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning
---	-----------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med en-stavs gulvbord og tre-stavs parkett. Entre/hall gulv med flis og varmekabler. Vegger med panelplater, trepanel og malte slette flater. Himlinger/skråtak med malte slette flater og trepanel. Balansert ventilasjon. Slette innerdører. Garderobeskap på alle soverom og i entre. Downlights i hele 1. etg.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner
	TG 2	Overflater gulv Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Gulvoverflater forøvrig anses å ha normal bruksslitasje.

Loft - uinnredet / råloft

Kaldtloft over bod og trappehull. Adkomst via luke med nedfellbar stige i bod. Gulv med rupanel.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk
	TG 2	Ventilasjon Kondens/svertesoppmerker ved takfot kan ha sammenheng med mangelfull ventilering. Uten at dette kan verifiseres av bygningssakkyndig. Yttligere undersøkelser anbefales. Overflater vegger/undertak Det ble observert kondensmerker/svertesopp i undertak mot takfot. Krever oppfølging og jevnlig ettersyn.
	TGIU	Kontroll av diffusjonssperre Ikke mulig å kontrollere diffusjonssperre grunnet gulv belagt med rupanel.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipe fra byggeår. Vedovn av typen Jøtul plassert i stue 2. etg.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet
	Informasjon	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Rettrapper og repo i trekonstruksjoner. Rekkverk med stående trespiler.

	TG 2	Innvendige trapper Det er knirk i trappen. Eksakt årsak er ukjent.
---	------	---

Etasjeskiller - 2. etg

Etasjeskille av tre.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og spisestue.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling
	Skjevhetmåling	Ingen merknader i rommene som ble målt.

Etasjeskiller - 1. etg

Støpt gulv mot grunn.
Det er gjort målinger i følgende rom: Hall og soverom mot nord.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling
	Skjevhetmåling	Ingen merknader i rommene som ble målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør i rør system og avløpsrør i plastmateriale fra byggeår. VVB av typen Super S200 fra 2011, vannskap og sentralstøvsuger plassert på teknisk rom. Hovedstoppekran plassert i vannskap. Varmepumpe fra 2020 plassert mellom stue og spisestue. Ventilator av typen Flexit plassert på kaldtloft.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)
	TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,39 meter takhøyde i hall 1. etg. 2. etg har i hovedsak mønet himling.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde
---	-----------	---

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er i hovedsak vurdert å være fra boligens byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved stue i 1. etg.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng.

Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier
---	-----------	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon
	TG 2	Fasader ink. kledning Utvendige fasader har behov for overflatebehandling.

Dører og vinduer

Vinduer i 3-lags glass, terrassedører og ytterdør fra byggeår.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Dører
---	-----------	---

Yttertak - Hovedtak

Taktekking er fra år 2011. Saltak. Taket er tekket med betongtakstein.

	TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og ytterteking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Taggjennomføringer - Skorsteiner over tak
		Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.
	TG 2	Gesimsløsninger Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Tiltak anbefales.
	TGIU	Konstruksjon Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, kun begrenset inspeksjonsmulighet fra kaldtloft.

Balkonger, terrasser, veranda etc - 2. etg

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong på ca 29 m2. Gulv med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende lekter. Rekkverkshøyden ble målt til 88,5 cm.

 TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader. Rekkverkshøyden er under 0,9 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Det er ikke etablert lufting av konstruksjonen/bodtaket. -Boden bør derfor forbli et kaldt rom. Hvis man varmer opp rommet vil man få problemer vedrørende manglende ventilering.
---	--	--

Terrasser / platting på terreng - 1. etg

Utgang fra entre til vestvendt, delvis overbygget platting på ca. 26 m2. Gulv med terrassebord. Del som ikke er overbygget har uttrekkbart tak.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Platting

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Plate på mark.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Fundamenter - Grunnmur

 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
---	------------	--------------------------------------

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggeår.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående garasje i trekonstruksjon. Støpt betong mot grunn. Fasade med stående trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Elektrisk leddport. Garasjen ble målt til ca. 44 m2. Det er etablert utvendig trapp/stige og adkomst til loftsetasje for lagring. Samt utvendige boder på gavlvegg.

 TG 0 og 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Frittstående byggverk

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt, vedrørende nyanlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 21.10.2022

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekkе. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

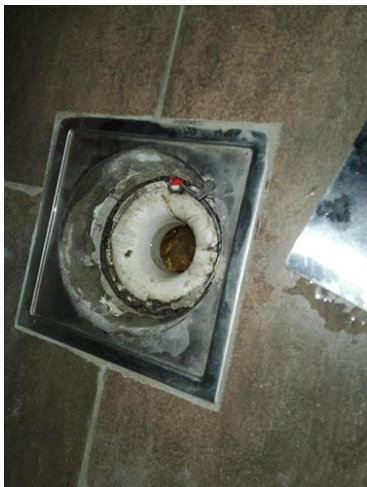
Bilder



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilator]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Teknisk rom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Sluk teknisk rom]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk hovedbad]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad ved entre.]

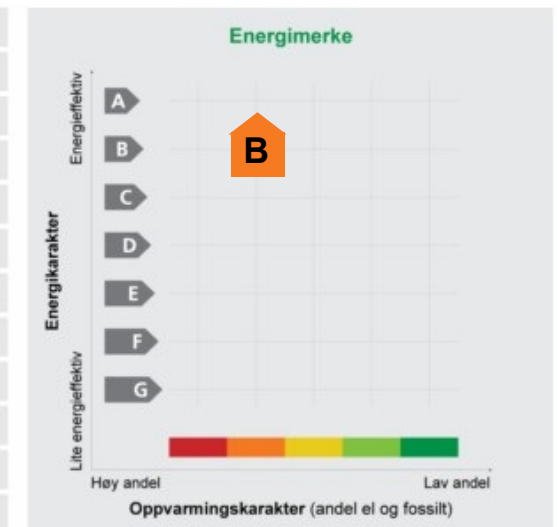


Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Husebykroken 8
Postnr	3280
Sted	TJODALYNG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1032
Bnr.	218
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300224370
Bolignr.	H0101
Merkenr.	49e6bea3-7234-4e02-b2b5-9bbfa784e519
Dato.	26 Oct 2022
Innmeldt av	*****



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	2011
Bygningmateriale:	Betong
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon



Utskriftsdato: 21.10.2022

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	1032	Bruksnr.	218	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Husebykroken 8, 3280 TJODALYNG								

Bygningsopplysninger

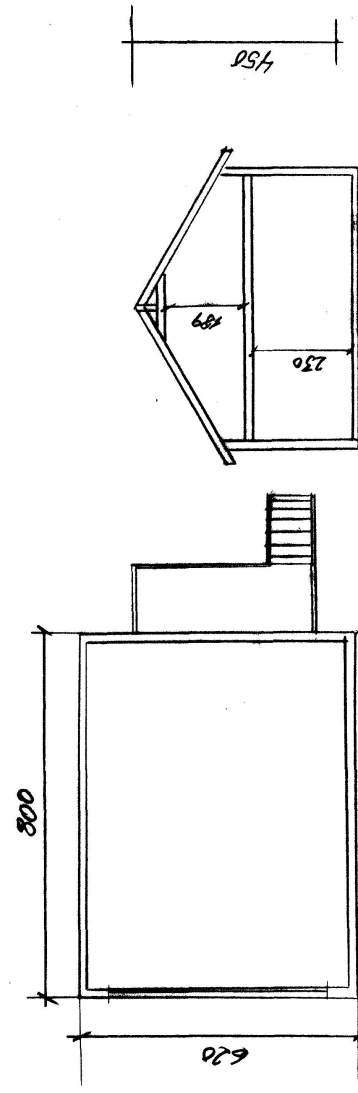
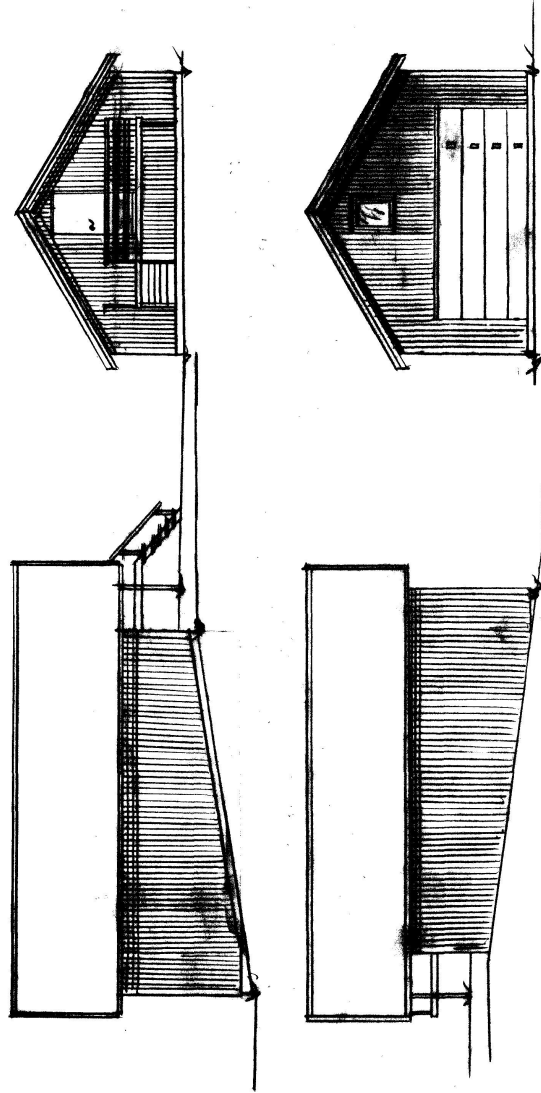
Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Brukstillatelse 2011. Ferdigattest 2012	2011	182 m ²	1	☒
Garasje/uthus/anneks Brukstillatelse 2011. Ferdigattest 2012. endring tillatelse 2011	2011	45 m ²		☒
		m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

