



HØLEN VERFT 34A

& LEINÆS  
PARTNERS

## 04

Velkommen til Hølen verft 34A

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 21

Plantegning

## 26

Beliggenhet

## 31

Eiendommen

## 39

Tekniske dokumenter



## HØLEN VERFT 34A

BO PÅ BRYGGEKANTEN PÅ EN AV VESTFOLDS FLOTTESTE SJØTOMTER!

Nå har du muligheten til å sikre deg et nytt Townhouse på bryggekannten med ca 40m<sup>2</sup> privat takterrasse.

I denne arkitektoniske perlen kan du leve det gode liv med alt du forventer av moderne løsninger og materialvalg, bokstavelig talt i vannkanten. Stue/kjøkken løsningen med utsikt rett til bryggekannten, kombinert med muligheten til å åpne hele vinduet i 2. etasje, gjør at du føler du er ute, også når du er inne. Slik vil 90 m<sup>2</sup>, med 2 bad og 2 soverom føles enda større.

Fra den store takterrassen på 40 m<sup>2</sup>, har du panoramautsikt og perfekte solforhold fra morgen til kveld. I første etasje har du også en stor terrasse mot kanalen med utgang fra hovessoverommet.

Dette er en mulighet som ikke dukker opp hver dag!

- Vestvendt
- 40 m<sup>2</sup> privat takterrasse
- Stor åpen stue- og kjøkkenløsning
- 2 soverom
- 2 bad
- P-plass og bod i garasjekjeller

FELLESHUS MED 4 HOTELLROM, TRENINGSTUDIO, SELSKAPLOKALE OG VASKEHALL FOR BIL.

I en tid hvor mennesker bare farer forbi hverandre, tilbyr Saltbrygga en unik kombinasjon av menneskelighet og praktiske, lekre, moderne boliger. På Saltbrygga bygger vi ikke bare boliger, men en livsstil. Som beboer på Saltbrygga har du tilgang til Sjøhuset - et nytt felleshus med selskapsrom, treningsstudio, 4 hotellrom, bilvaskehall og mer. Perfekt hvis du får venner eller familie på besøk.



## HØLEN VERFT 34A

Prisantydning	<b>7 980 000</b>
Omkostninger	<b>210 120</b>
Totalpris	<b>8 190 120</b>
Fellesutgifter	<b>9 404 pr. år.</b>
P-rom	<b>88 m2</b>
Bruksareal	<b>92 m2</b>
Soverom	<b>2</b>
Bad	<b>2</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>
Byggeår	<b>2019</b>



**Knut H. Leinaes**

Advokat / Partner

92 05 35 33 / knut@leinaes.no



**Cecilie Moe Jensen**

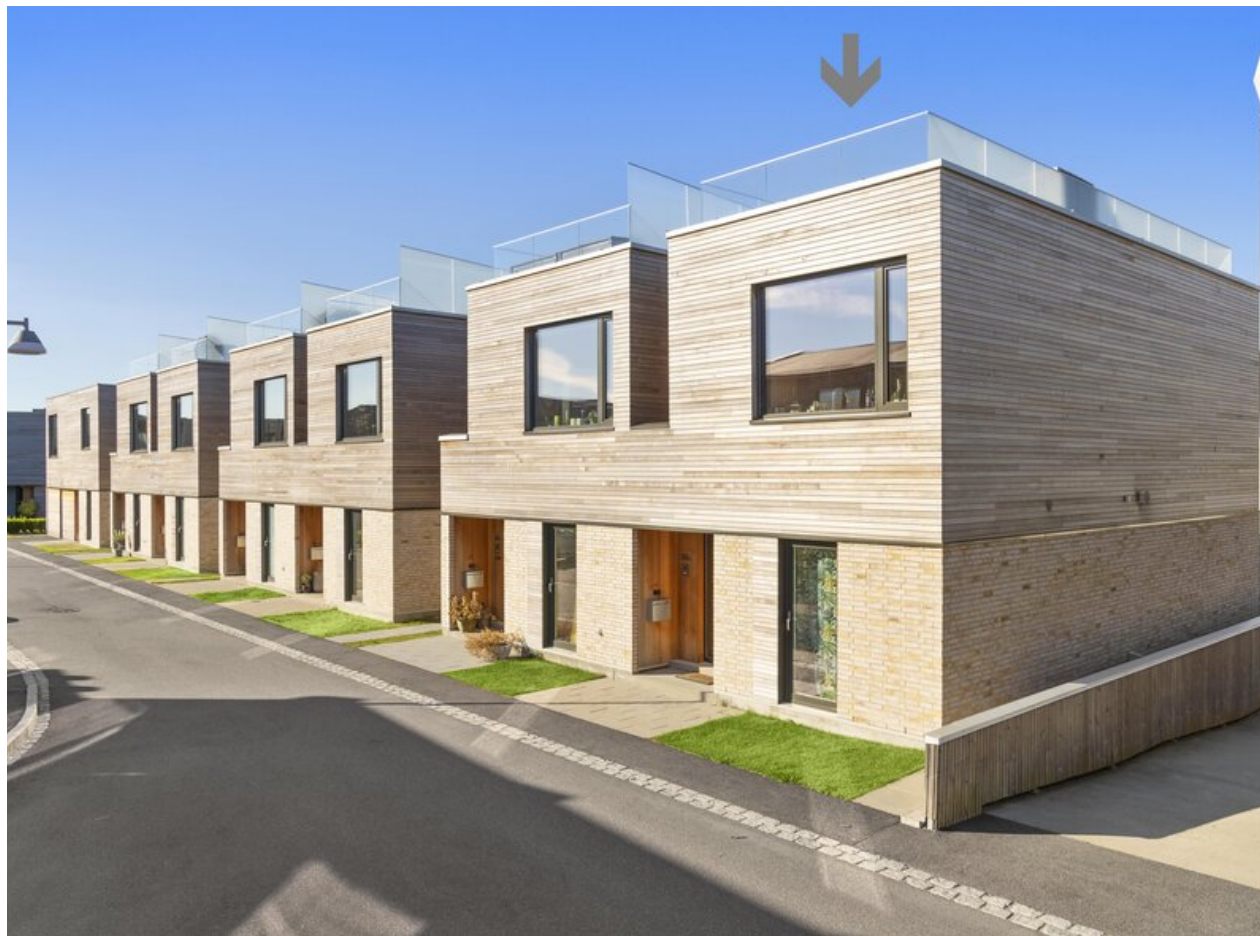
Eiendomsmegler MNEF / Partner

93 24 37 67 / cecilie@leinaes.no

**& LEINÆS  
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik













Dette bildet er tatt av tilsvarende bolig lenger bort i rekken, og utsynet er derfor ikke helt det samme.

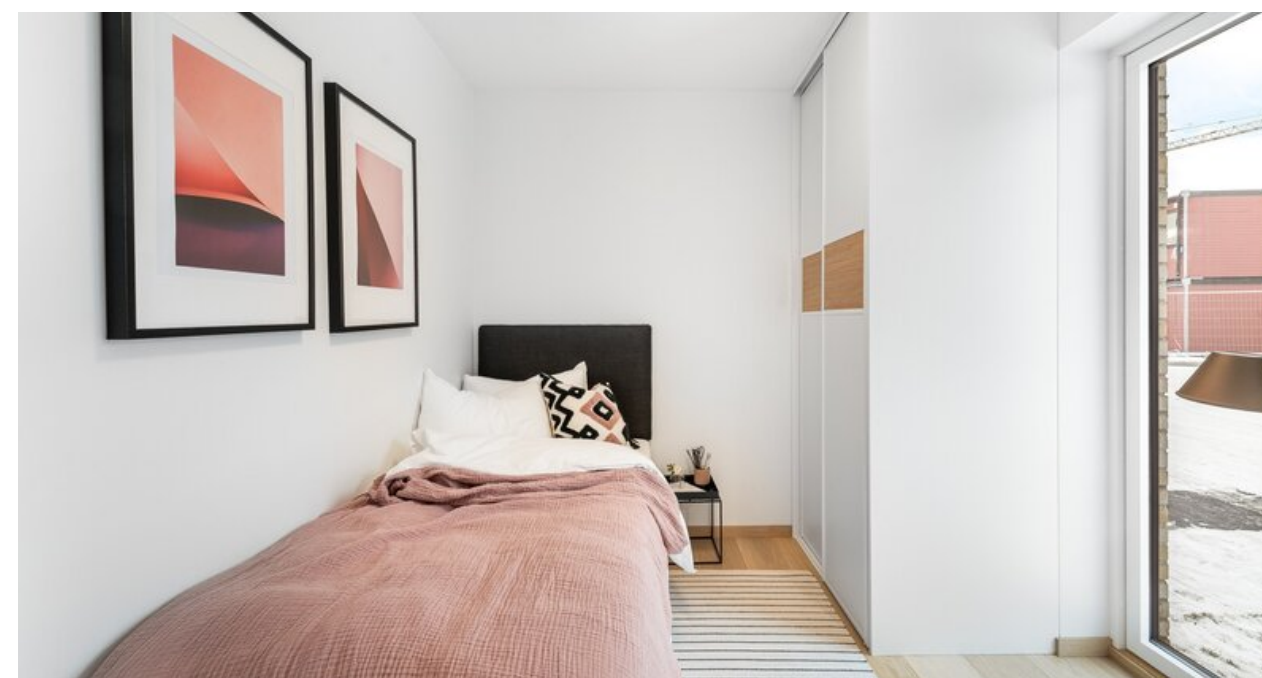
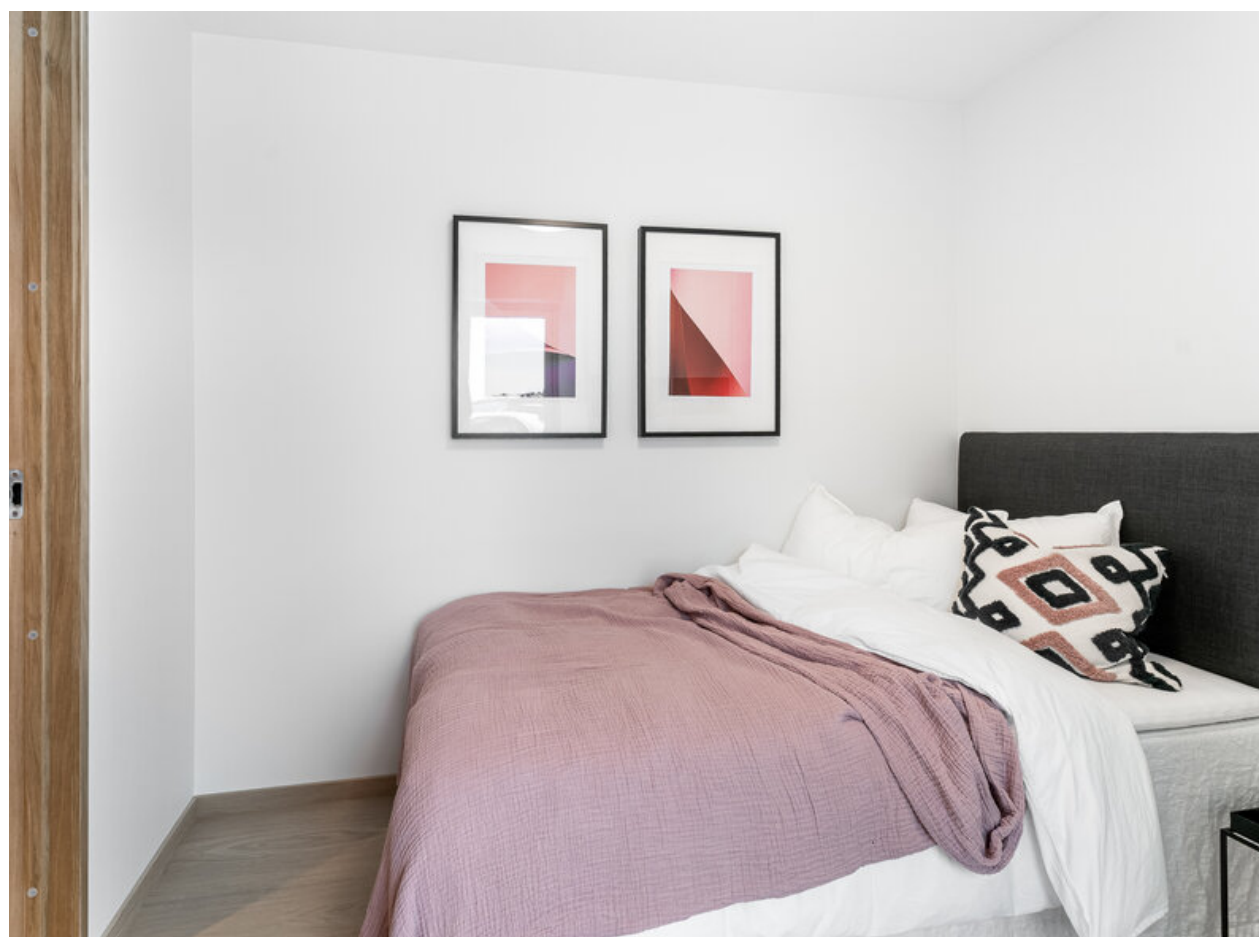