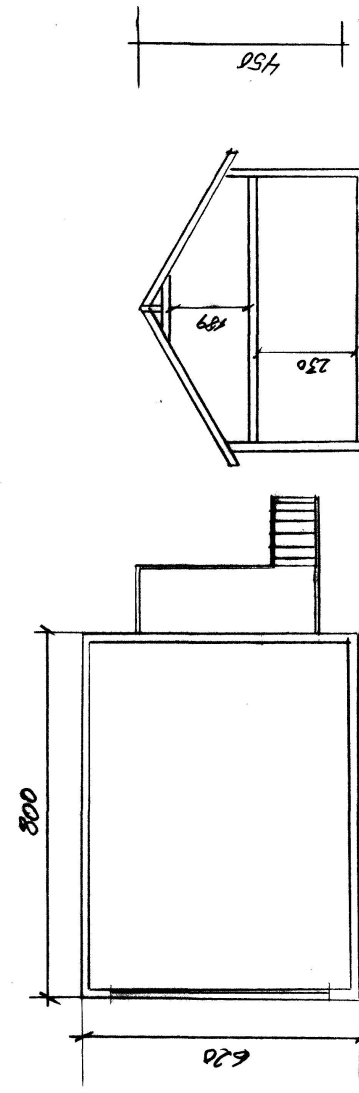
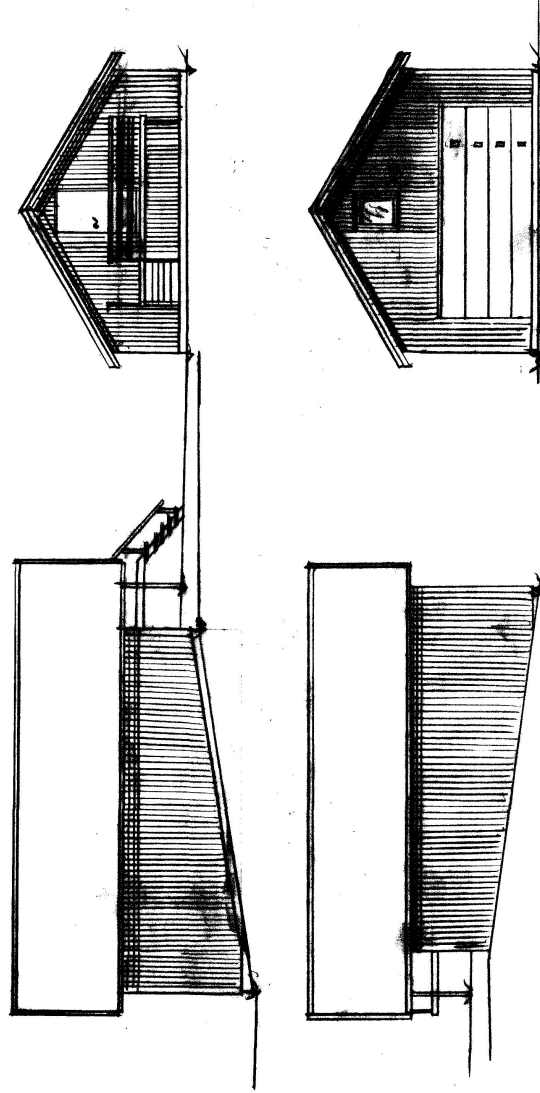
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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 eiendomsforesørsler.

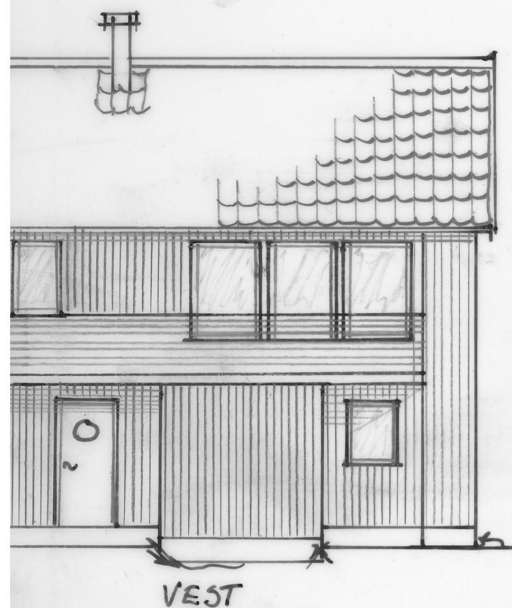




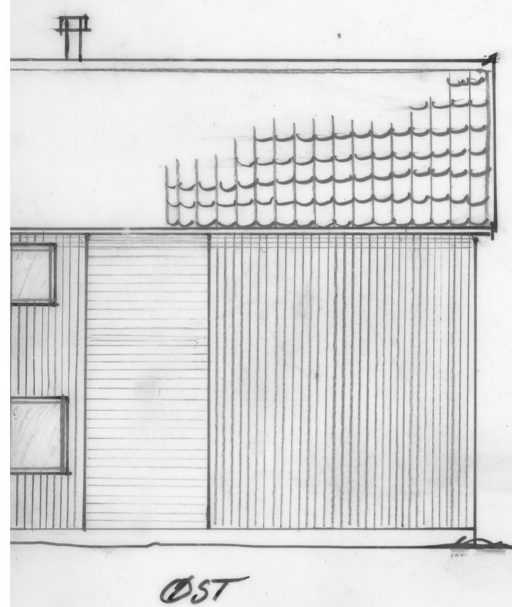
Christine Lie Gar. 18.2.8ar. 218
Husebyhøken 8 Tegn: T. M. Hem
3280 Tjodalyn g Dato 3.07.2011
Garasje Mål 1:100



Christine Lie Gar. 18.2.8ar. 218
Husebyhøken 8 Tegn: T. M. Hem
3280 Tjodalyn g Dato 3.07.2011
Garasje Mål 1:100

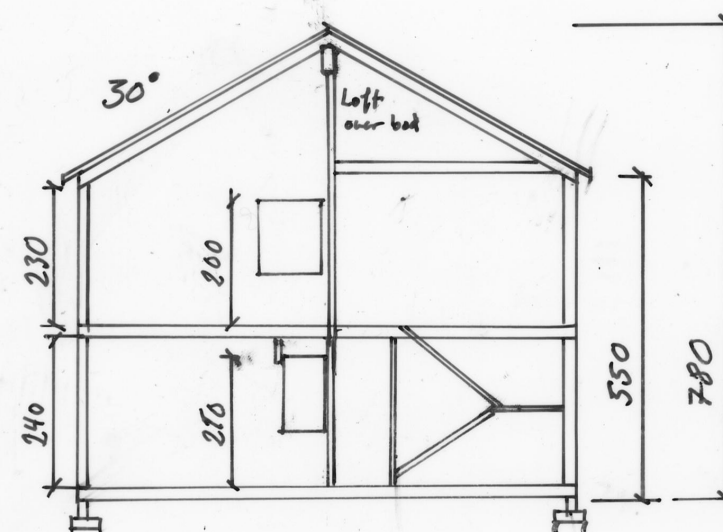


STÅENDE BUEK 19x149
BENDERS ENKELKROM MØRK GRÅ
HVIITE VINDUER
STRANDGRÅ KLEDNING



CHRISTINE LIE
HUSEBYKKROKEN
3280 TJODALYNG
ENEBOGIG MÅL 1:100 "FASADER"