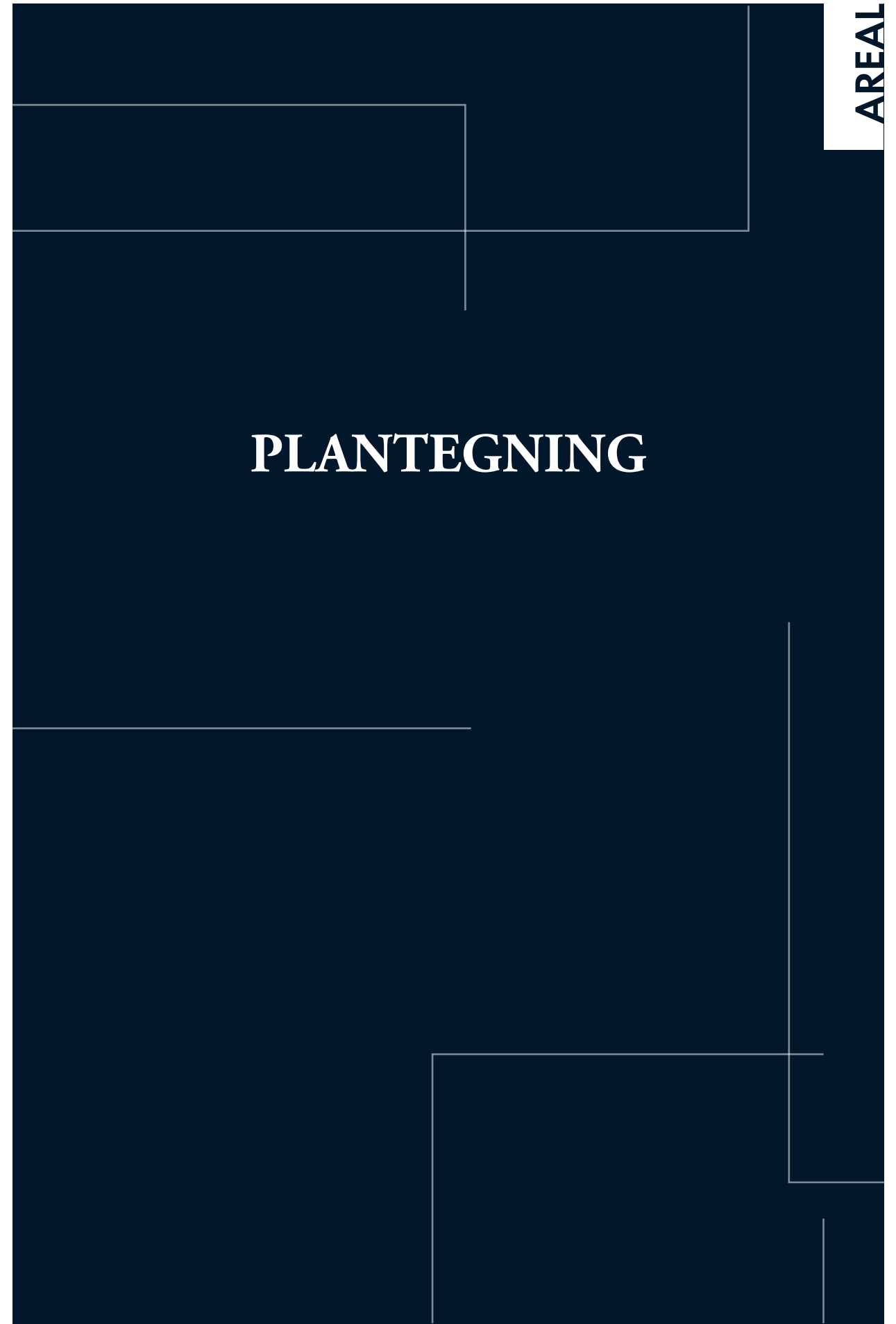
*Det er 2 bad i boligen.*











## INNHold

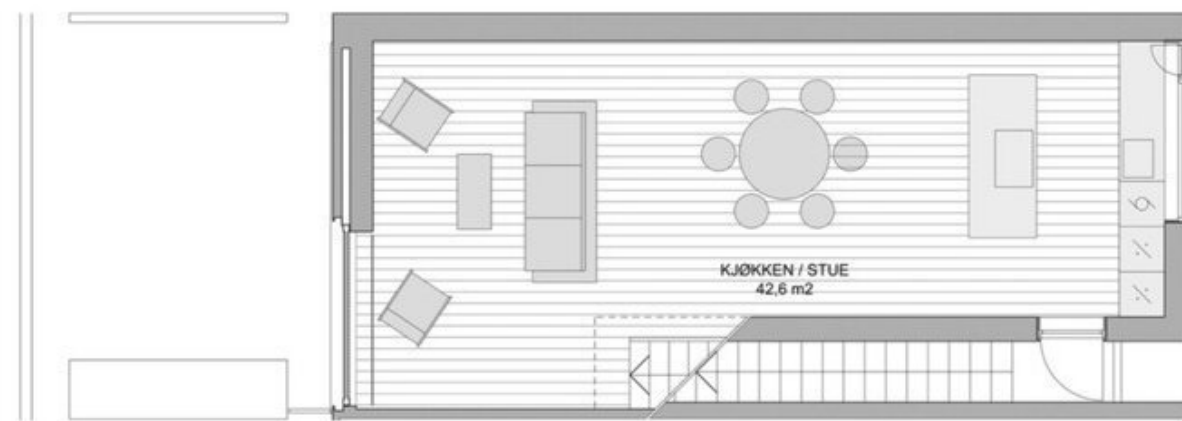
Boligen har en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning over to plan. I 1. etasje kommer du inn i en romslig gang med inngang til 2 bad, 2 soverom og en innvendig bod. Hovedsoverommet har direkte adkomst til det ene badet, samt ut til en uteplass mot vest.

I 2. etasje er det stue og kjøkken i åpen løsning. Fra kjøkkenet er det utgang til trappen opp til takterrassen.

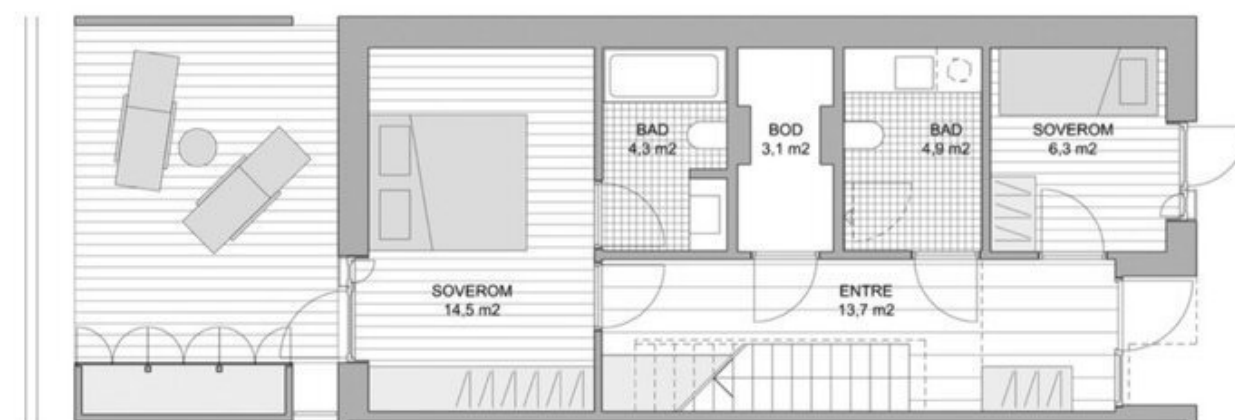
Det medfølger parkeringsplass (nr. 29) og sportsbod (nr. 18) i felles garasjekjeller.



P-ROM	88 M <sup>2</sup>
BRA	92 M <sup>2</sup>



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE





*Som beboer på Saltbrygga har du tilgang til Sjøhuset - et nytt felleshus med selskapsrom, treningsstudio, 4 hotellrom, bilvaskehall og mer.*







## BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til på Østre Halsen med gangavstand til alt i nærområdet. Her bor du øst for Larviksfjorden som gir et godt utgangspunkt for en solrik beliggenhet med kveldssol. Området har umiddelbar nærhet til flere flotte strender, deilige badeplasser og brygger som Oterøya, Hvittensand og Sukkersletta. Perfekt for morgen og kveldsbad. For øvrig byr området på flere muligheter for båtplass på blant annet Flatstrand, Hølen og Seilerhytta.

For den aktive, er det fantastiske turmuligheter i området. Kyststien mellom Østre Halsen og Gon byr på flere populære destinasjoner. En tur til Sukkersletta og Hvittensand kan anbefales. Ønsker du en lenger tur kan du legge ferden til Seilerhytta med en hyggelig restaurant som tilbyr uteservering sommerstid.

I Bergeskogen Idrettspark holder Halsen IF til med hall, baner og klubbhus. Klubben har over 700 medlemmer, og et svært godt tilbud innen håndball og fotball.

En kort kjøretur unna finner du Larvik Golfklubb. Her kan du spille golf i vakre omgivelser på Fritzøe gård. Banen holder internasjonal standard og er en av banene i landet med lengst spillesesong.

Larvik sentrum ligger i behagelig sykkelavstand fra eiendommen, og byr på blant annet Bølgen kulturhus, Farris Bad, samt alt av bymessige fasiliteter.









# EIENDOMMEN



**Beregnet totalkostnad**

7 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

200,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

199 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 980 000,-))

9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

210 120,- (Omkostninger totalt)

8 190 120,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

**Standard**

Vertikaldelt Townhouse oppført i 2019 beliggende i vannkanten på Saltbrygga. Boligen har et gjennomført eksklusivt preg, med solide og moderne materialer og innredninger. I boligen er det ventilasjonsanlegg, samt vannbåren gulvvarme. Boligens innvendige overflater består av parkett og fiberbetong på gulv, malte, slette flater og finerplater på vegg, samt slette malte flater i himling. Flislagte bad.

Velkommen inn!

Inngang til boligen via en eksklusiv inngangsdør med frostet glassfelt. Fra gangen nede er det en flott eiketrapp opp til 2. etasje med lys langs trinnene.

Stue og kjøkken

Boligen har stue og kjøkken i åpen løsning i 2. etasje med utsikt rett til bryggekannten. Velutstyrt kjøkkeninnredning med slette eikefronter, benkeplate i granitt, oppvaskum i stål og integrerte hvitevarer. Praktisk kjøkkenøy med mekanisk ventilator i platetoppen. Det er god plass i skuffer, skap og på benkeplaten, samt et stort, takhøyd kjøkkenvindu med mye naturlig lys. Det er downlights i himling i tillegg til to lampepunkter over kjøkkenøya.

I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til spisestue, samt sofagruppe i stua. I stua er det utgang til balkong mot bryggekannten. Fra kjøkkenet er det utgang til utvendig trapp opp til takterrassen.

Soverom

Det er 2 soverom i boligen - begge beliggende i tilknytning til badene i 1. etasje. Romslig hovedsoverom med flott skyvedørsgarderobe, samt direkte adkomst til det ene badet. Fra hovedsoverommet er det også utgang til en 24 kvm. stor terrasse mot vest. Det andre soverommet har også skyvedørsgarderobe, samt utgang til boligens fremside.

Bad

Badet tilhørende hovedsoverommet har flislagte gulv og vegger med varme i gulvet. Servant i innredning med benkeplate og to skuffer, samt speil med lys over. Videre er det vegghengt toalett og dusjnisje med glassvegg.

Det andre badet har inngang fra gangen i 1. etasje og inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. Innredningen har to skuffer og speil med lys over. Flislagte gulv og vegger med varme i gulv.

Takstmann har kommentert at det er 10 mm oppkant ved dørterskel. Når hovedgulvet bygges uten 1:100 fall til sluk er dagens krav 15mm oppkant ved dørterskel.

VVS/Teknisk

Innvendig bod/teknisk rom med inngang fra gangen i 1. etasje. Boligen er ventilert med mekanisk ventilasjonsanlegg plassert i bod/teknisk rom. I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har vann- og avløpsrør i plast, samt skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen.

For ytterligere informasjon om boligens tilstand, se tilstandsrapport fra takstmann inntatt i salgsoppgaven. Interessenter må lese tilstandsrapporten nøye før inngivelse av bud.

**Servicetilbud**

På Saltbrygga ligger Sjøhuset. Sjøhuset er et aktivitetshus for alle beboerne på Saltbrygga (eies av Hvalen Utvikling AS) som inneholder det meste som moderne, aktive mennesker har behov for. Dette skal være et sosialt samlingsted for både unge og voksne, og et naturlig sted for praktiske gjøremål.

Sjøhuset inneholder:

Innendørs vaskeplass for bil.

Hobbyrom med verkstedsbenk.

Oppbevaring: Dekkhotell, sykkelrom m.m.

Velutstyrt treningsrom med sjøutsikt.

Selskapslokale med kjøkken. Plass for 36 personer.

4 gjesterom med eget bad.

Sjøhuset bidrar til å gjøre Saltbrygga til det mest fremtidsrettede boligområdet i Larvik med kvaliteter helt utenom det vanlige. Det løser alle behov enten det gjelder trim, bilvask, lager, feiringer eller overnattingsplass for gjester.

Saltbrygga har også konseptet "Saltbrygga Bilpool". I Saltbryggagarasjen er det 2 biler til utleie for alle beboere på Saltbrygga. Disse leies ved bruk av Hyre-appen og du bruker mobilen til å låse opp bilen.

**Felleskostnader**

9 404 pr. år.

Det betales felleskostnader som inkluderer kostnader knyttet til garasje/bod, som feks. strøm, vaktmester, teknisk anlegg mm., ellers inkluderer felleskostnadene vinter-vedlikehold, velavgift, grønt vedlikehold og andel av felles strøm til gatelys.

**Løpende kostnader**

I tillegg til felleskostnader betales det kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring av bygg (ca. kr. 9 287,-) + innboforsikring, TV/internett (ca. kr. 7 200,-), strøm etc.

**Sameie**

Sameiet består av 2 seksjoner, Hølen verft 34 A og B. Hver enkelt seksjonseier har ansvaret for egen bolig ift. vedlikehold og utgifter forøvrig, også til bebyggelsen utvendig, samt den del av bebyggelsen og utearealet som seksjonseieren har enerett til. Se seksjonering med kartskisse vedlagt i salgsoppgaven.

Boligen har pliktig medlemskap i Saltbrygga velforening. Velforeningen omfatter alle som eier en boenhet på Saltbrygga. Foreningens mål er å ivareta og fremme medlemmenes interessert knyttet til eget boligområde, herunder forvalte og stå for den daglige drift av fellesareal og anlegg som er felles for beboerne i området. Dette gjelder lekeplasser med utstyr, samferdselsanlegg (veier, fortau og grøfter), gatelys, grøntanlegg med beplantning og renovasjonsanlegg. Se vedtekter for Saltbrygga velforening vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiet er en del av et realsameie som gir seksjonen rett til bruk av fellesarealene på området på utsiden av boligen (gbnr. 1003/110). Seksjonen har eierandel 0,5/27 i dette realsameiet.

Seksjonen er også med i et eget sameie for garasjekjelleren med parkeringsplasser og boder. Sameiet heter Sameiet Saltbryggagarasjen, org.nr.: 926 679 236. Oversikt over garasjeplan og boder følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter / husordensregler**

Vedtekter for sameiet, velforeningen og garasjeanlegget følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i disse.

**Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:**

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:  
Utvendig > Terrassedør 1. etg  
Det er avvik: Fuktskjolde nederst ved dørkarm på soverom 1. etg. Ukjent årsak.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er noe lavere enn dagens krav som er 100 cm. Rekkverkshøyden er 93 cm.

Utvendig > Utvendige trapper  
Det er avvik: Det er ikke håndløper i trappen.

Innvendig > Innvendige trapper  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har håndløper kun på en side.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hovedgulv er flatt. Det er ikke nedsenket gulv i dusjnisje. Når gulvet bygges uten 1:100 fall er det krav til 10mm nedsenket gulv i dusjsone.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom  
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er 10 mm oppkant ved dørterskel. Når hovedgulvet bygges uten 1:100 fall til sluk er dagens krav et 15mm oppkant ved dørterskel. Vaskerommet har kun 10 mm oppkant under terskel.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Boligens areal

Primærrom: 88 kvm, Bruksareal: 92 kvm

1. etasje:  
Bruksareal: 48 m².  
Primærrom: 44 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, 2 soverom, bad og vaskerom

2. etasje:  
Bruksareal: 44 m².  
Primærrom: 44 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue/kjøkken

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.

1. etg.  
Gang 13 m2  
Bad 4,6 m2  
Vaskerom 4,8 m2  
Soverom 6,5 m2  
Soverom 14 m2  
Bod/teknisk rom 3,3 m2

2. etg.  
Stue/kjøkken. 44 m2

Adkomst

Fra Lågabrua kjører du inn på Gloppeskogen og skilt til Østre Halsen. Hold rett frem i rundkjøringen inn på Gonveien og ta til høyre nederst i bakken inn på Iver Hesselbergs vei. Ta andre til venstre inn på Hølen Verft. Boligen ligger på høyre side av veien etter ca 100 meter.

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

Tomt

Eierform: Fellestomt

Terrassen på baksiden av boligen er seksjonert som tilleggsareal til boligen, forøvrig er tomten rundt boligene fellesareal. Boligen har heller og en liten gressfleck ved inngangspartiet, samt en hellelagt passasje til uteplassen på baksiden av boligen.

Garasje / parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller (nr. 29).