GNR.: 1032 Bnr.: 218
Tegn.: Thor M. Hem
Dato: 3.04. 2011

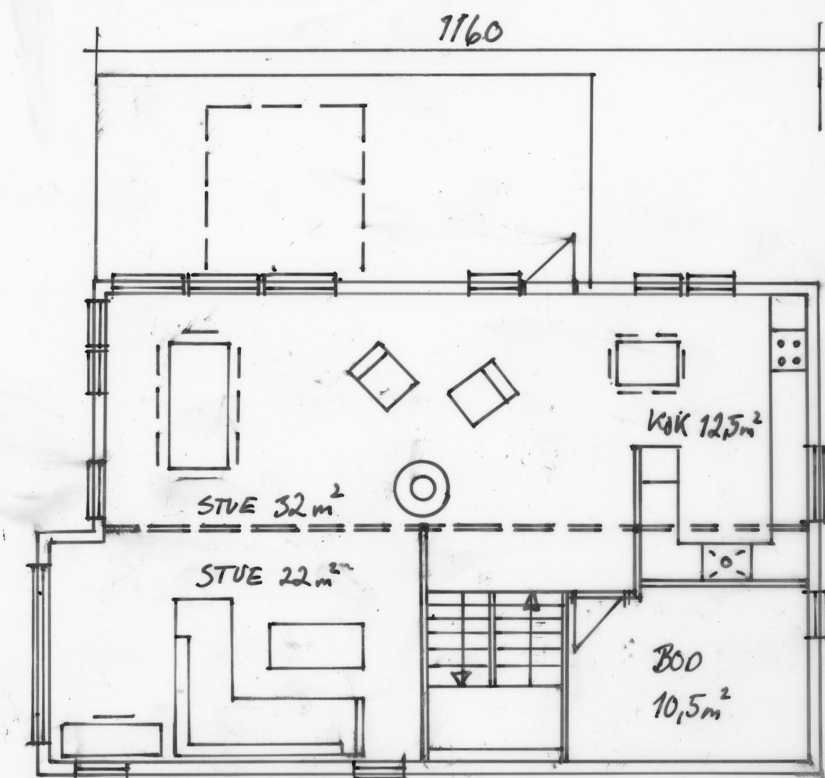


CHRISTINE LIE
HUSEBYKKROKEN
3280 TJODALYNG
ENEBOGIG MÅL 1:100 "SNITT"

GNR.: 1032 Bnr.: 218
Tegn.: Thor M. Hem
Dato: 3.04. 2011

2. etg

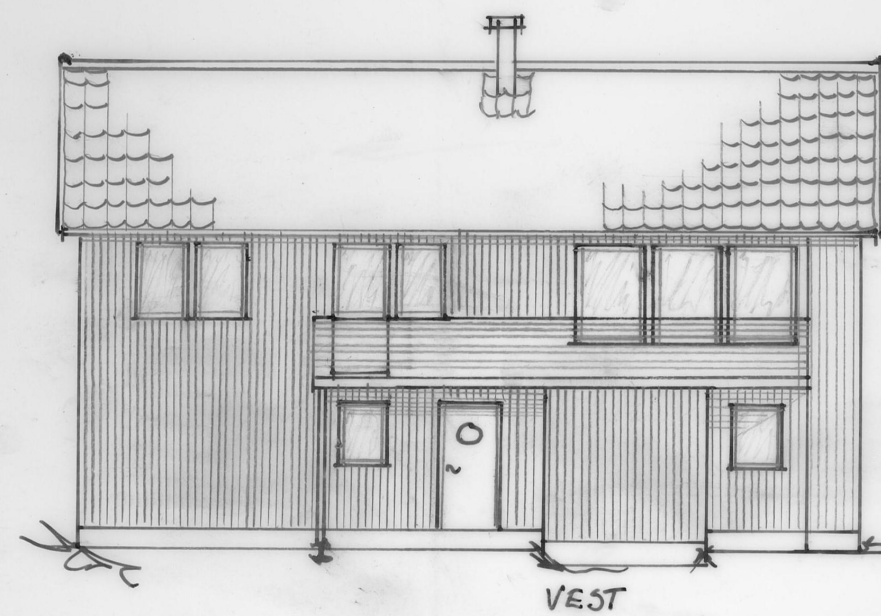
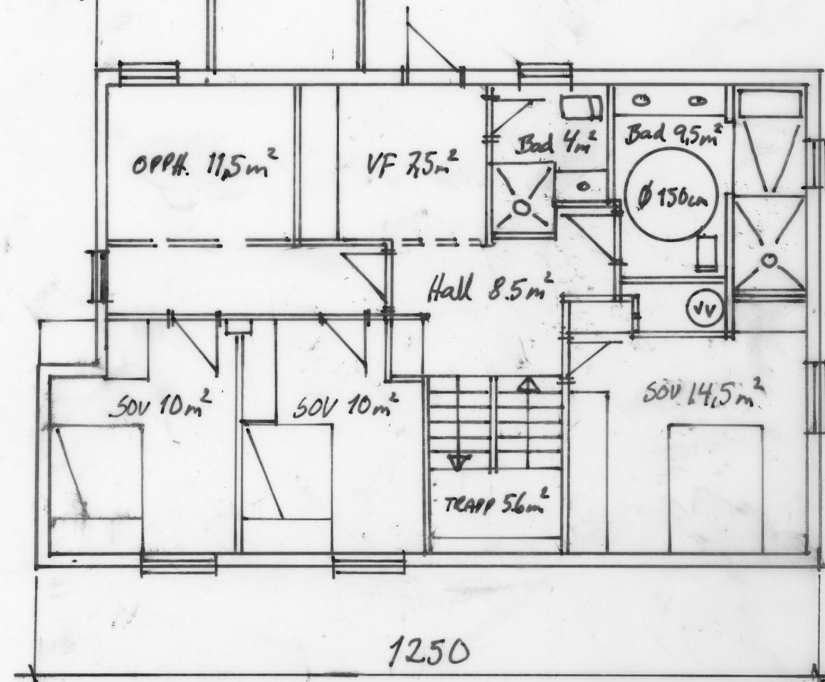
400
400



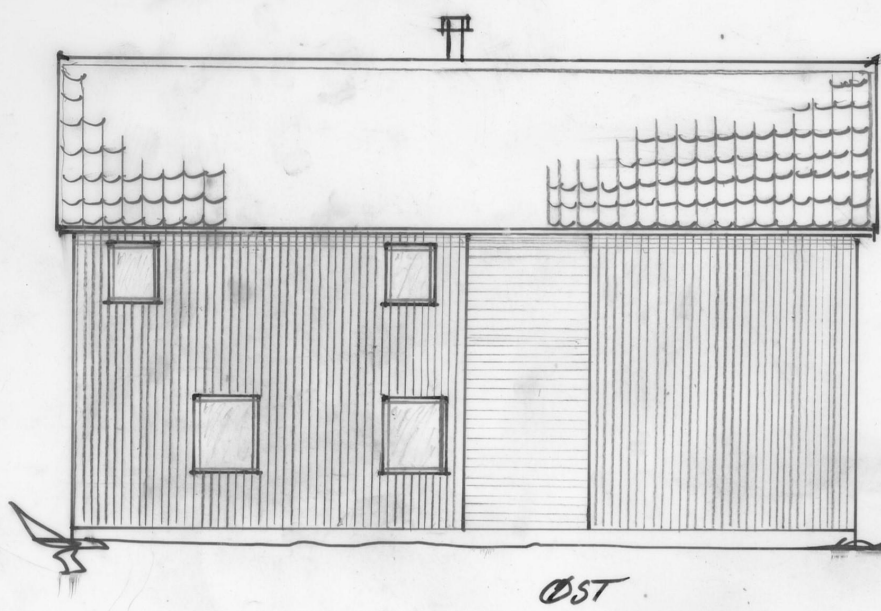
330

TEKNISK
ROM
2.50

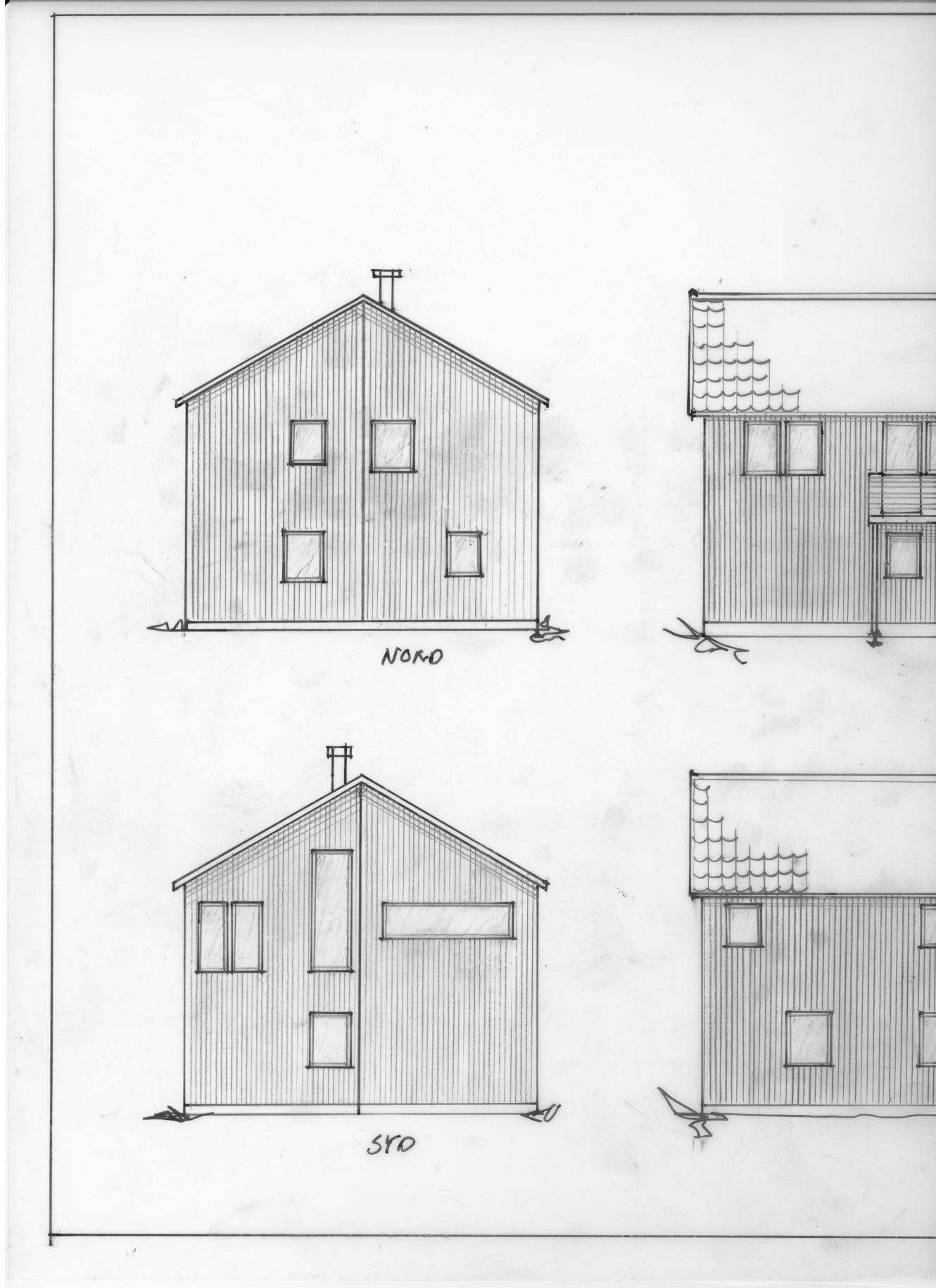
1. etg



STÅENDE
BENDERS
HUTE V
STRAND



CHRISTINE LIE
HUSEBYKROKEN
3280 TJODALYNG
ENEBOGIG MAL



Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler: Tonje Lønnebakke Tennebø
Telefon: 33 17 18 88

Deres ref.: SØK

Vår ref.: 12/56209

Arkiv: GBR-1032/218

Vår dato: 17.09.2012



Larvik
kommune

Byggmester Thor Morten Hem
Kiserødåsen 5

3231 SANDEFJORD

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1111/12	Planutvalget delegerte saker	28.08.2012

Vedtak - ferdigattest nybygg bolig og garasje - Husebykroken 8 - Gbnr. 1032/218



Tiltakshaver	Christine Lie	Kiserødåsen 5	3231	SANDEFJORD
Søker	Byggmester Thor Morten Hem	Kiserødåsen 5	3231	SANDEFJORD

Ferdigattest er gitt for				
Saksnr 11/2955			JournalpostID 12/52238	
Eiendom/byggested Husebykroken 8				
Bygningsnummer 300224370, 300227877				
Gnr 1032	Bnr 218	Festenr	Seksjonsnr	
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato 06.06.2011 02.09.2011		Delegert saksnr. 766/11 1236/11	
Spesifikasjon				
Ferdigattesten omfatter: Hele tiltaket; enebolig og garasje				
Merknader				
Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.				

Klage

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Tonje Lønnebakke Tennebø
byggesaksbehandler

Kopi til:

Tone Heftøy Carlsen



Elisabeth Griphage
Husebykroken 8
3280 TJODALYNG

Verdiskaping og stedsutvikling

Byggesak

Saksbehandler Heidi Olsen

Deres ref.

Vår ref. 22/148835

Arkiv 22/11927

Vår dato 01.11.2022

Deres dato

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
1661/22	Planutvalget

Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra bod til soverom i enebolig - Husebykroken 8 - gbnr. 1032/218

Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra bod til soverom i eneboligen i Husebykroken 8, gbnr. 1032/218, slik det er søkt om i søknad mottatt 25.10.22. Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.

Vilkår for vedtaket

1. Bruksendringen forutsettes etablert som omsøkt og må ikke tas i bruk til andre formål enn det tillatelsen forutsetter.
2. Det forutsettes at rommet har tilstrekkelig vindusstørrelse som kreves for rømningsvei. Dette må bekreftes og sendes inn ved søknad om ferdigattest.
3. Det skal ikke gjøres fasadeendringer.
4. En bolig har krav til oppbevaringsplass/bod arealer. Det forutsettes at bruksendringen ikke medfører at det ikke lenger er oppbevaringsareal i boligen deres.

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

Tiltakshaver: Elisabeth Griphage

Fakta i saken

Søknad/tiltak:

Det er innsendt søknad om tillatelse til bruksendring av eksisterende bod til soverom i boligens andre etasje, Husebykroken 8 på gbnr 1032/218.

Eneboligen inneholder to etasjer og ble oppført i 2011.

Arealet som bruksendret opplyses å utgjør et bruksareal 10,5 m2.

Byggesak
Postadresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Fakturaadresse: Postboks 2014, 3255 Larvik

Besøksadresse: Feyersgate 7, Larvik
postmottak@larvik.kommune.no
fakturamottak@larvik.kommune.no

Telefon: 33 17 00 00
Telefaks: 33 17 10 10
Org.nr.: 948 930 560

Byggesak
Postboks 2020
3255 Larvik

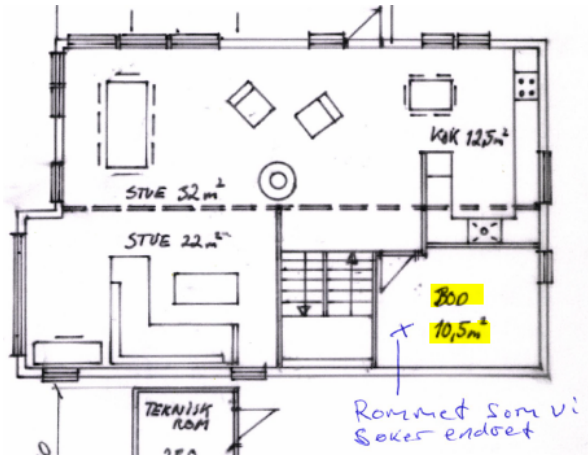
Besøksadresse:
Feyersgate 7, Larvik

Telefon 33 17 10 00
postmottak@larvik.kommune.no
Org.nr.: 918 082 956

I kommunens arkiv er boligen registrert med følgende arealer:

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	E
H02	0	83	
H01	1	99	
sum	1	182	

Rominndeling er vist på innsendt plantegning:



Videre opplyser tiltakshaver:

Vi har ett rom som er i samme etasje som kjøkken og stue, det vil vi ha endret fra bod til soverom. Dette er et helt vanlig rom som alle andre oppholdsrom i huset så hvorfor det ble søkt om som bod under bygging i 2011 er usikkert. Det behøver ikke utføres noen form for arbeid for å få rommet endret. Det er som sagt et helt vanlig rom i huset ved siden av stuen.