Byggemåte

Hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Thorbjørn Andersen:

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning og teglsteinsforblending. Boligen har flatt tak av plassbygde trekonstruksjoner antagelig med finerplater som undertak. Taket er tekket med sveiset foliebelegg. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligens etasjeskille er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

I boligen er det malte trevinduer med tre lags glass. Vinduene er utvendig beslått med alu. beslag. I boligen er det malt inngangsdør med glassfelt. Til luftebalkong i 2. etg. er det en heve skyve terrassedør. Til boligen er det en 24 m2 terrasse med tilkomst fra soverom og bakkenivå. Terrassen har Accoya terrassegulv og rekkverk med stående kledning.

Til boligen er det en 40 m2 takterrasse med tilkomst fra utvendig trapp. Trappen har tilkomst fra kjøkken. Terrassen har Accoya terrassegulv og rekkverk med glasser. Terrassen har tilkomst fra utvendig trapp.

Til boligen er det en 2 m2 luftebalkong med tilkomst fra stue. Balkongen har Accoya terrassegulv og stålrekkverk.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.10.2020 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Barnehage / skole i området

Oversikt over nærmeste barnehage og skoler: Bergeskogen barnehage (1-6 år)  
Gonveien barnehage (0-6 år)

Bisjord FUS barnehage (0-6 år)

Østre Halsen skole (1-7 kl.)  
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)  
Thor Heyerdahl videregående skole

Larvik kommune har fritt skolevalg for elever som skal begynne i 1. og 8. trinn, noe som gir ekstra fleksibilitet for valg av skole. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Adgang til utleie

Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boenheten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i gang og på begge soverom i 1. etasje, samt hele 2. etasje. Ellers elektrisk oppvarming. Ventilasjonsanlegg.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter C

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

Kommunale avgifter

Kr. 13 422 pr. år

Det betales kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er kommunens årsprognose for 2023.

Eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt i Larvik kommune. Eiendomsskatten skal innkreves sammen med kommunale avgifter, normalt 4 ganger i året. I 2023 vil den bli krevd inn i termin 3 og termin 4. Satsen er 1 promille av Skatteetatens formuesgrunnlag for 2023. Satsen kan maksimalt økes opp til 4 promille i 2026. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 3 285 978 pr. 01.01.22

Oppgitt ligningsverdi er hentet fra selger som er et AS.

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).

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplanen Indre Hølen, gbnr. 1003/76 (Sinterco), ikraft 11.02.2015. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2021 - 2033, ikraft 06.10.2021. Eiendommen omfattes av bestemmelsen H910\_1 i kommuneplan som vil si at reguleringsplan skal fortsatt gjelde foran kommuneplanen.

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 pt. ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kommunestyret har vedtatt at det skal innføres boplikt i dette området. Vedtaket er på høring og deretter må kommunen søke Landbruksdepartementet om endring. Det antas at boplikten vil tre ikraft ila. 2023. Kjøper må undertegne rødt egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen vil bli benyttet til helårsbolig dersom boplikten er trådt i kraft innen overtagelsen. Boplikten er ikke personlig og kan i prinsippet oppfylles ved utleie.

Vei/vann/avløp

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



## Tilbehør

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 kan ikke tegne boligselgerforsikring som firma.

## Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

## 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 taksmann, 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

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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, ta kontakt med megler.

## Adresse og matrikkel

Hølen verft 34A, 3260, Larvik, Gnr. 1003 bnr. 98 snr. 1 orgnr. 922166927 i Larvik kommune

## Eier

Saltbrygga 1 AS



**Oppdragsnummer**  
22-23-0075

**Meglere vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 60 000 i provisjon. I tillegg er det avtalt kr. 6 900,- for oppgjør. For visninger er det avtalt kr. 2.250,- per visning. Markedspakke kr. 17 900,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringskjema 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 vår hjemmeside.

# TEKNISKE DOKUMENTER





# Tilstandsrapport

Hølen verft 34 A, 3260 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 1003, bnr. 98, snr. 1

Areal (BRA): Tomannsbolig 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2023

Rapportdato: 05.04.2023

Oppdragsnr.: 20641-1240

Referansenummer: VK5901

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



Gyldig rapport  
05.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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

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

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

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

## TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

### Rapportansvarlig

*Thorbjørn Andersen*

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



Oppdragsnr.: 20641-1240

Befaringsdato: 23.03.2023

Side: 2 av 19



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Vertikalt delt Townhouse bolig oppført i 2019, beliggende på idylliske Saltbrygga. Boligen ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse. Boligen ligger i vannkanten med umiddelbar nærhet til båthavn, badestrender, skole, idrettsanlegg restaurant og fine tuområder.

Boligen fremstår med et moderne og eksklusivt preg, og med minimalt med bruksslitasje.

Boligen er kun fire år og alle bygningsdeler har god restlevetid.

Det kan konkluderes med at boligen fremstår i god stand.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning og teglsteinsforblending.

Boligen har flatt tak av plassbygde trekonstruksjoner antagelig med finerplater som undertak.

Taket er tekket med sveiset foliebelegg.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

I boligen er det malte trevinduer med tre lags glass. Vinduene er utvendig beslått med alu. beslag.'

I boligen er det malt inngangsdør med glassfelt. Til luftebalkong i 2. etg. er det en heve skyve terrassedør.

Terrasse,  
Til boligen er det en 24 m2 terrasse med tilkomst fra soverom og bakkenivå.  
Terrassen har Accoya terrassegulv og rekkverk med stående kledning.

Takterrasse.  
Til boligen er det en 40 m2 takterrasse med tilkomst fra utvendig trapp. Trappen har tilkomst fra kjøkken.  
Terrassen har Accoya terrassegulv og rekkverk med glasser.  
Terrassen har tilkomst fra utvendig trapp.

Luftbalkong.  
Til boligen er det en 2 m2 luftbalkong med tilkomst fra stue.  
Balkongen har Accoya terrassegulv og ståltrekkverk.

### INNVEDIG

Boligens innvendige overflater består av:  
Gulv: Parkett og fiberbetong.  
Vegg: Slette malte flater og finerplater  
Tak: Slette malte flater.

Boligens etasjeskille er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.  
I 1. etg. er det betongdekke mot grunn.

I boligen er det en tretrapp med eiketruinn. Trappen har glassrekkverk på platå i 2. etg.

I boligen er det lakkerte finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom  
Vaskerom med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant på innredning, veggmontert wc, dusjnise med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:  
Gulv: Flis.  
Vegg: Fliser.  
Tak: Slette malte flater.

Bad  
Bad/wc med tilkomst fra gang.  
På badet er det vaskeservant på innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassdører.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:  
Gulv: Fliser.  
Vegg: Fliser.  
Tak: Slette malte flater.

### KJØKKEN

Kjøkken i åpen løsning med stue.  
Kjøkkeninnredning med slette eikefronter, granitt benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator i platetopp og integrerte hvitevarer.  
Mekanisk ventilator i platetopp

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vann- og avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med mekanisk ventilasjonsanlegg plassert i bod/teknisk rom.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang.

Oppvarming:  
Vannbåren gulvvarme.  
Elektrisitet

### TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drencrør i plast.

Bygningen er fundamentert på isolert støpt plate på mark.

Terrenget rundt boligen er flatt.

Boligens vann og avløpsledninger er av plast.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	48	44	4
2. etasje 2	44	44	0
Sum	92	88	4

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

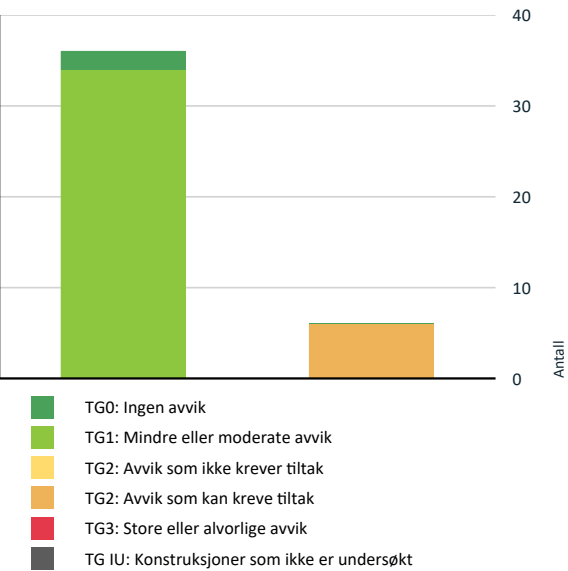
### Tomannsbolig

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !

**Utvendig > Terrassedør 1. etg**  
Det er avvik:  
Fuktskjolde nederst ved dørkarm på soverom 1. etg.  
Ukjent årsak.

Gå til side
- !

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Rekkverk er noe lavere en dagens krav som er 100 cm.  
Rekkverkshøyden er 93 cm .

Gå til side
- !

**Utvendig > Utvendige trapper**  
Det er avvik:

Gå til side

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



Byggeår  
2019

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår godt vedlikeholdt og med liten grad av bruksslitasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med sveiset foliebelegg.

### Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

### Veggkonstruksjon

Boligen er oppført av tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning og teglsteinsforblending.

### Takkonstruksjon/Loft

Boligen har flatt tak av plassbygde trekonstruksjoner antagelig med finerplater som undertak.

### Vinduer

I boligen er det malte trevinduer med tre lags glass. Vinduene er utvendig beslått med alu. beslag.



# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Til boligen er det en 24 m2 terrasse med tilkomst fra soverom og bakkenivå.

Terrassen har Accoya terrassegulv og rekkverk med stående kledning.



Terrasse 1. etg.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er noe lavere enn dagens krav som er 100 cm.  
Rekkverkshøyden er 93 cm .

### Tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen fungerer med avviket.

## Luftebalkong 2. etg

TG 1

Til boligen er det en 2 m2 luftebalkong med tilkomst fra stue.

Balkongen har Accoya terrassegulv og ståltrekkverk.

## Takterrasse.

TG 1

Til boligen er det en 40 m2 takterrasse med tilkomst fra utvendig trapp. Trappen har tilkomst fra kjøkken.

Terrassen har Accoya terrassegulv og rekkverk med glasser.

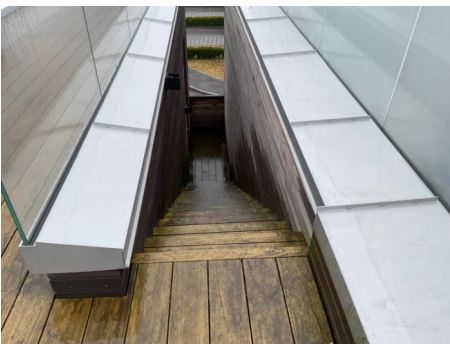


Takterrasse.

## Utvendige trapper

TG 2

Boligen har en utvendig trapp til takterrasse.



Utvendig trapp til terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke håndløper i trappen.

### Tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 1

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett og fiberbetong.

Vegg: Slette malte flater og finerplater

Tak: Slette malte flater.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Boligens etasjeskille er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

## Gulv 1. etg.

TG 1

i 1. etg. er det betongdekket mot grunn.

## Radon

TG 1

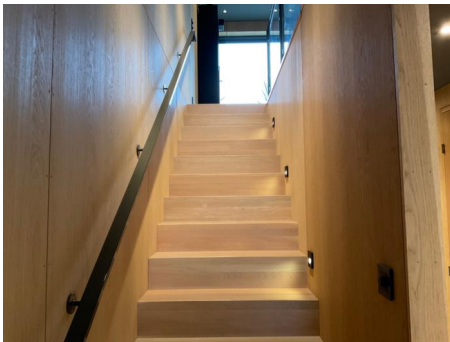
Boligen er opplyst bygget med radonbrønn.

## Innvendige trapper

TG 2

I boligen er det en malt tretrapp med eiketrinn. Trappen har glassrekkverk på platå i 2. etg.

Det er noe knirk i trappen.



Trapp til 2. etg.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har håndløper kun på en side.

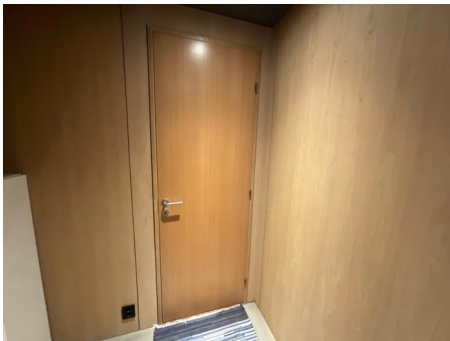
### Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## Innvendige dører

TG 1

I boligen er det lakkerte finerdører.



Innvendig dør

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

På badet er det vaskeservant på innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassdører.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Badets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Tak: Slette malte flater

## Overflater vegger og himling

TG 1

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

## Overflater Gulv

TG 2

Boligen har fliser på gulv

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulv er flatt. Det er ikke nedsenket gulv i dusjnisje.

Når gulvet bygges uten 1:100 fall er det krav til 10mm nedsenket gulv i dusjsone.

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran



Sluk i dusjsone.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

På badet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassdører.

## Ventilasjon

TG 1

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på membran.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom med tilkomst fra gang.

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

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Flis.  
Vegg: Fliser.  
Tak: Slette malte flater.

## Overflater vegger og himling

TG 1

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

## Overflater Gulv

TG 2

Boligen har fliser på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er 10 mm oppkant ved dørterskel. Når hovedgulvet bygges uten 1:100 fall til sluk er dagens krav et 15mm oppkant ved dørterskel. Vaskerommet har kun 10 mm oppkant under terskel.

### Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran



Sluk i dusjnisje.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

## Ventilasjon

TG 1

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi vaskerommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på membran.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette eikefronter, granitt benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator i platetopp og integrerte hvitevarer.

## Avtrekk

TG 1

Mekanisk ventilator i platetopp

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 1

Boligen har vannrør i plast.

## Avløpsrør

TG 1

Boligen har avløpsrør i plast

## Ventilasjon

TG 1

Boligen er ventilert med mekanisk ventilasjonsanlegg



## Varmtvannstank

TG 1

I boligen er det en 200L VV bereder.

## Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gang.

Oppvarming:  
Vannbåren gulvvarme.  
Elektrisitet

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







# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

### Drenering

TG 1

Nedgravde drensystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen er fundamentert på isolert støpt plate på mark

### Terrengforhold

TG 0

Terrengtet rundt boligen er flatt.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Boligens vann og avløpsledninger er av plast.



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$   
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	48	44	4	Gang , To soverom , Bad , Vaskerom	Bod/teknisk rom
2. etasje 2	44	44	0	Stue/kjøkken	
Sum	92	88	4		

### Kommentar

Boligen er over to etasjer med tilkomst i 1. etg.

### Romfordeling:

1. etg.  
Gang 13 m2  
Bad 4,6 m2  
Vaskerom 4,8 m2  
Soverom 6,5 m2  
Soverom 14 m2  
Bod/teknisk rom 3,3 m2

2. etg.  
Stue/kjøkken. 44 m2

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Boligen er bygget i 2020

☒ Ja ☐ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2023	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3805 LARVIK	1003	98		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Hølen verft 34 A							
<b>Hjemmelshaver</b> Hvalen Utvikling AS							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

### Adkomstvei

Boligen har direkte tilkomst fra Hølen verft.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Boligen ligger på en liten flat eiet tomt.