Nabovarsling:

Tiltaket vil ikke berøre naboer eller gjenboere og er derfor ikke nabovarslet.

Planstatus:

Eiendommen ligger i regulert boligområde og omfattes av reguleringsplan for Husebyskogen etappe 3. Vedtatt 17.02.2010. Plan-id: 0712_200932.

Også i kommeplanens arealdel 2021-2033 er eiendommen avsatt til boligformål.

Vurderinger

Søknaden er vurdert ut fra innsendt dokumentasjon og opp mot bestemmelsene i reguleringsplan og kommuneplan, samt plan- og bygningsloven med forskrifter.

Ansvar:

Tiltaket er av et slikt omfang at arbeider kan forestås av tiltakshaver, jf. byggesaksforskriften § 3-1.

Nabo:

Arbeidet er kun innvendige arbeider og vil ikke endre bruk på en slik måte at det er av naboer og/eller gjenboere sine interesser. Tiltaket vil følgelig heller ikke påvirke avstander til bl.a. vei. Tiltaket vurderes med dette å ikke være behov for nabovarsling.

Konklusjon:

Etter en vurdering av søknaden, samt gjeldende regelverk, godkjennes tiltaket som opplyst og omsøkt med de vilkår som er satt.

Kommunen forutsetter at tiltaket er i tråd med gjeldende regelverk og tekniske krav, og har etter dette ingen ytterligere kommentarer til omsøkte tiltak.

Ethvert søknadspliktig tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Dere må søke om ferdigattest vedlagt dokumentasjon i henhold til vilkår.

Klage

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

Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Cathrine Wærvågen
Virksomhetsleder byggesak

Heidi Olsen
Bygningskontrollør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

01.11.2022	Søknad om bruksendring fra bod til soverom - Husebykroken 8 - gbnr. 1032/218	1356936
01.11.2022	Plantegning	1356937

Kopi til:

Elisabeth Griphage	Husebykroken 8	3280	TJODALYNG
--------------------	----------------	------	-----------

0709 Larvik Kommune
Postboks 2020
3255 Larvik

Org.nr. 00948930560

ERKLÆRING



Doknr: 393379 Tinglyst: 02.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ADKOMSTVEI:

Eiendommene f.o.m. Gbnr. 1032/210 t.o.m. Gbnr. 1032/225 skal ha rett til kjøreadkomst over Gbnr. 1032/226 som vist med grønn farge på kartbilaget.

LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Eiendommene f.o.m. Gbnr. 1032/210 t.o.m. Gbnr. 1032/225 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over Gbnr. 1032/226 som vist med blå farge på kartbilaget.

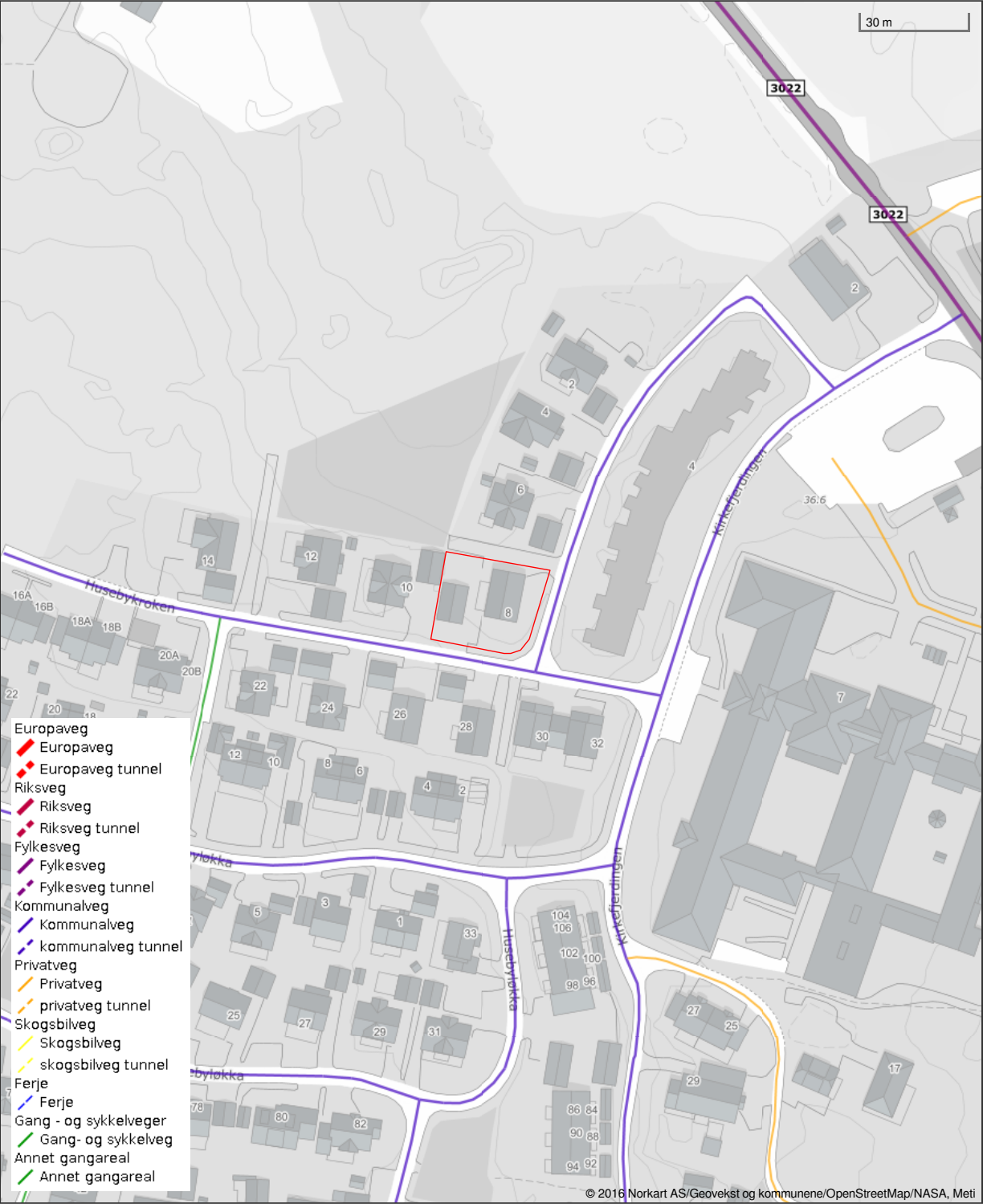
Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Plan- og byggesak.

Underskrifter:

For eiend. Gbnr.				
1032/226	sted	dato	navn	Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
	Tjølling	22/4-10	Rolf Huseby	15094629524



Vegstatuskart for eiendom 3805 - 1032/218//



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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

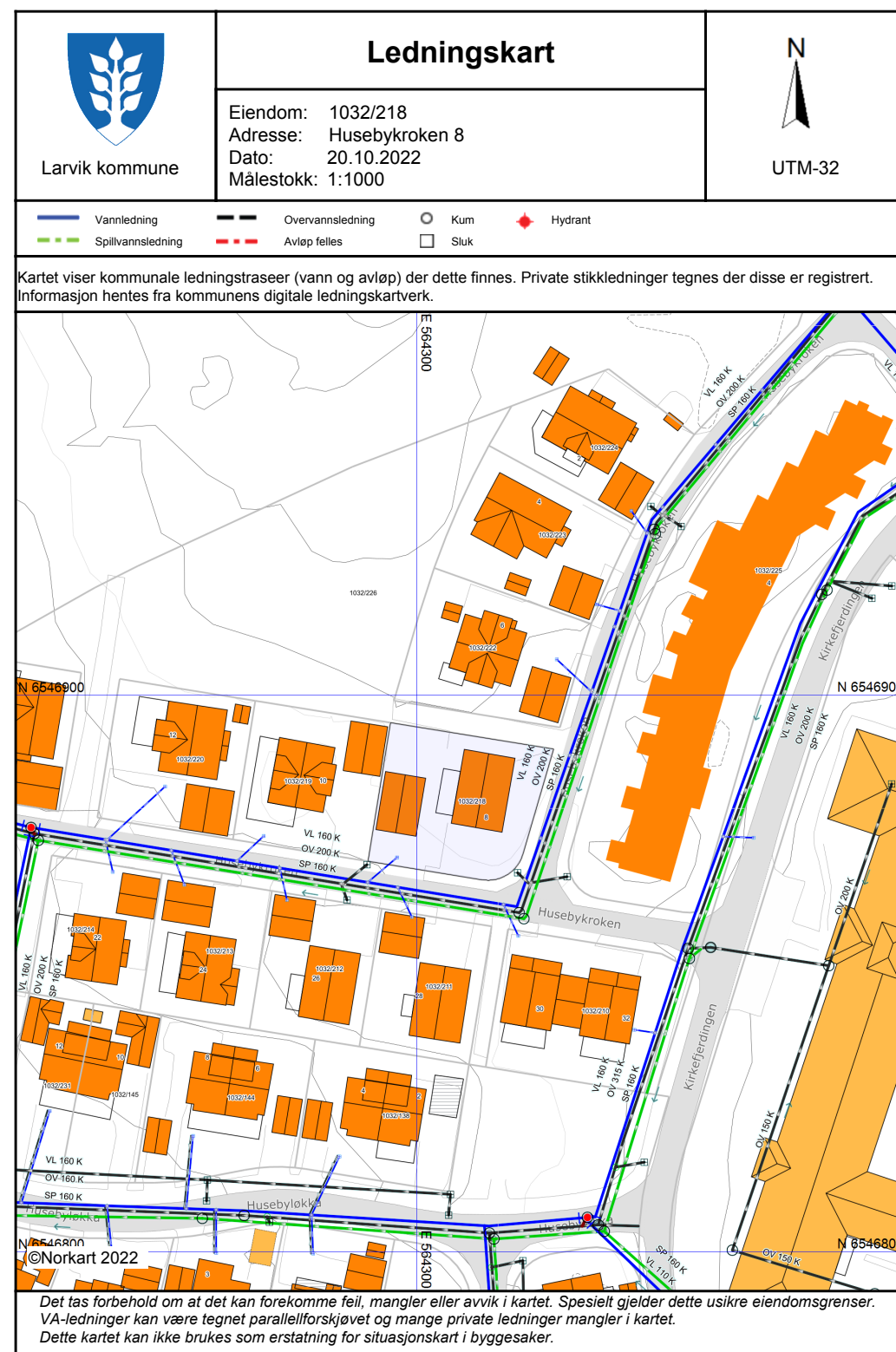
Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	1032	Bruksnr.	218	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Husebykroken 8, 3280 TJODALYNG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERING 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: 20.10.2022

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	1032	Bruksnr.	218	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Husebykroken 8, 3280 TJODALYNG								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
☑ Kommuneplaner	☑ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
❗ Kommuneplaner under arbeid	❗ Kommunedelplaner
❗ Kommunedelplaner under arbeid	❗ Reguleringsplaner under bakken
❗ Reguleringsplaner over bakken	❗ Reguleringsplaner under arbeid
❗ Reguleringsplaner bunn	❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
❗ Bebyggelsesplaner	❗ Bebyggelsesplaner over bakken
❗ Bebyggelsesplaner under bakken	❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6543/Bestemmelser%20KPA%202021-2033.pdf
Delarealer	Delareal 703 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200932
----	--------

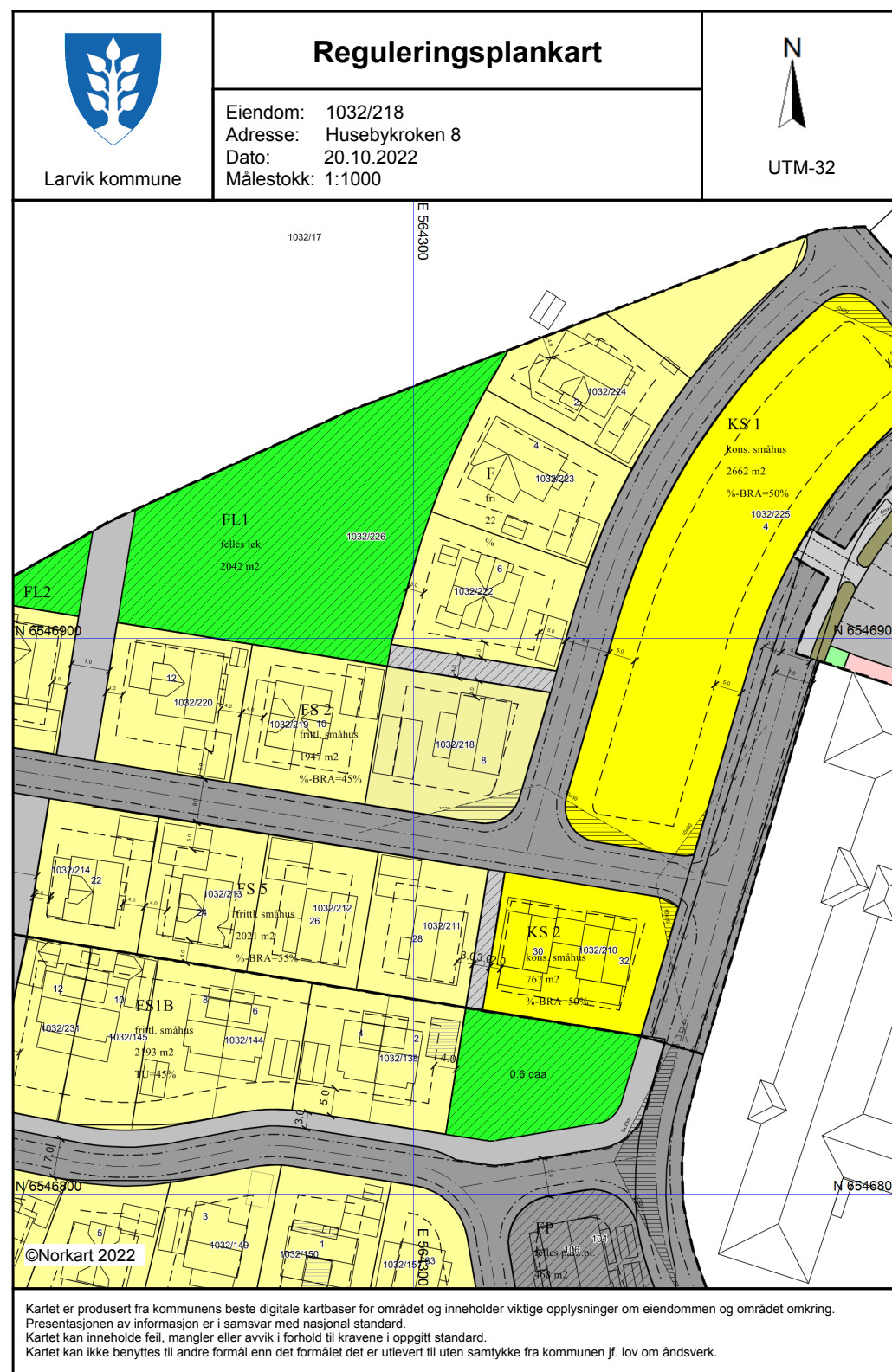
Navn	Husebyskogen etappe 3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/1907/200932_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 703 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn FS 2