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

0



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

**PRESISERINGER**  
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

**BEFARINGEN**  
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

**DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON**  
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VK5901>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

ENOVA

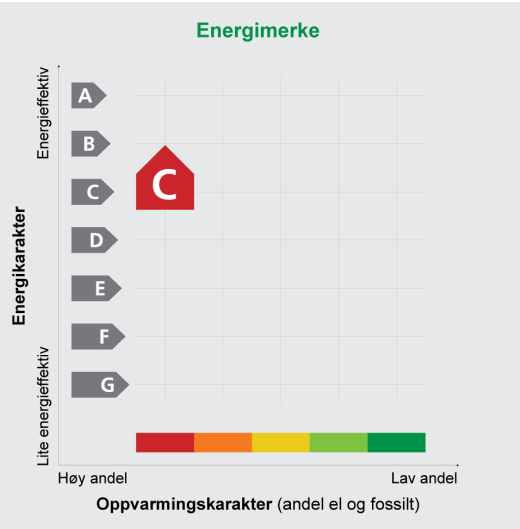
Adresse	Hølen verft 34 A
Postnr	3260
Sted	Larvik
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1003
Bnr.	98
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1483004
Dato	27.03.2023

Innmeldt av Thorbjørn Andersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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.

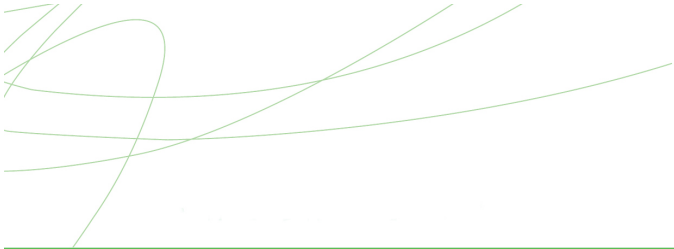
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/beregninger)

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Utskriftsdato: 28.03.2023

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	1003	Bruksnr.	98	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Hølen verft 34A, 3260 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
tomannsbolig vertikaldelt	2020	93m,5 m <sup>2</sup>	1	<input checked="" type="checkbox"/>
balkong 2. etg	godkjent 2021	m <sup>2</sup>		<input checked="" type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
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.












		<b>Ferdigattest (delegert vedtak)</b> Vedtaksdato: 21.10.2020 Planutvalget saksnr: 1467/20 <b>Vår ref.:</b> 20/134860			
<b>Ansvarlig søker:</b> It-Tek AS Vadskjæret Havnegata 12 3263 LARVIK		<b>Tiltakshaver:</b> Hvalen Utvikling AS c/o Alfa Eiendomsdrift AS Postboks 317 3251 LARVIK			
<b>Ferdigattest er gitt for:</b>					
<b>Adresse:</b> Hølen Verft 13- 48		<b>Gårdsnr:</b> 1003	<b>Bruksnr:</b> 102	<b>Festenr:</b>	<b>Seksjonsnr:</b>
<b>Bygningsopplysninger</b>					
<b>Gbnr/adresse/ bygningsnummer</b> 1003/98/0/1 – Hølen Verft 34A – 300536352 1003/98/0/2 – Hølen Verft 34B - 300713972 1003/99/0/1 – Hølen Verft 36A – 300536350 1003/99/0/2 – Hølen Verft 36B - 300714033 1003/100/0/1 – Hølen Verft 38A - 300536348 1003/100/0/2 – Hølen Verft 38B - 300714036 1003/110 – Hølen Verft 40 – 300536347 1003/102 – Hølen Verft 42 – 300536313 1003/103 – Hølen Verft 44 – 30053609 1003/104 – Hølen Verft 46 – 300536306 1003/105 – Hølen Verft 48 – 300536296 1003/106/0/1-8 – Hølen Verft 13 – 300536394 1003/107 – Hølen Verft 15 - 300536460 Hølen Verft 17 – 300536474 Hølen Verft 19 – 300536475 Hølen Verft 21 - 300536478 1003/108 – Hølen Verft 23 – 300536483 Hølen Verft 25 – 300536482 Hølen Verft 27 – 300536481 1003/109 - Hølen Verft 29 – 300536373 Hølen Verft 31 – 300536377 Hølen Verft 33 – 300536380 Hølen Verft 35 – 300536384 1003/110 – Fellesarealer 1676,2 m2		<b>Tiltakets/ byggets art.</b> 8 eneboliger,4 rekkehus og midlertidg boder			
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b> 2.oktober 2020.					

<b>Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av byggesak:</b>		
<b>Vedtaksdato:</b> 14.02.2020 – MB Hølen Verft 40 11.11.2019 – MB Hølen Verft 38 A og B 28.05.2019 – MB Hølen Verft 13 - 35 04.02.2019 – Endring, stue gbnr.1003/101 08.06.2018 – MB enebolig HølenVerft 48 08.06.2018 – Endring enebolig-tomannsbolig 17.04.2018 – MB Hølen verft 42 og 46 13.06.2017 – IG bygg A1,A2 ogA4 17.03.2017 – Endring,kjeller bygg D 01.03.2017 – MB hus A3 (gbnr 1003/103) 10.02.2017 – MB hus D og F 13.12.2016 – MB hus C og E 01.03.2016 – Midl.disp(opparb.lekepl+uteareal) 10.02.2016 – IG fundamentering A,B,C,D,Eog F 21.01.2016 – IG,hele tiltaket(bygg) 23.12.2015 – IG bygg C,D,E og F 07.12.2015 – IG grunnarb,vei og VA-anlegg 23.07.2015 – IG parkområde(park2) 21.07.2015 - Rammetillatelse	<b>Delegert saksnummer:</b> Jp.20/15683 Jp.19/144144 Jp.19/55792 Jp.19/11321 Jp.18/67765 Jp.18/67736 Jp.18/46343 Jp.17/67570 Jp.17/28490 Jp.17/22006 Jp.17/14899 Jp.16/114787 Jp.16/18205 Jp.16/12293 Jp.16/5560 Jp.15/98367 Jp.15/93657 Jp.15/57943 Jp.15/57488	
<b>Merknader:</b> Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.		
<b>Informasjon om klageadgang</b>		
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.		
<b>Sted</b> Larvik	<b>Dato</b> 21.10.2020	<b>Underskrift</b> Heidi Olsen
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur		

**Kopi til**

Hvalen Utvikling AS	c/o Alfa Eiendomsdrift AS	3251	LARVIK
	Postboks 317		
It-Tek AS	Vadskjæret Havnegata 12	3263	LARVIK



## V E D T E K T E R

for

Saltbrygga velforening

§ 1. Foreningens navn er Saltbrygga velforening.

§ 2. Saltbrygga velforening er en forening som omfatter alle som eier en boenhet innenfor det som opprinnelig var eiendommen gnr. 1003, bnr. 76 og deler av andre eiendommer som omfattes av reguleringsplan for Indre Hølen, innenfor området som blir utviklet av Hvalen Utvikling AS.

I de tilfeller flere eier en boenhet, skal rettigheter i henhold til disse vedtektene bare kunne utøves av eierne i fellesskap. Dessuten påligger pliktene eierne i fellesskap. Det vil si at de sammen har rett som én boenhet og plikt som én boenhet.

§ 2. Foreningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes interesser knyttet til eget boligområde, herunder forvalte og stå for den daglige drift av felles areal og anlegg som er felles for beboerne i området. Dette gjelder så som:

- Lekeplasser med utstyr.
- Samferdselsanlegg som ikke skal overtas av kommunen, herunder veger, fortau og grøfter.
- Gatelys.
- Grøntanlegg med beplantning.
- Renovasjonsanlegg.

Kaifronten og båtplasser ved kaifronten er ikke anlegg som er felles for beboerne i området, og omfattes således ikke av foreningens forvaltning.

§ 3. Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 4. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten og fastsetter forfallstidspunktet for denne.

Ved forsinket betaling av kontingenten påløper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven. I tillegg kommer dessuten eventuelle kostnader ved inndrivelse av skyldig kontingent.

§ 5. Årsmøtet er velforeningens øverste myndighet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april hvert år. Styret fastsetter tid og sted for årsmøtet, og sørger for at dette blir gjort kjent med minst fire ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret senest to uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst én uke før årsmøtet.

Hver boenhet har én stemme på årsmøtet. Dersom en person eller et selskap eier flere boenheter har vedkommende maksimalt 2 stemmer på årsmøtet. Stemmegivning kan skje i henhold til skriftlig fullmakt.

Styrets leder er også leder av årsmøtet, med mindre årsmøtet etter forslag beslutter noe annet.

Årsmøtet skal behandle:

- Årsmelding fra styret.
- Regnskap i revidert stand.
- Innkomne forslag.
- Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsettelse av kontingent.
- Valg av:
  - Styrets leder.
  - Styremedlemmer og varamedlem.
  - Revisor.

Valg gjelder for to år av gangen. Revisor rapporterer direkte til årsmøtet.

Årsmøtets beslutninger treffes med alminnelig flertall blant de som har møtt fram, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

§ 6. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene skriftlig krever det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte.

Medlemsmøte avholdes så ofte styret finner grunn til det.

§ 7. Styret skal bestå av 3 – 5 styremedlemmer etter årsmøtets valg. Dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet, skal styret bestå av 3 medlemmer. I tillegg skal styret ha ett varamedlem.

Styret skal:

- Forestå alt arbeid med å fremme foreningens formål og gjennomføre vedtak som blir truffet av årsmøtet.
- Sørge for foreningens økonomiforvaltning, herunder sørge for at det blir ført regnskap.
- Representere foreningen utad.

Styret holder møter etter innkalling fra lederen, eller når et flertall av styremedlemmene krever det. Varamedlemmet har rett til å møte på alle styremøter, men har bare stemmerett når et styremedlem har forfall.

Det skal føres protokoll over styrets møter. Styrets beslutninger skal fremgå av protokollen. Det skal dessuten fremgå hvorvidt vedtaket er enstemmig. Ved dissens, skal dette protokolleres.

Styret er beslutningsdyktig dersom et flertall møter. Styrebeslutninger krever flertall blant fremmøtte stemmeberettigede styremedlemmer. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen og avgjørelsen av saker hvor han har særinteresser.

§ 8. Endring av vedtektene krever tilslutning av 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet.

25. mars 2021

Saltbrygga velforening

  
Vidar Barth

## 2022

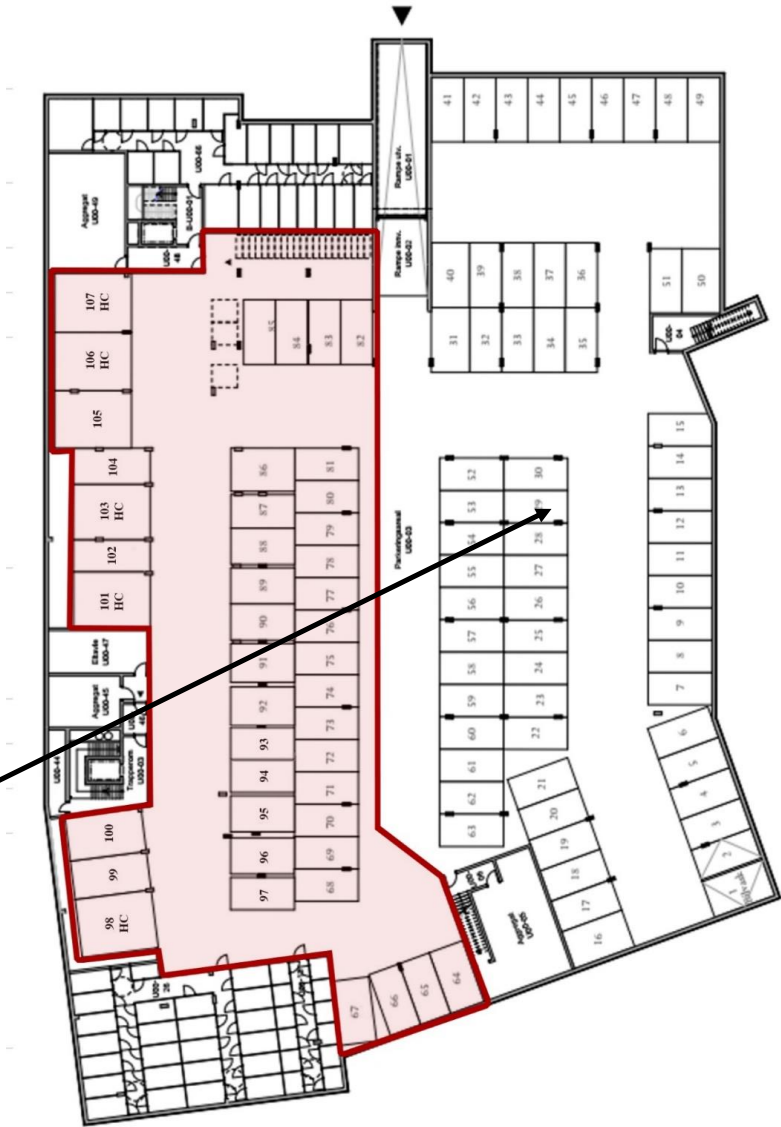
Felleskostnader parkering/bod	5 136,47	
Vinter vedlikehold	1 800,00	Siste kjente 2021
Velavgift	1 500,00	
Grønt vedlikehold	677,00	
Andel strøm gatelys	290,00	
	<b>9 403,47</b>	
<b>I tillegg egen bolig:</b>		
Komunal avgift (u/eiendomsskatt)	11 208,00	
Forsikring	9 287,00	Innboforsikring tilkommer
TV/Internett	7 200,00	
	<b>20 495,00</b>	



Garasjesameiet Saltbrygga

		Larvik, 21.03.23		Larvik, 21.03.23	
År					
Budsjetterte felleskostnader inkl.	2023				
		Andel parkering Saltbrygga 1 AS		Boder Hølen Verft 34A	
	BTA		0,8		0,2
	Kostnad	Kostnad	Andel	Kostnad	Andel
Strøm felles	135 300	1 087	0,8 %	312	0,2 %
Vaktmester	45 073	362	0,8 %	104	0,2 %
Vaktmester, tillegg	0	-	0,8 %	0	0,2 %
Renhold inne, felles P. kjeller	62 595	503	0,8 %	144	0,2 %
Utv.vedlh. snørydd. mm	0	-	0,8 %	0	0,2 %
Teknisk anl. felles	6 292	51	0,8 %	15	0,2 %
Tekn. anl. Port	5 211	42	0,8 %	12	0,2 %
Tekn. anl. ventilasjon	19 146	154	0,8 %	44	0,2 %
Tekn. anl. ventilasjon boder	8 583	69	0,8 %	20	0,2 %
Tekn.anl. el./alarmer	28 299	227	0,8 %	65	0,2 %
Teknisk anl. sprinkler	24 200	195	0,8 %	56	0,2 %
Internett	8 465	68	0,8 %	20	0,2 %
Teknisk anl. låssystem	12 100	97	0,8 %	28	0,2 %
Vedlikehold/avsetning	27 000	217	0,8 %	62	0,2 %
Driftsrekvisita	0	-	0,8 %	0	0,2 %
Div. lisenser/abonnement	26 499	213	0,8 %	61	0,2 %
Regnskapsførsel	50 000	402	0,8 %	115	0,2 %
Forsikring	37 752	303	0,8 %	87	0,2 %
Sum fordelbare kostnader	496 513	3 991		1 146	

Sameiet Saltbryggagarasjen  
Hølen verft 34A – P-plass 29



Hølen verft 34A

Sportsbod 18

Saltbrygga – Parkeringskjeller

Boder til leie 5m2

Bod nr. xx – Ola Nordmann



Larvik Kommune  
Postboks 2020  
3255 LARVIK  
Org.nr: 974 585 464

## Søknad om seksjonering

Kartverket.

resse

20, Stubberød, 3255 Larvik

Kontaktperson

Anne Eliw Gran

### 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokat Steinar Sørli	974941627	sorlie@larvikadvokatene.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 104	3251	Larvik	33139100

### 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0712	Larvik	1003	98	

### 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
934125150	Hvalen Utvikling AS	1/1

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal			
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr
1	B	1	B	13				25				37
2	B	1	B	14				26				38
3				15				27				39
4				16				28				40
5				17				29				41
6				18				30				42
7				19				31				43
8				20				32				44
9				21				33				45
10				22				34				46
11				23				35				47
12				24				36				48
Sum tellere: 2				Nevner = 2								

Dato

15.09.2018

Innsenderens underskrift

Steinar Sørli

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4



**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 15.09.2018 Innsenderens underskrift *Steen Sævi*

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato Larvik, 15.09.2018	Hjemmelshavers underskrift <i>Thore Liverød</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Hvalen Utvikling AS Thore Liverød
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr. 0712	Kommunens navn Larvik	Gårdsnr. 1003	Bruksnr. 98	Festenr.
Dato 17/1-19	Underskrift Anne-Elin Gran	Stempel LARVIK KOMMUNE Geodataseksjonen		

Dato 15.09.2018 Innsenderens underskrift *Steen Sævi*





Hølen verft 38

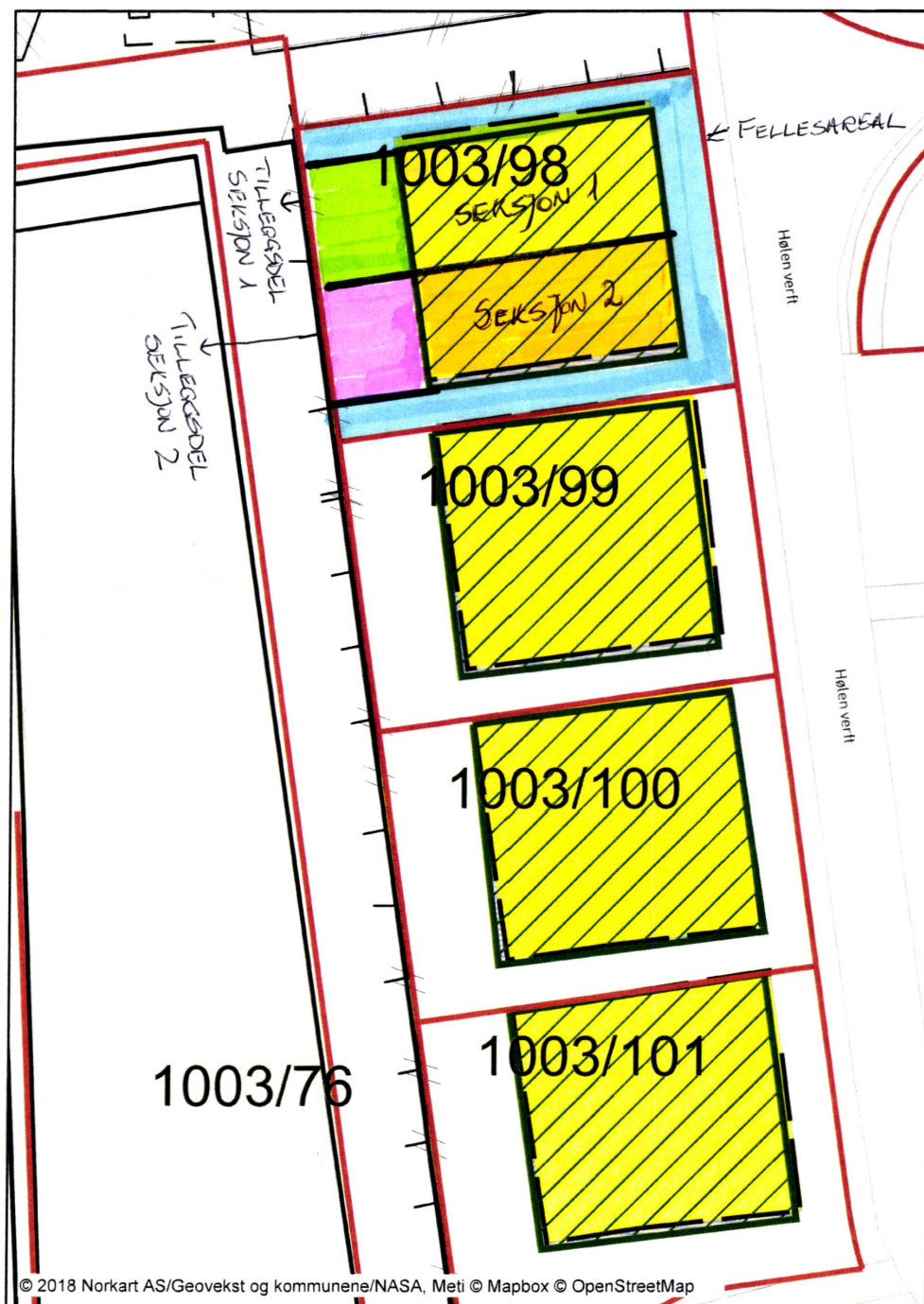
Dato: 07.09.2018

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N

- = SEKSJON 1
- = TILLEGGSDEL SEKSJON 1
- = SEKSJON 2
- = TILLEGGSDEL SEKSJON 2
- = FELLEAREAL

BILAG ①/2



© 2018 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Gbnr. 1003/98

BILAG ②/2

- = SEKSJON 1
- = TILLEGGSDEL SEKSJON 1
- = SEKSJON 2
- = TILLEGGSDEL SEKSJON 2

PLANER, SALGSTEING A 0800 A

PLAN 3. ETASJE

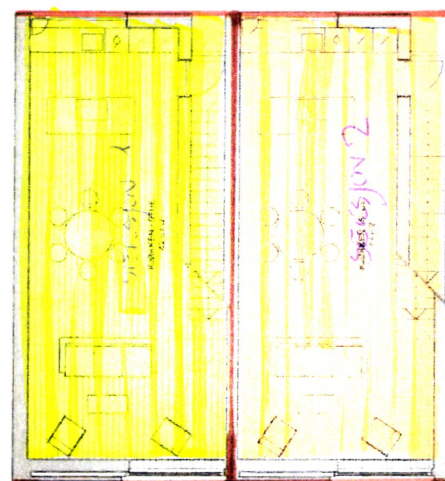


REKKEHUS NORD:  
P-ROM: 88,4m<sup>2</sup>  
BRA: 93,4m<sup>2</sup>  
UTEBOD BRUTTO: 2,2m<sup>2</sup>

REKKEHUS SYD:  
P-ROM: 90,8m<sup>2</sup>  
BRA: 94,8m<sup>2</sup>  
UTEBOD BRUTTO: 2,2m<sup>2</sup>

AREALER SUMMERT, 1. OG 2. ETASJE

PLAN 2. ETASJE



TILLEGGSDEL SEKSJON 1

TILLEGGSDEL SEKSJON 2

Gbnr. 1003/98



PLAN 1. ETASJE

1 2 3 4 5 m

PLANER, SALGSTEING A 0800 A



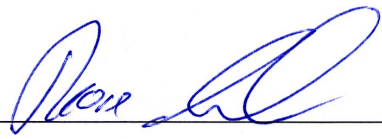
## VEDTEKTER

for  
eierseksjonssameiet gnr. 1003, bnr. 98 i Larvik

- § 1. Eiendommens grunnbokbetegnelse er gnr. 1003, bnr. 98 i Larvik.
- § 2. Styret i eierseksjonssameiet skal bestå av 2 medlemmer.
- § 3. Vedkommende seksjonseier skal ha ansvar for vedlikehold, reparasjon og utgifter for øvrig, som er knyttet til den del av bebyggelsen og utearealet som seksjonseieren har enerett til bruk av. Seksjonseierens ansvar gjelder også bebyggelsen utvendig, herunder taket.

Larvik, 11. september 2018

Hvalen Utvikling AS

X   
Thore Liverød jr.

## Oversiktskart for eiendom 3805 - 1003/98//





Larvik kommune

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

Utskriftsdato: 27.03.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	1003	Bruksnr.	98	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hølen verft 34A, 3260 LARVIK								

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

<b>Id</b>	201810		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2021-2033		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	06.10.2021		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6543/Bestemmelser%20KPA%202021-2033.pdf">https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6543/Bestemmelser%20KPA%202021-2033.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	241 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910_1	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	<b>Delareal</b>	241 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

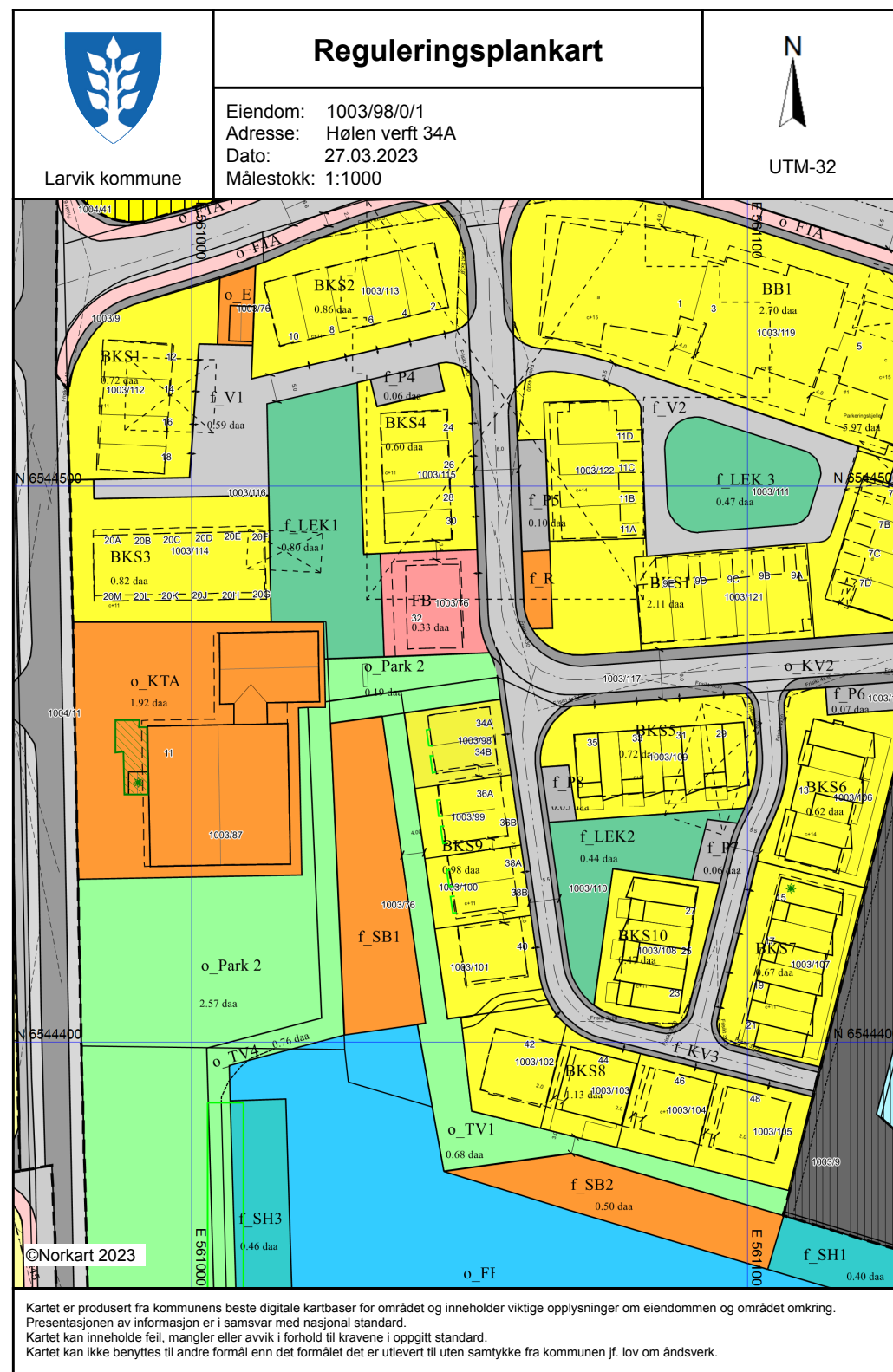
Id	201215		
Navn	Indre Hølen, gbnr. 1003/76 (Sinterco)		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	11.02.2015		
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6089/Bestemmelser%20Indre%20H%c3%b8len.pdf">https://www.arealplaner.no/3805/dokumenter/6089/Bestemmelser%20Indre%20H%c3%b8len.pdf</a>		
Delarealer	Delareal	241 m²	
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
	Feltnavn	BKS9	

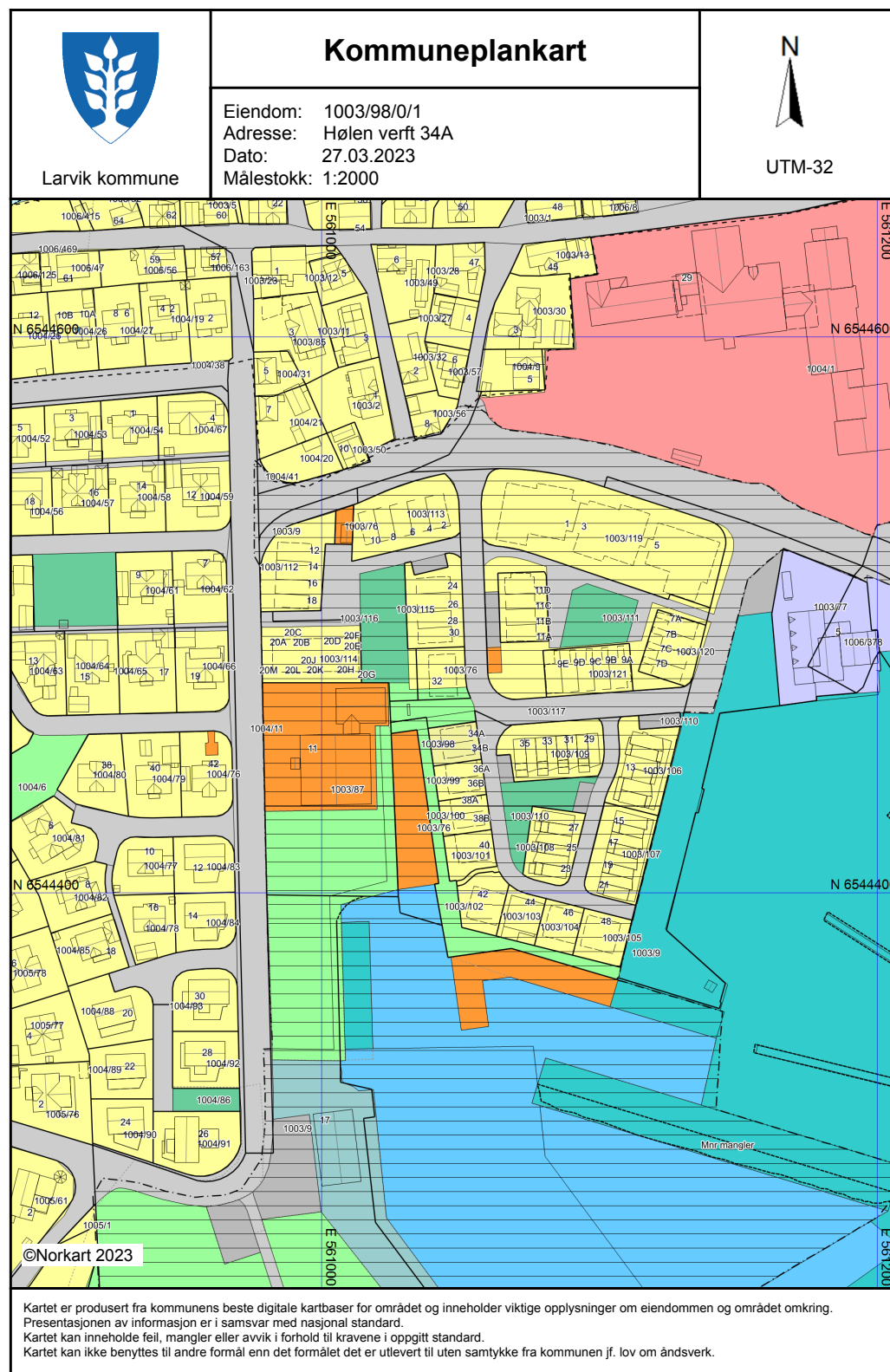
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.