Delareal 48 m²
Formål Frisiktsone
Feltnavn Frisiktsone

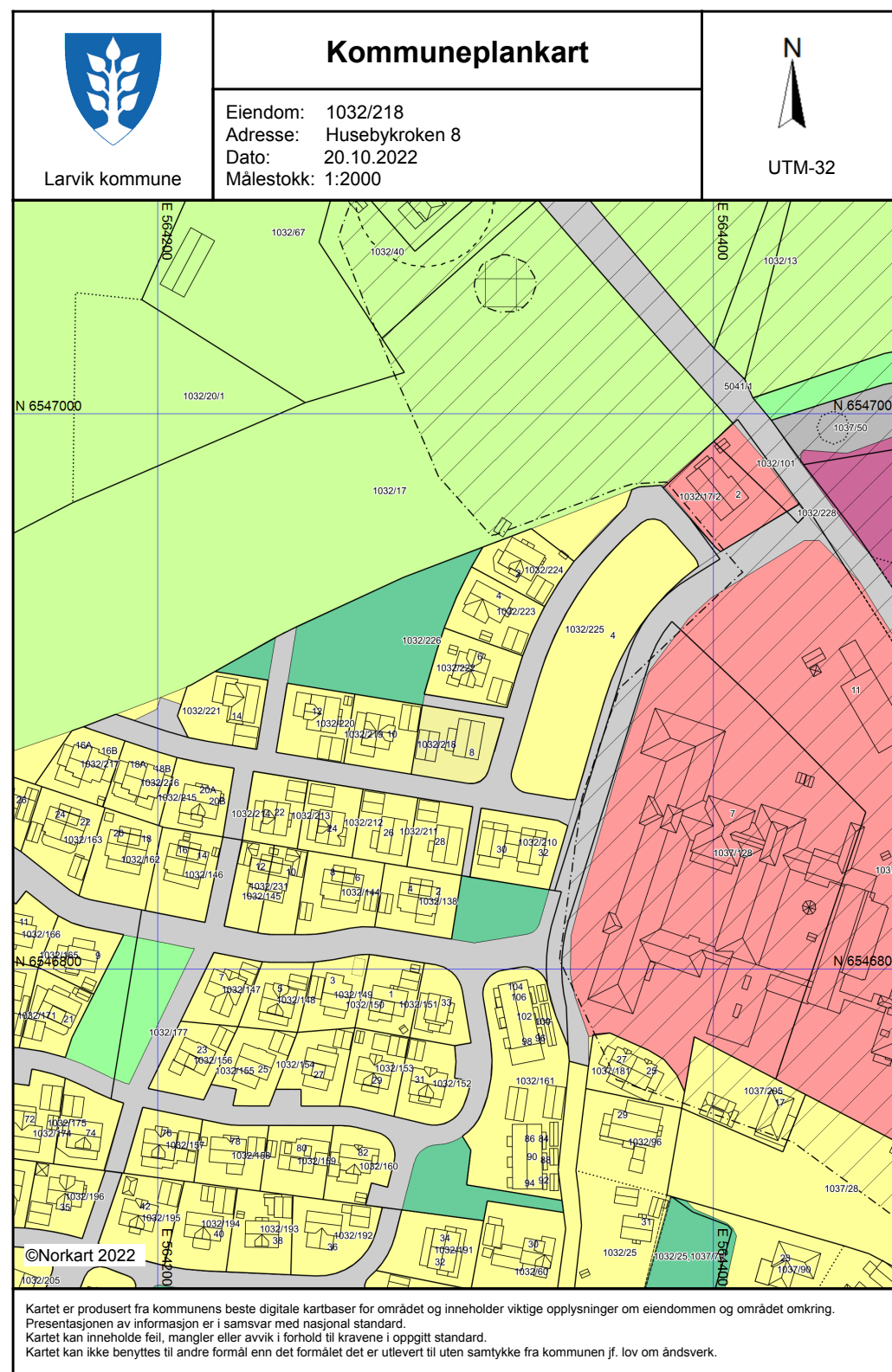
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 21)	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
Område for boliger med tilhørende anlegg	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
Frittliggende småhusbebyggelse	Sikringsone - Frisikt
Konsentrert småhusbebyggelse	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Område for industri/lager	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 22)
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bestemmelseområde
Offentlig kirke	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 23)	Sikringsonegrense
Kjøreveg	Angitthensyngrense
Gate med fortau	Bestemmelsegrense
Annen veggrunn	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
Gang-/sykkelveg	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Gangveg	Planens begrensning
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	Faresonegrense
Friområder	Formålsgrense
Park	Regulert tomtegrense
Turveg	Eiendomsgrense som skal oppheves
Anlegg for lek	Byggegrense
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)	Planlagt bebyggelse
Privat veg	Bebyggelse som inngår i planen
Parkbelte i industristøk	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Grav- og urnelund	Regulert senterlinje
Frisiktsone ved veg	Frisiktslinje
Bevaring av bygninger og anlegg	Regulert kant kjørebane
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)	Regulert parkeringsfelt
Felles avkjørsel	Regulert fotgjengerfelt
Felles gangareal	Målelinje/Avstandslinje
Felles parkeringsplass	Avkjørsel
Felles lekeareal for barn	Eksisterende tre som skal bevares
Felles grøntanlegg	Abc Påskrift feltnavn
Annet fellesareal for flere eiendommer	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28)	Abc Påskrift areal
Bolig/Forretning	Abc Påskrift utnytting
Annet kombinertformål	Abc Påskrift bredde
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)	Abc Påskrift plantilbehør
Grense for restriksjonsområde	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Grense for bevaringsområde	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 30)	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
Forsamlingslokale	
Energianlegg	
Renovasjonsanlegg	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
Veg	
Kjøreveg	
Gatetun	
Gang/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Parkeringsplasser med bestemmelser	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)	



LARVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HUSEBYSKOGEN BOLIGFELT - ETAPPE 3

Datert: 02.06.09, sist revidert 07.12.09, 24.02.10 (i hht kommunestyrets vedtak).
Kommunestyrets godkjenning: 17.02.2010



§ 1 Planens formål

Planen legger til rette for bygging av 14 eneboliger og 9 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg og atkomstveger.

§ 2 Generelle bestemmelser

- 2.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist innenfor planens begrensning.
- 2.2 Arealet innenfor området er regulert til (jfr. Pbl § 25):
 - I Byggeområder
 - a) Frittliggende småhusbebyggelse FS1-FS5
 - b) Konsentrert småhusbebyggelse KS1-KS2
 - II OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
 - a) Kjørevei
 - b) Gate med fortau
 - c) Gangvei
 - III FELLESOMRÅDER
 - a) Felles lekeareal for barn FL1
 - b) Felles gangareal / sti FG1-FG2
 - IV Spesialområder
 - a) Frisiktsone ved vei

§ 3 Fellesbestemmelser

- 3.1 Utbygging av de enkelte felt samt veier, gangareal og lekeplasser, skal skje etappevis i samsvar med de tidsrammer som legges ned i en utbyggingsavtale.
- 3.2 Avfallsdunker skal skjermes/innbygges som en del av gjerde.
- 3.3 Lagring av biler, campingvogner, båter og annet er ikke tillatt.
- 3.4 Tre skal være det dominerende byggematerialet. Bebyggelsen skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse både i forbindelse med fargebruk, byggeform og materialbruk.

- 3.5 Det skal gjennomføres en undersøkelse/vurdering av nødvendige tiltak ifht radon og geotekniske forhold før igangsettingssøknad for den enkelte boenhet/felt sendes inn.
- 3.6 Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 4 Byggeområder

4.1 BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

Område FS1	2,2 daa
Område FS2	1,9 daa
Område FS3	0,7 daa
Område FS4	1,9 daa
Område FS5	2,0 daa

- a) I områdene kan oppføres frittliggende bolighus på inntil 2 etasjer og evt. kjeller. Maks gesimshøyde skal være 7,5 m og maks mønehøyde skal være 9,5 m, målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- b) Boligene skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 30° og 40°. Som taktekking skal benyttes takstein i sort, rød eller grå.

Eventuell ark/oppløft skal ikke være bredere enn 1/3 av husets lengde. Gesimshøyden måles til hovedtaket.
- c) Garasjer inkludert boder kan bare oppføres i 1 etasje med maksimal grunnflate 50 m² pr. boenhet, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialbruk og form. Garasjer skal ha saltak med en takvinkel som skal være mellom 30° og 40°. Maks mønehøyde er 5 m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt garasje. Taktekking skal være takstein i samme farge som hovedhuset. Garasje skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot kjørevei når innkjøring til garasje vender mot kjørevei. Garasjen skal plasseres min. 1m fra kjøreveg når innkjøring i garasjen er parallell med kjøreveg. Garasjen tillates plassert min. 1 m fra nabogrense og fra offentlig gangvei.
- d) Tillatt BRA skal inkludere areal avsatt til garasje og parkering.
Tillatt BRA = 45 % for FS1, FS2 og FS3.
Tillatt BRA = 55 % for FS4 og FS5.
Bruksareal under terreng skal ikke regnes med i % BRA.

Boligbygg skal plasseres innenfor de viste byggegrensene og med møneretning som vist på plankartet.

Minste uteoppholdsareal (MUA)=150 m² pr. boenhet, hvorav en del av arealet min. skal ha en utstrekning på 7x12m.
For hver boenhet skal det være 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. Det skal avsettes

plass for dobbeltgarasje på hver tomt i henhold til planen.