Tegnforklaring	
<b>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</b>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
<b>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</b>	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nå
	Veg - nåværende
	Havn - nåværende
	Parkering - nåværende
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
<b>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</b>	
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
	Park - nåværende
<b>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf</b>	
	LNFR-areal - nåværende
<b>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</b>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhø
	Ferdsl - nåværende
	Farleder - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
<b>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</b>	
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<b>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)</b>	
	Bestemmelseområde
<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</b>	
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Byggegrense
	Forbudsgrense sjø
	Forbudsgrense vassdrag
<b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Farled - nåværende
	Påskrift områdenavn
	Påskrift areal
<b>Bygninger</b>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
	Bygningsbru



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT  
REGULERINGSPLAN FOR INDRE HØLEN (gbnr. 1003/76 m.fl.)**

Dato: 14.02.2015  
PlanID: 201215  
Plantype: Detaljert reguleringsplan


**Revisjoner**

Dato	Saksnr.	Merk.
06.10.2021	144/21	Mindre endr. Av § 3.5 – tilrettelegging for tilbygg i henhold til ny byggegrense i felt o_KTA.
23.04.2019	079/19	Endret § 2.6
12.02.2019	041/19	Mindre endr.: Tilrettelegging for seniorboliger på felt BB1 og rekkehus på felt BB2. BB2 endrer som følge av dette navn til BKS11. Endret §§: 1.2, 2.1, 2.6, 2.8, 2.9, 3.1.11, 3.2.1, 3.2.2, 3.4, 3.7, 4.2, 4.5, 4.16, 7.1
06.03.2018	027/18	Mindre endr.: Tilrettelegging for takterrasser og pergola i felt BKS1, BKS2, BKS4 og Compact Living leiligheter med reduserte krav til størrelse på uteoppholdsarealer i felt BKS3.
12.09.2017	167/17	Mindre endr. For tilrettelegging for tomannsboliger, takterrasser og bod utenfor byggegrense i felt BKS9. §2.6, 2.9 og 3.1.9
07.03.2017	045/17	Mindre endr. av § 2.7 for kjeller under felles flerbrukshus.
13.12.2016	222/16	Mindre endr. for tilrettelegging for felles flerbrukshus
11.02.2015	010/15	Sluttbehandling godkjent av kommunestyret

**§ 1 – GENERELT**

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

**§ 1.1 Planens hensikt**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en transformasjon av området fra industriformål til boligformål, kyststi, småbåtanlegg og offentlige parkområder.

**§ 1.2 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):**
**I BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS11)  
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)  
Energianlegg (o\_E)  
Renovasjonsanlegg (f\_R)  
Kommunaltekniske anlegg (o\_KTA)  
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f\_SB1 – f\_SB5)  
Lekeplass (f\_LEK1 – f\_LEK3)

Privat tjenesteyting (f\_FB)

**II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Veg (f\_V1 - f\_V3)  
Kjøreveg (o\_KV1, o\_KV2, f\_KV3, o\_KV4, o\_KV5)  
Fortau (o\_FTA)  
Annen veggrunn – tekniske anlegg  
Havn - fiskerihavn (o\_H)  
Parkering (o\_P3, f\_P4 - f\_P8, o\_P9)

**III GRØNNSTRUKTUR**

Turveg (o\_TV1, o\_TV3, o\_TV4)  
Park (o\_Park1 – o\_Park3)

**IV BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

Ferdseil (o\_FE1 – o\_FE2)  
Havneområde i sjø - fiskerihavn (o\_HS)  
Småbåthavn (f\_SH1 – f\_SH3)

**V HENSYNSSONER**

Bestemmelse område  
Frisikt

**§ 2 – FELLESBESTEMMELSER**
**§ 2.1 Rekkefølgekrav**

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig skal Iver Hesselbergsvei være opparbeidet med minirundkjøring, nytt T – kryss og fortau i henhold til godkjente detaljtegninger og utbyggingsavtale.  
Før det gis brukstillatelse for 1. bolig skal intern adkomstvei (KV2) være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innenfor BKS1 – BKS4, skal LEK1, utomhusarealer, V1 og P4 være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innenfor BB1 og BKS11, skal garasjeanlegg, utomhusarealer, P5, LEK3, V2 og være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for 1. bolig innenfor BKS5 – BKS10, skal KV3, utomhusarealer, LEK2, TV1, TV2 (merknad: TV2 ble tatt ut av planen i KS vedtak 11.02.2015, og reguleringsplan for Hølen Østre, fiskeri- og småbåthavn, vedtatt den 15.06.1994 gjelder, dvs. fortsatt regulert kyststi), P6-P8 være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger. For BKS6 og BKS10 kan det godkjennes midlertidig parkeringsområde på bakkeplan på område BB2 inntil garasjeanlegg under bakken er etablert, dersom dette ikke er i konflikt med byggetrinn godkjent av kommunen.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse for mer enn 50 % av boligene, skal Park2 og TV4 være opparbeidet i henhold til godkjente detaljtegninger.

**§ 2.2 Dokumentasjonskrav**
**§ 2.2.1 Utomhusplan**

1. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en overordnet utomhusplan i målestokk 1:500 som skal godkjennes av kommunen.
2. Før det gis rammetillatelse for det enkelte byggetrinn skal det foreligge en godkjent utomhusplan i målestokk 1:200, for det området som naturlig hører til omsøkte byggetrinn, jf. rekkefølgekravene over. Utomhusplanen for byggetrinn skal vise:
  - Bebyggelsenes plassering og høyde.
  - Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold.
  - Adkomst, varelevering, interne veger og bil- og sykkelparkering.
  - HC – parkering på bakkeplan.
  - Utforming av grønnstruktur (park, turveg, oppholdsareal og lekearealer).
  - Utforming av offentlige trafikkområder.
  - Beplantning og vegetasjon.
  - Terrengplanering og forstøtningsmur med høydeangivelse.
  - Areal for avfallshåndtering.
  - Materialvalg, møblering og belysning.
  - Utforming og materialbruk for brygge og sjøfronten.
3. Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle, i henhold til Rundskriv T – 5/99B.
4. Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse, og skal være ferdig opparbeidet for angjeldende byggetrinn før ferdigattest gis.

#### § 2.2.2 Trafikkplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en trafikkplan, som viser fremkommelighet for utrykningskjøretøy og vedlikeholds- og renovasjonsbiler i hele planområdet. I utgangspunktet skal det unngås rygging.

#### § 2.2.3 Etappevis utbygging

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en plan for etappevis utbygging av hele planområdet. Planen skal vise utbyggingens rekkefølge, og midlertidig bruk av de ubebygde arealene. I planen skal det redegjøres for hvilke tiltak som skal iverksettes for å oppfylle kravene i reguleringsbestemmelsene, og hvordan eventuelle ulemper som utbyggingen medfører kan begrenses både for berørte i planområdet og beboere rundt. Planen skal godkjennes av kommunen.

#### § 2.2.4 Visualisering

Før det gis rammetillatelse skal tiltaket visualiseres med fasadeoppriss, perspektivskisser og 3D – modell, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til omgivelsene.

#### § 2.2.5 Arealregnskap

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges arealregnskap, som viser hvordan kravene til parkering, uteoppholdsareal og lekeareal er oppfylt.

#### § 2.2.6 Energiløsning

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en varmeplan med valgt løsning for byggeområdet (felles løsning for hele/eller ulike løsninger for de ulike byggetrinnene) som skal godkjennes av kommunen.

### § 2.3 Miljøforhold/grunnforhold

#### § 2.3.1 Støy

Kravene til støynivå skal være oppfylt i henhold til den enhver tid gjeldende retningslinje, pr. dato T-1442/2012.

#### § 2.3.2 Overvannshåndtering

Plan for lokal overvannshåndtering skal foreligge ved rammesøknad.

#### § 2.3.3 Geoteknikk

Det skal ikke utføres byggetiltak uten at det foreligger geoteknisk vurdering for hvert enkelt byggetrinn utarbeidet av geoteknisk sakkyndig. Det skal foreligge dokumentasjon av område og lokalstabiliteten, med beskrivelse og krav til eventuelle tiltak og en plan for oppfølging og kontroll før og under anleggsperioden.

#### § 2.3.4 Forurensning

Det skal ikke utføres byggetiltak uten at det foreligger en tiltaksplan i henhold til Forurensningsforskriften kapittel 2.

#### § 2.3.5 Laveste gulvnivå

Gulvnivå for 1. etasje skal ikke legges lavere enn kote + 2.8 meter.

#### § 2.3.6 Kaifront

Det skal ikke utføres byggetiltak uten at det foreligger dokumentasjon for sikring av kaifronten med tanke på bølger og springflo.

#### § 2.4 Universell utforming

Det vises til TEK10 for krav til universell utforming. Bebyggelsen og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming, jfr. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

#### § 2.5 Automatisk freda kulturminner

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

#### § 2.6 Krav til parkering

For rekkehus/eneboliger skal det etableres minimum 1,5 p – plasser pr. boenhet innenfor boligformålet eller i garasjeanlegg under bakken.

For leiligheter skal det etableres minimum 1 p – plass pr. boenhet i garasjeanlegg under bakken.

For felt BKS9 skal det etableres minimum 1 p – plass pr. boenhet i garasjeanlegg under bakken dersom feltet oppføres med vertikaldelte tomannsboliger.

For felt BB1 skal det etableres 1 p-plass pr. boenhet.

For felt BKS3 «Compact Living» skal det etableres 1,5 p-plass pr. boenhet.

For felt BKS11 skal det etableres 1,5 p-plass pr. boenhet.

For hver boenhet skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel.

#### § 2.7 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er gitt i bestemmelsene. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Utvendig parkeringsareal/carport er ikke medregnet i maksimalt tillatt bruksareal (BRA).

For byggeområdene BKS1 – BKS10 og f\_FB er areal under 1. etasje (kjeller/boder) ikke medregnet i maksimalt tillatt bruksareal (BRA).

#### § 2.8 Siktlinjer



Innenfor felt, BKS11, BKS8 og BKS9 er det vist byggegrenser som skal ivareta siktlinjer. Innenfor siktlinjene tillates ikke bygg eller installasjoner som hindrer sikten. Bredden på siktlinjene fremgår av plankartet

### § 2.9 Krav til uteoppholdsarealer

Kravene til uteoppholdsareal er minimum 60 m2 pr. boenhet for rekkehus/eneboliger/tomannsboliger, og 40 m2 pr. boenhet for leiligheter. For seniorleiligheter på felt BB1 er kravet til uteoppholdsareal 30m2 pr. boenhet. Arealene kan etableres som privat areal for den enkelte boenhet (balkong/terrasse) og fellesareal på bakkenivå.

For Felt BKS3 skal det etableres minimum 20 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet .

For leilighetene skal minimum 10 m2 av uteoppholdsarealet etableres på balkong/terrasse. For felt BB1 skal minimum 7 m2 av uteoppholdsareal etableres på balkong/ terrasse.

For felt BKS9 kan deler av uteoppholdsarealet utformes som takterrasser dersom feltet oppføres med vertikaldelte tomannsboliger.

For felt BKS1, BKS2, BKS4 og BKS11 kan deler av uteoppholdsarealet utformes som takterrasser.

**Uteoppholdsarealene** skal ha en god orientering med tanke på sol og lysinnfall, og de private arealene for den enkelte boenhet skal ha skjerming for innsyn.

### § 2.10 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven

Tiltak skal også godkjennes av Norsk maritimt museum.

## REGULERINGSFORMÅL

### § 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS) - fellesbestemmelse

Fjernvirkning, arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Bygningene skal sees på som rene volum hvor materialene jobber sammen for å skape en helhet og et rolig uttrykk. Hovedmaterialet for småhusbebyggelsen er naturlig grånende trepanel eller trepanel beiset i lyse farger.

Takflatene skal sees på som byggenes femte fasade, og skal harmonere med yttervegger og byggene som helhet. Bebyggelsen skal gis en variert takform, med en kombinasjon av flate tak og saltak.

For BKS6 – BKS9 skal det etableres gjerde/skjerming i samme farge som hovedhus eller i gjennomsliktig materiale, mellom privat uteområde og tilgrensende kyststi (TV1) og parkering (P2). Toppen av gjerde/skjerm skal være minimum 1,7 meter over nivået på kyststi (TV1) og parkering (P2).

Det tillates oppbygging av uteområdene (støttemur m.v.) for å sikre overgang mellom laveste gulvnivå og omkringliggende terreng. Det tillates kjeller.

#### § 3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 550 m2 (BRA).

Det tillates takterrasser.

Rekkverk og leegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Skiller internt mellom boenheter på takterrasse tillates oppført i ikke transparente materialer.

Det tillates pergola på deler av takterrasse. Pergola skal trekkes minimum 1 meter inn fra vegglivet mot nord, 3 meter fra vegglivet mot vest og 5 meter fra vegglivet mot øst.

Pergola skal bygges i treverk som harmonerer med kledning av bygget ellers.

#### § 3.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS2)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 700 m2 (BRA).

Det tillates takterrasser.

Rekkverk og leegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Skiller internt mellom boenheter på takterrasse tillates oppført i ikke transparente materialer.

Det tillates pergola på deler av takterrasse. Pergola skal trekkes minimum 1 meter inn fra vegglivet mot øst, 3 meter fra vegglivet mot nord og 5 meter fra vegglivet mot sør.

Pergola skal bygges i treverk som harmonerer med kledning av bygget ellers.

#### § 3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS3)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 700 m2 (BRA).

#### § 3.1.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS4)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 530 m2 (BRA).

Det tillates takterrasser.

Rekkverk og leegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Skiller internt mellom boenheter på takterrasse tillates oppført i ikke transparente materialer.

Det tillates pergola på deler av takterrasse. Pergola skal trekkes minimum 1 meter inn fra vegglivet mot nord, 3 meter fra vegglivet mot øst og 5 meter fra vegglivet mot vest.

Pergola skal bygges i treverk som harmonerer med kledning av bygget ellers.

#### § 3.1.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS5)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 700 m2 (BRA).

#### § 3.1.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS6)

Maks mønehøyde kote + 14 meter. Maks gesimshøyde kote + 12 meter (3 etasjer).

Maks bruksareal 650 m2 (BRA).

#### § 3.1.7 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS7)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 700 m2 (BRA).

#### § 3.1.8 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS8)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 900 m2 (BRA). I feltet skal det etableres 3 siktlinjer jfr. plankartet med minste bredde 2 meter. Siktlinjene kan justeres i vestlig/østlig retning.

#### § 3.1.9 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS9)

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 900 m2 (BRA). I feltet skal det etableres 3 siktlinjer jfr. plankartet med minste bredde 2 meter. Siktlinjene kan justeres i nordlig/sydlig retning.

Dersom feltet oppføres med vertikaldelte tomannsboliger tillates oppføring av 1 sportsbod på inntil 3m2 pr. boenhet på utsiden av byggegrense mot vest. Sportsboden skal utformes med samme takform og kledning som hovedhus. Sportsboden skal plasseres i øst-vest lengderetning med bakvegg mot akse i fasadeliv eller seksjonsskille.

Rekkverk og leegger på takterrasse skal utformes med et transparent uttrykk, fortrinnsvis i glass. Deler av rekkverk/leegg der det er naturlig at ekstra skjerming kan utformes i frostat glass.

#### **§ 3.1.10 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS10)**

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).  
Maks bruksareal 550 m2 (BRA).

#### **§ 3.1.11 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS11)**

Maks byggehøyde felt d kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).  
Maks byggehøyde felt e kote + 14 meter (maks. 3 etasjer).  
Maks byggehøyde felt f kote + 14 meter (maks. 3 etasjer).

Maks bruksareal 2100m2 (BRA).

For bygg E kan det etableres balkonger utenfor byggegrensa men innenfor formålsgrrensa.

I feltet mellom byggene D og E skal det etableres 1 siktlinje jfr. plankartet med minste bredde 4 meter. Siktlinjen kan justeres i vestlig/østlig retning.

Det skal anlegges garasjeanlegg under bakken for parkering/boder under feltet jfr. § 7.1.

#### **§ 3.2 Blokkbebyggelse (BB) - fellesbestemmelse**

Fjernvirkning, arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Fasadene skal i hovedsak ha treverk/trepanel i lyse farger. Bebyggelsen skal ha saltak som kan ha varierende vinkler, se illustrasjonsmateriale og planbeskrivelsen. Fasader og takflater bør ha samme materialitet og uttrykk. Balkonger og takterrasser bør plasseres innenfor bygningenes hovedform.

Det tillates oppbygging av uteområdene (støttemur m.v.) for å sikre overgang mellom laveste gulvnivå og omkringliggende terreng.

##### **§ 3.2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)**

Maks byggehøyde felt a kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).  
Maks byggehøyde felt b kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).  
Maks byggehøyde felt c kote + 15 meter (maks. 3 etasjer).

Maks bruksareal 3900m2 (BRA).

I feltet skal det etableres to inntrukne partier i fasaden med bredde minimum 4 meter. Partiene skal være trukket 1 meter inn fra fasadelivet på nord og syd av bygningskroppene, mot nord og mot syd.

Det skal anlegges garasjeanlegg under bakken for parkering/boder under feltet jfr. § 7.1.

#### **§ 3.3 Energianlegg (o\_E)**

Energianlegg (E) omfatter eksisterende trafostasjon.

#### **§ 3.4 Renovasjonsanlegg (f\_R)**

Innenfor området skal det avsettes plass for felles søppelhåndtering for hele boligområdet.

Området skal tilrettelegges for en nedgravd renovasjonsløsning. Endelig plassering og utforming av R skal fremgå av utomhusplanen og godkjennes av kommunen. Det kan tilrettelegges for eget renovasjonsanlegg for BB1 og BKS11.

#### **§ 3.5 Kommunaltekniske anlegg (o\_KTA)**

Kommunalteknisk anlegg omfatter eksisterende pumpestasjon.

På området kan oppføres slike bygninger og anlegg som virksomheten krever. Anleggene må teknisk og bygningsmessig utformes på en slik måte at de ikke vil være til vesentlig sjenanse for den omkringliggende boligbebyggelsen.

Eksisterende anlegg tillates utvidet.

Maksimal gesimshøyde er: 7 meter.

Maksimal mønehøyde er: 11 meter.

Tilbygg på eksisterende anlegg tillates oppført i henhold til gjeldende byggegrenser.

#### **§ 3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f\_SB1 – f\_SB5)**

Områdene kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.

#### **§ 3.7 Lekeplass (f\_LEK1 – f\_LEK3)**

Lekeplass (LEK1) skal være felles for BKS1 – BKS4.

Lekeplass (LEK2) skal være felles for BKS5 – BKS10.

Lekeplass (LEK3) skal være felles for BB1 og BKS11.

Lekearealene skal ha utstyr og lekeapparater av svært god kvalitet med tanke på type utstyr, bruk/funksjon og visuelt/estetisk. Innhold i henhold til kommunenes krav.

#### **§ 3.8 Privat tjenesteyting (f\_FB)**

Fjernvirkning, arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk skal tillegges stor vekt. Bygningene skal sees på som rene volum hvor materialene jobber sammen for å skape en helhet og et rolig uttrykk. Hovedmaterialet for bebyggelsen skal være naturlig grående trepanel eller trepanel beiset i lyse farger.

Takflatene skal sees på som byggenes femte fasade, og skal harmonere med yttervegger og byggene som helhet. Bebyggelsen skal gis en variert takform, med en kombinasjon av flate tak og saltak.

Det tillates oppbygging av uteområdene (støttemur m.v.) for å sikre overgang mellom laveste gulvnivå og omkringliggende terreng. Det tillates kjeller.

Det skal etableres en gangvei på nordre side av bygget som gir tilgang til vestre side av bygget, minimum 1,5 meter bred.

I området kan oppføres et flerbrukshus for fellesbruk av beboerne på området, bygget kan inneholde følgende funksjoner: lager, hobbyrom, treningsrom, samlingslokale, kjøkken. Videre kan bygget inneholde maks. 4 overnattingsrom for gjester. Bygget kan også inneholde garasje med mulighet for vask av bil for beboere i området maks. 60 m2 (BRA).

Maks mønehøyde kote + 11 meter. Maks gesimshøyde kote + 9 meter (2 etasjer).

Maks bruksareal 370m2 (BRA).

### **§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**



#### § 4.1 Veg (f\_V1)

Veien skal være felles for BKS1 – BKS4, og tilrettelegges som adkomst for boligene.

#### § 4.2 Veg (f\_V2)

Veien skal være felles for BB1 og BKS11, og tilrettelegges som adkomst til boligene. Veien skal være bilfri, men skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy, vedlikeholds- og brøytebiler.

#### § 4.3 Kjøreveg (o\_KV1)

Kjørevegen er offentlig (Iver Hesselbergsvei).

#### § 4.4 Kjøreveg (o\_KV2)

Kjørevegen skal være offentlig. Det skal etableres et tydelig gangareal langs den nedre/søndre delen av KV2, en alternativ «kyststi», jf. illustrasjonsplan datert 05.09.2014. Utforming og endelig plassering (langs sør eller nordsiden av KV2) godkjennes i utomhusplanen.

#### § 4.5 Kjøreveg (f\_KV3)

Kjørevegen skal være felles. Vegen skal være stengt for biltrafikk i ende mot småbåthavn.

#### § 4.6 Kjøreveg (o\_KV4)

Kjørevegen skal være offentlig. KV4 er del av gangvei til Oterøya, og adkomst til parkeringsplassene P3 og P9 og område H (fiskerihavn).

#### § 4.7 Kjøreveg (o\_KV5)

Kjørevegen skal være offentlig (del av Skippergaten).

#### § 4.8 Fortau (o\_FTA)

Fortau i reguleringsplanen skal være offentlige. Bredde minimum 2,5m.

#### § 4.9 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Omfatter grøfteareal langs kjøreveg/fortau.

#### § 4.10 Havn - fiskerihavn (o\_H)

I området kan oppføres bebyggelse som har tilknytning til fiske og til driften av havna, herunder kaianlegg, lager, kjøle- og fryseanlegg, velferdsbygg for fiskere, kontorer, kummer og lignende. Boliger tillates ikke.

Maksimalt bebygd areal (BRA) = 400 m2. Maksimal gesimshøyde er: 5 meter. Maksimal mønehøyder er: 8 meter. Bebyggelsen skal ha saltak. Det tillates ikke inngjerding av fiskerihavna.

#### § 4.11 og § 4.12

Paragrafene gjaldt Parkering o\_P1 og o\_P2, som ble vedtatt tatt ut av reguleringsplanen i kommunestyrets møte den 11.02.2015.

#### § 4.13 Parkering (o\_P3)

Parkering P3 skal være offentlig parkering knyttet til friområdene/parkene og kyststien.

#### § 4.14 Parkering (f\_P4 – f\_P8)

Parkeringsplassene skal være privat gjesteparkering for det regulerte boligområdet.

#### § 4.15 Parkering (o\_P9)

Parkering P9 skal være offentlig parkering knyttet til friområdene/parkene og kyststien. Over den søndre del av P9 skal det sikres inn/utkjøring til område H (fiskerihavn) til bruk for Larvik Fiskarlag i forbindelse med drift/arbeid ved Hølen fiskerhavn.

#### § 4.16 Veg (f\_V3)

Veien skal være felles for BB1 og BKS1 – BKS11 og tilrettelegges som atkomst for nedkjørsel til felles underjordisk p-anlegg.

### § 5 – GRØNNSTRUKTUR

#### § 5.1 Turveg (o\_TV1)

TV1 skal tilrettelegges som del av offentlig kyststi.

#### § 5.2

Paragrafen gjaldt Turveg o\_TV2, som ble vedtatt tatt ut av reguleringsplanen i kommunestyrets møte den 11.02.2015.

#### § 5.3 Turveg (o\_TV3)

TV3 skal tilrettelegges som del av offentlig kyststi. Det tillates inn/utkjøring til søndre adkomst i Park3 til bruk for Larvik Fiskarlag i forbindelse med drift/arbeid ved Hølen fiskerhavn.

#### § 5.4 Turveg (o\_TV4)

TV4 skal tilrettelegges som del av offentlig kyststi. Endelig plassering innenfor TV4 eller Park2, samt bredde på kyststien skal vurderes nærmere i forbindelse med detaljprosjekteringen.

#### § 5.5 Park (o\_Park 1)

Området (offentlig) skal opparbeides parkmessig, og kan benyttes til rekreasjon, lek og friluftsliv. I utgangspunktet tillates ikke oppført bebyggelse i området. Bygninger i friluftsøyemed kan oppføres kun ved godkjenning av kommunen.

#### § 5.6 Park (o\_Park2)

Park 2 (offentlig) skal opparbeides med lekeplass. Turveg TV4 kan legges innenfor formålet Park2, jf. §5.4. Utformingen av området skal skje i samarbeid med kommunen, som skal godkjenne utomhusplanen.

#### § 5.7 Park (o\_Park3)

Park 3 (offentlig) skal opparbeides parkmessig, og kan benyttes til rekreasjon, lek og friluftsliv. Utformingen av området skal skje i samarbeid med kommunen, som skal godkjenne utomhusplanen. Det tillates inn/utkjøring via søndre adkomst til fiskebu og parkeringsplass i område H (fiskerihavn) for Larvik Fiskarlag.

### § 6 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

#### § 6.1 Ferdsl (o\_FE)

Området skal benyttes til seilingsled. Innenfor området tillates ikke permanent fortøyning.

#### § 6.2 Havneområde i sjø - fiskerihavn (o\_HS)

Oppankring eller fortøyning av lystbåter er ikke tillatt i sjøområdet.

#### § 6.3 Småbåthavn (f\_SH1 – f\_SH3)

Områdene kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg tilknyttet båtforening med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utliggere.

§ 7 - HENSYNSSONER

§ 7.1 Bestemmelse område (#1) – parkering/boder

Det skal etableres garasjeanlegg under bakken/nedgravd kjeller for parkering og boder under felt BB1, BKS11, V2 og LEK3. Maks. bruksareal 4500m2 (BRA).

§ 7.2 Frisikt

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

Larvik kommune, 06.10.2021

LARVIK KOMMUNE

Hege Eick

Arealplan

Virksomhetsleder Arealplan



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 27.03.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	1003	Bruksnr.	98	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hølen verft 34A, 3260 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.





## Eiendomsskatt i Larvik kommune - orientering

### Bakgrunn

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

For eiendomsskatteåret 2023 skal det skrives ut eiendomsskatt på faste eiendommer i hele kommunen, unntatt næringseiendom, kraftanlegg, vindkraftverk, kraftnett og anlegg omfattet av særskattereglene for petroleum, jf. eiendomsskattelova § 3 første ledd bokstav g.

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

Eiendomsskatten er vedtatt med 1 promille i 2023. I strategidokumentet er det lagt opp til at skatten økes til 2 promille i 2024, 3 promille i 2025 og 4 promille i 2026. Dette er det maksimale nivået som kan kreves inn.

### Gjennomføring

Alle fritidseiendommer og landbrukseiendommer (ikke næringsdelen) skal takseres i løpet av våren 2023.

For utskriving av skatt på boligeiendommer benytter kommunen skatteetatens formuesgrunnlag for de boliger hvor dette er beregnet. Det er generelt godt samsvar mellom Skatteetatens boligverdi og markedsverdien. Undersøkelser viser at det kun skiller noen få prosent på landsbasis. For enkelte boliger kan skillet mellom skatteetatens boligverdi og markedsverdien være større. Den enkelte boligeien kan ta dette opp med skatteetaten.

I Larvik kommune har ca 2/3-deler av boligene en boligverdi mellom 2 og 4 mill kr. Boligverdien er oppgitt i selvangivelse / skatteoppgjør.

### Innkrevning

Eiendomsskattelova fastsetter at formuesgrunnlaget skal reduseres med 30% før skatt skrives ut. Kommunestyret i Larvik har i tillegg fastsatt et bunnfradrag på 750 000 kr.

#### Eksempel 1:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 2 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	2 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 600 000 kr.

Kommunalt vedtatt bunnfradrag	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	650 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 650 kr i 2023, 1 300 kr i 2024, 1 950 kr i 2025 og 2 600 kr i 2026.

#### Eksempel 2:

En bolig der skatteetaten har beregnet verdien til 4 mill kr vil da få beregnet eiendomsskatten slik:

Boligverdi	4 000 000 kr.
Fradrag med 30% iht loven	- 1 200 000 kr.
Kommunalt vedtatt bunnfradrag	- 750 000 kr
Grunnlag for eiendomsskatt	2 050 000 kr

Eiendomsskatten vil da bli 2 050 kr i 2023, 4 100 kr i 2024, 6 150 kr i 2025 og 8 200 kr i 2026.

I Larvik kommune er målet at eiendomsskatten skal innkreves sammen med de kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) 4 ganger i året. I 2023 vil dette ikke være mulig og skatten vil derfor dette året bli innkrevd i termin 3 og termin 4.

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

Kommunen vil fortløpende orientere om gjennomføring av taksering og utskriving av eiendomsskatten. Følg med på kommunens hjemmesider.





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 27.03.2023

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	1003	Bruksnr.	98	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hølen verft 34A, 3260 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 513,76 kr
Renovasjon	3 432,52 kr
Vann	3 258,76 kr
Sum	11 205,04 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd konteiner	1 stk	3 680,00 kr	1/1	0 %	3 680,00 kr	920,00 kr
Forbruk Vann >70m²	1 ab	2 055,00 kr	1/1	0 %	2 055,00 kr	513,75 kr
Forbruk Avløp>70m²	1 ab	2 310,00 kr	1/1	0 %	2 310,00 kr	577,50 kr
Abonnement Vann	1 ab	1 895,00 kr	1/1	0 %	1 895,00 kr	473,75 kr
Abonnement Avløp	1 ab	3 481,25 kr	1/1	0 %	3 481,25 kr	870,31 kr
				Sum	13 421,25 kr	3 355,31 kr

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

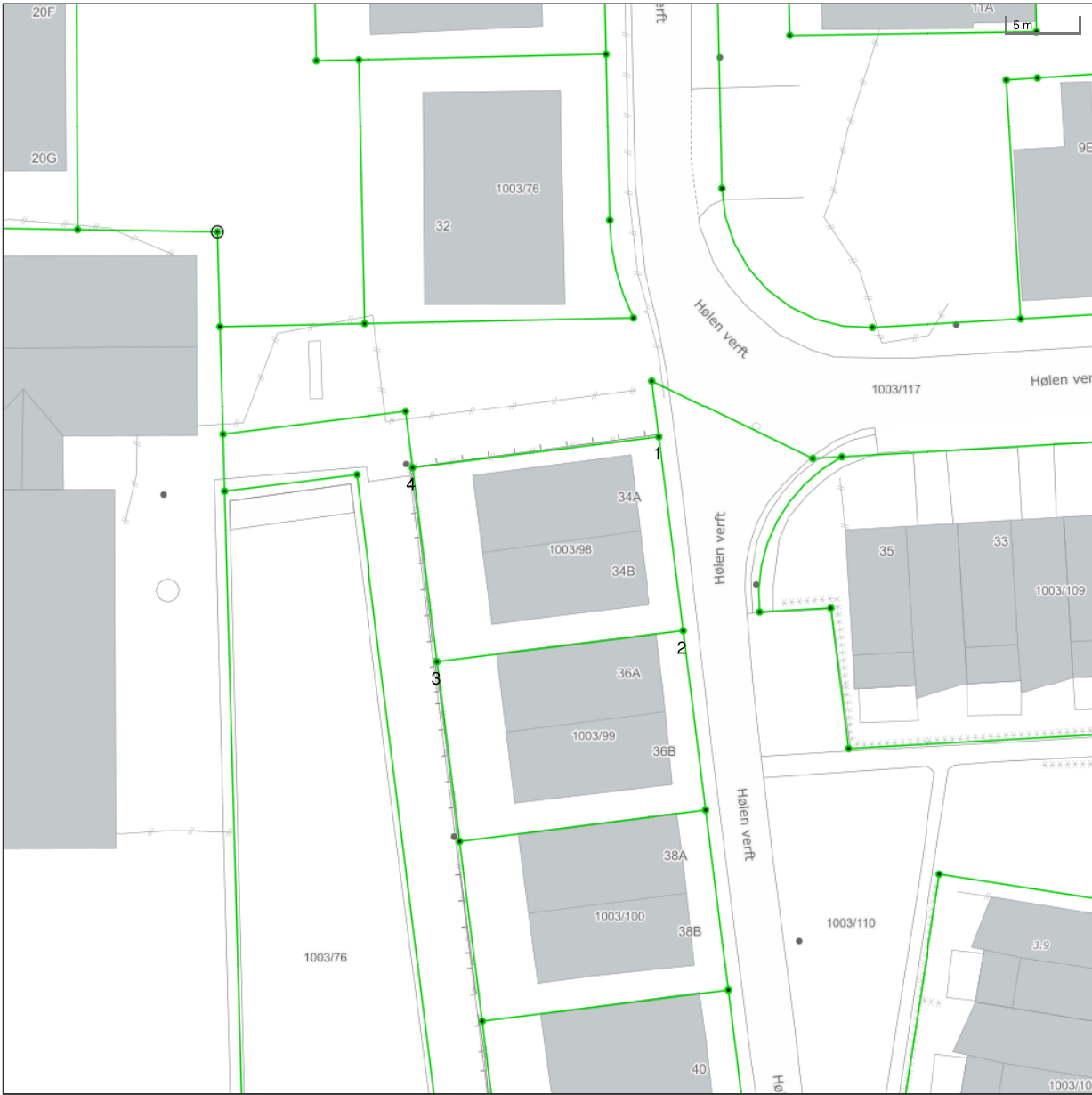
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.03.2023

Eiendomskart for eiendom 3805 - 1003/98//1



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 punktfeste

----- 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 - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

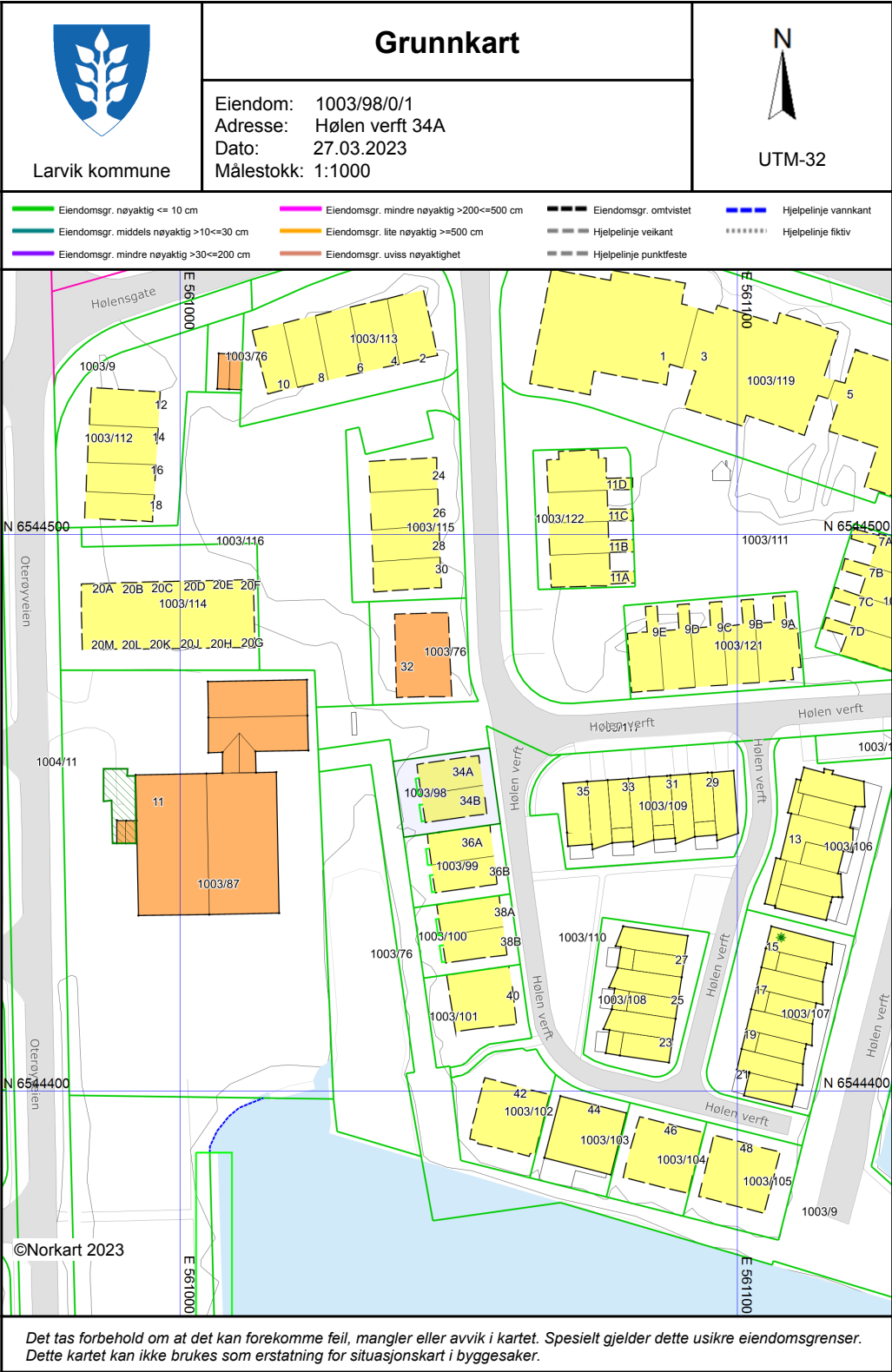
Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		240,80 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6544457,7	Øst	561039,8	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6544461,67	561055,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,50	
2	6544448,06	561057,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,75	
3	6544445,59	561040,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,51	
4	6544459,22	561038,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,77	







## ERKLÆRING



3805 Larvik kommune, org. nr. 974 585 464.

### **Veirett:**

Eiendommen gnr. 1003, bnr. 118, seksjon 1, 2 og 3 skal ha rett til kjørevei fra offentlig vei over gnr. 1003, bnr. 111 til sin tomtegrense, slik det er vist med rosa farge på vedlagte kartskisse (bilag 1).

### **Bilparkering:**

Følgende eiendommer skal ha rett til biloppstillingsplass i eiendommen gnr. 1003, bnr. 118, seksjon nr. 1:

Gnr. 1003, bnr. 98 – 2 plasser, én for hver seksjon.

Gnr. 1003, bnr. 99 – 2 plasser.

Gnr. 1003, bnr. 100 – 2 plasser.

Gnr. 1003, bnr. 106 – 8 plasser, én for hver seksjon.

Gnr. 1003, bnr. 111 – 13 plasser.

Gnr. 1003, bnr. 114 – 12 plasser.

Gnr. 1003, bnr. 119 – 39 plasser.

Hver parkeringsplass tilsvarer en ideell andel 1/106 av eierseksjonen.

Retten gjelder kjøp eller leie av plassene. Kjøpesummen for en ideell andel av seksjonen, det vil si en parkeringsplass, er kr 300 000,-. Leien for en parkeringsplass er kr 700,- pr. måned (inklusive merverdiavgift). Kjøpesummen og leien reguleres i samsvar med endringen i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, basert på indeksen for november 2020.

### **Sykkelparkering:**

Følgende eiendommer skal ha rett til plasser for parkering av sykler i eiendommen gnr. 1003, bnr. 118, seksjon nr. 2:

Gnr. 1003, bnr. 119 – 40 plasser.

### **Boder:**

Følgende eiendommer skal ha rett til bod i eiendommen gnr. 1003, bnr. 118, seksjon nr. 3:

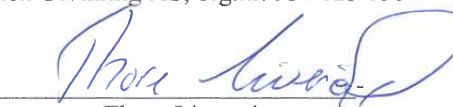
Gnr. 1003, bnr. 98 - 2 boder.  
Gnr. 1003, bnr. 99 - 2 boder.  
Gnr. 1003, gnr. 100 - 2 boder  
Gnr. 1003, bnr. 111 - 40 boder.  
Gnr. 1003, bnr. 114 -12 boder.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik kommune, org. nr. 918 082 956.

Denne erklæringen erstatter erklæring tinglyst på eiendommen gnr. 1003, bnr. 118 som dagbok nr. 2221384, 12. mars 2020 og erklæring tinglyst på gnr. 1003, bnr. 118, seksjon nr. 1, 2 og 3 som dagbok nr. 88833, 22. januar 2021. De to erklæringene som er tinglyst etter krav fra Larvik kommune, beror på feil, og begjæres derfor slettet.

Larvik, 30. juni 2021


Hvalen Utvikling AS, org.nr. 934 125 150

  
Thore Liverød

Larvik kommune er enig i at erklæringene tinglyst henholdsvis 12. mars 2020 og 22. januar 2021 beror på feil, og samtykker i at de slettes under forutsetning av at foranstående erklæring blir tinglyst til erstatning for dette.

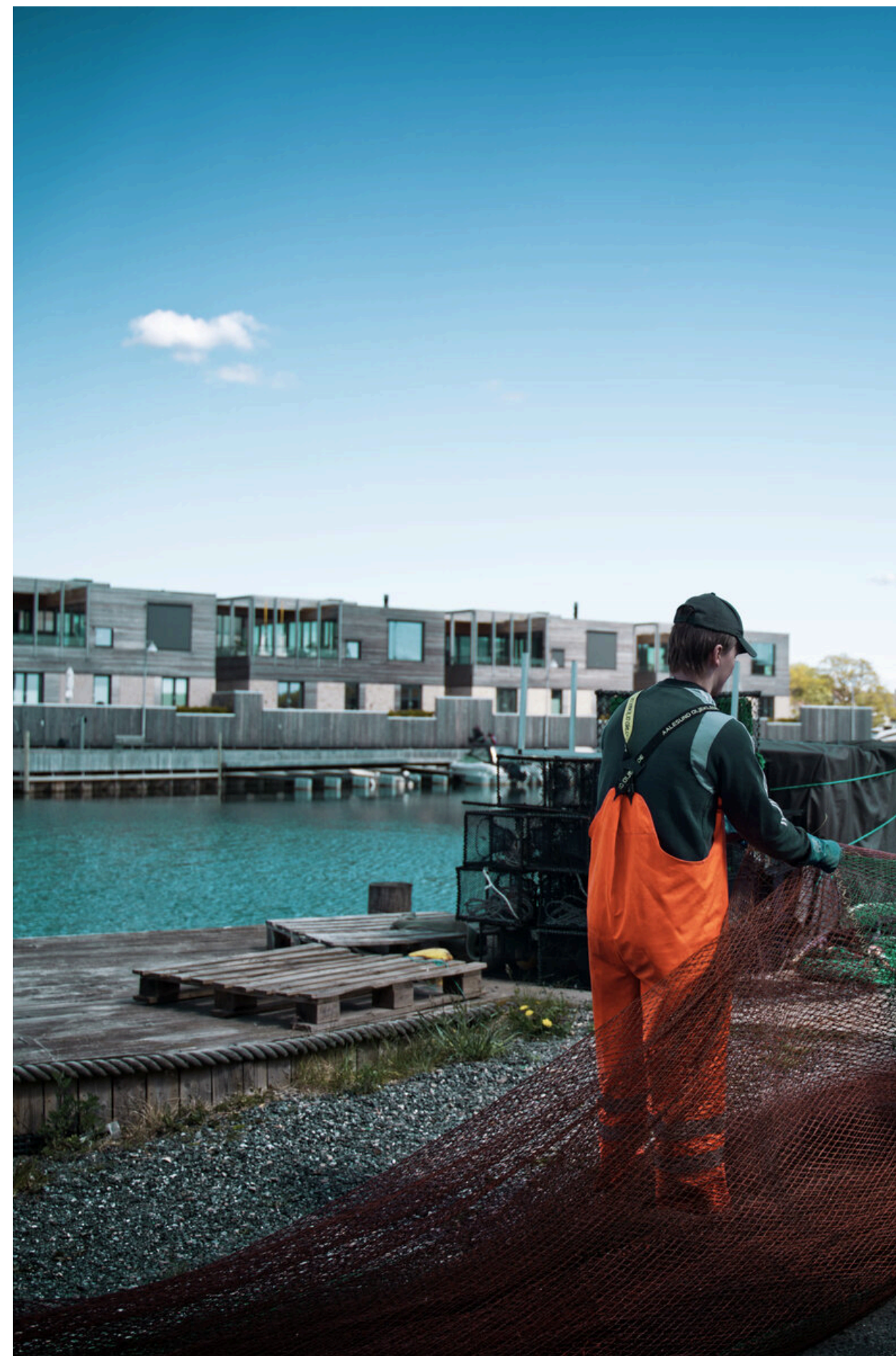
Larvik, 30. juni 2021

Larvik kommune

  
KOMMUNEDIREKTØR  
GRO HERHEIM



Bilag ①







## 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

## Innbeforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innbeforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innbeforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Når og hvor kjøpes

### Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

## 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!



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  
Norskstakst.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](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:        /        -        kl: .....

**Oppdragsnr:** 22230075

**Adresse:**        Hølen verft 34A, 3260 Larvik

**Betegnelse:**    GNR 1003, BNR 98, snr 1 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