- e) Gjerder skal ha maks. høyde 1,2 m mot kjørevei, lekeareal og gangvei og skal utføres i treverk.
- f) I forbindelse med avskjermet uteplass kan gjerde i grense mellom boligtomtene utføres som tett plankegjerde med høyde på maks. 1,8 m over terreng, og maks. lengde 5 m. Tiltaket er unntatt søknadsplikt.

4.2 BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

Område KS1 2,7 daa

Område KS2 0,8 daa

- a) I områdene kan oppføres flerfamiliehus på inntil 2 etasjer og evt. kjeller. Maks gesimshøyde skal være 6,5 m og maks mønehøyde skal være 9,0 m, målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- b) Boligene skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 30° og 40°. Som taktekking skal benyttes takstein i sort, rød eller grå.
- c) Garasjer inkludert boder kan bare oppføres i 1 etasje med maksimal grunnflate 25 m² pr. boenhet, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialbruk og form. Garasjer skal ha saltak med en takvinkel som skal være mellom 30° og 40°. Maks mønehøyde er 5m over gjennomsnittlig terrengnivå rundt garasje. Taktekking skal være takstein i samme farge som hovedhuset. Garasjer skal plasseres i sammenheng med aktuell boenhet og min. 5 meter fra formålsgrense mot vei. Garasjen tillates plassert min. 1 m fra nabogrense.
- d) Tillatt BRA skal inkludere areal avsatt til garasje og parkering. Tillatt BRA = 50 % for KS1 og KS2. Bruksareal under terreng skal ikke regnes med i % BRA.

Boligbygg skal plasseres innenfor de viste byggegrensene med unntak for oppføring av inngangsparti i 1 etasje med bredde inntil 4 m, inntil 1m utenfor byggegrensen mot kjørevei. Møneretning som angitt på plankartet.

Minste uteoppholdsareal (MUA)=150 m² pr. boenhet, hvorav en del av arealet min. skal ha en utstrekning på 8x8m.

Det skal avsettes plass til en garasjeplass til hver boenhet i henhold til planen. For hver boenhet skal det være totalt 2 biloppstillingsplasser på egen tomt, hvorav en kan være i garasje.

- e) Gjerder skal ha maks. høyde 1,2 m mot kjørevei, lekeareal og gangvei og skal utføres i treverk.

I forbindelse med avskjermet uteplass kan gjerde i grense mellom boligtomtene utføres som tett plankegjerde med høyde på maks. 1,8 m over terreng, og maks. lengde 5 m. Tiltaket er unntatt søknadsplikt.

§ 5 Fellesområder

- 5.1 Område FL1 skal benyttes til felles lekeareal for barn. Lekeplass skal opparbeides på min. 300m² av arealet, beplantes og utstyres med apparater og innretninger for variert lek, i hht. utbyggingsavtale. Opparbeidet lekeplass skal ligge like øst for den offentlige gangveien gjennom området. Resterende areal av FL1 skal bl.a. kunne benyttes til ballaktiviteter.

Gjerder rundt lekeplassen på 300 m² skal utføres i treverk. Maks. gjerdehøyde = 1,2 m. Rundt det øvrige felles lekearealet kan det benyttes flettverksgjerde.
- 5.2 Ved en eventuell senere utvidelse av boligområdet mot nord skal området FL1 omarbeides til felles lekeareal/møteplass for barn/voksne i områdene omfattet av byggetrinn 3 og nytt byggeområde mot nord. Lekeplass skal opparbeides, beplantes og utstyres med apparater og innretninger for variert lek, sitteplass osv, i hht. utbyggingsavtale.

Områdene skal opparbeides og utstyres i hht. godkjent detaljplan.
- 5.3 Områdene FG1 t.o.m. FG2 skal benyttes til felles gangareal /sti tilgjengelig for alle.

§6 Offentlige trafikkområder

- 6.1 Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling av kjørevei, fortau og gangvei som er vist i planen.
- 6.2 På begge sider av gangvei (G1 t.o.m. G2) skal det plantes en allé av høystammede løvtrær.

§ 7 Spesialområder

- 7.1 Frisiktsoner
Innenfor området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over terreng.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.1 Lekeareal FL1 (lekeplassen på 300 m²) skal være ferdig opparbeidet, beplantet og utstyrt med apparater og innretninger for variert lek når 1. boenhet innenfor planens begrensning får ferdigattest.
- 8.2 Plenen/ballplassen med inngjerding (det resterende arealet på FL1) skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter at 1. boenhet innenfor planens begrensning har fått ferdigattest.
- 8.3 Gangvegene G1 og G2 skal være ferdig opparbeidet når 1. boenhet får ferdigattest.


Hege Eick
Leder arealplanseksjonen

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

Dersom hele eller deler av eiendommen ligger innenfor båndleggingskorridoren angitt kommuneplanen er det begrenset handlingsrom for eiendommen. Områdene er båndlagt i påvente av vedtatt reguleringsplan for InterCity gjennom Larvik. Båndleggingen skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør planarbeidet og gjennomføringen av jernbanetiltaket.

H710_1 (Dagsone) innebærer at tiltak utover enkle byggesaker som mindre påbygg, fasadeendringer osv. ikke tillates.

H710_2 (Tunnelsone) innebærer at større tiltak på bakkenivå, som større og mindre byggesaker, reguleringsplaner, omregulering mm. kan tillates så lenge dette ikke medfører store terrenginngrep. Energibrønner er ikke tillatt.

Hvorvidt et tiltak kan tillates, eller om det bidrar til å vanskeliggjøre planarbeid og gjennomføring av jernbanetiltaket, vurderes av Larvik kommune i hver enkelt sak.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner 2021-2033

Nye kommuneplaner ble egengodkjent av kommunestyret 6. oktober 2021. På grunn av innsigelser er enkelte områder fortsatt ikke godkjent. Det ble også vedtatt endringer i bestemmelser og retningslinjer som gjør at deler av bestemmelsene må ut på ny høring. Planområder og paragrafer som er unntatt egengodkjenning er markert i plankartet og bestemmelsene. Planrapporten som leveres vil også angi slike områder.

Hensynsoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Vi henviser 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.



Eiendomskart for eiendom 3805 - 1032/218//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- -----

Eiendomsgrense - omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig

Grensepunkt - uten klassifisering
- ⊙

⊗

⊞

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		703,40 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6546871,8	Øst	564303,8
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6546890,35	564324,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			29,72	
2	6546871,45	564319,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			19,69	
3	6546866,85	564311,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			9,40	6,75
4	6546870,18	564291,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,83	
5	6546895,09	564295,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			25,23	

Piper, ildsteder og oljetanker

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	1032	Bruksnr.	218	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Husebykroken 8, 3280 TJODALYNG								

Situasjon

Røykvarslere	2 Sammenkoblet
Slukkeutstyr	1 pulverapparat

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	01.04.2016	29.04.2021	utført	utført
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert

Andre opplysninger

Opplysninger om oljetanker

Generelt om oljetank

I følge forurensningsforskriften skal alle nedgravde oljetanker over 3200 liter meldes til kommunen. I nedslagsfeltene til Farris, Hallevannet, Holtetjern, Allumtjønnna, Musevann og Ulfsbaktjønnna gjelder dette for alle tanker uansett størrelse. Nedgravde oljetanker meldes til kommunen via Larvik kommunes skjemaportal.

Kommunens register er avhengig av at eier melder fra om tanker og kan derfor være mangelfullt. Eier av en oljetank, uavhengig av størrelse er selv ansvarlig for at tanken og/eller rørsystemet ikke lekker. Lekkasje som skader naturen eller naboens eiendom er tankeiers ansvar. Opprydding etter oljelekkasjer kan medføre betydelige kostnader. Det er derfor viktig å følge med på egen tank for å forebygge lekkasjer og sikre seg at informasjon om nedgravde tanker opplyses om ved eierskifte.

Tanker som ikke lenger er i bruk skal tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon. Det er anledning til å søke om å la mindre tanker stå nedgravd, men disse må tømmes rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk. Tankens påfyllingsrør skal fjernes for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal meldes til kommunen.

Type	Volum	Plassering	Siste tilsyn	Neste tilsyn	Status
Kommentarer:					

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.



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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 avvike 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 oppfordre 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 bekræfte 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.
5. 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 22220274

Adresse: Husebykroken 8, 3280 Tjodalyng

Betegnelse: GNR 1032, BNR 218 i Larvik kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

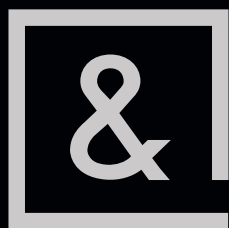
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO