



**aktiv.**

Hyttesone H235, 3295 HELGEROA

**Mørjefjorden- hytte med  
omfattende behov for renovering.  
Flott utsikt. Selveiertomt. Båtfeste  
og parkering**



Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler

## Gry Lilja

**Mobil** 906 21 975

**E-post** gry.lilja@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 563 890,-  
**Selger:** Arnt Röch-Pettersen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**BRA-i/BRA Total** 43/50 kvm  
**Tomtstr.:** 801 kvm  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4079, bnr. 37  
**Oppdragsnr.:** 1303260043

# Hytte med omfattende behov for renovering. Flott utsikt. Selveiertomt. Båtfeste og parkering

Eiendommen ligger i et attraktivt område ved Mørjefjorden med fantastiske tur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Tinglyst rett til båtfeste og parkering. Kort vei til Helgeroa med brygge, marina, båthavn, restauranter, flere fine strender og badeplasser og et yrende sommerliv. Inneholder: Gang, 2 soverom, stue og kjøkken, uthus og anneks. Bygningene har betydelig behov for oppgraderinger. Etter takstmanns vurdering fremstår de ikke å ha den standard som i dag forventes for denne type bebyggelse. De påviste skadene i bjelkelag, bindingsverk og takkonstruksjon innebærer omfattende utbedringsbehov. Sett i sammenheng med de økonomiske konsekvensene dette vil medføre, vurderes det som mest hensiktsmessig å rive og gjenoppbygge bygningene fremfor å gjennomføre en full renovering.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	59
Energiattest .....	65
Nabolagsprofil .....	70
Andre vedlegg .....	72
Budskjema .....	115

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 43 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 50 kvm

TBA: 32 kvm

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 kvm Gang m/garderobe, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

801 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fritidsboligen er oppført på naturtomt med skrånende terreng rundt bygningen.

Skrånende terreng kan medføre økt avrenning mot bygget dersom fallretningen ikke er tilpasset konstruksjonen. Naturtomter har ofte varierende grunnforhold, noe som kan

påvirke stabilitet, drenering og fuktbelastning over tid.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt område ved Mørjefjorden i Larvik kommune med fantastiske tur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Det er tinglyst rett til båtfeste. Kort vei til Helgeroa med brygge, marina, båthavn, restauranter og et yrende sommerliv. Her finnes det i tillegg flere fine strender og badeplasser.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst fra Tveidalsveien, til grusvei, via bom i hyttefeltet. Det finnes parkeringsmulighet ved stien opp til hytta og en plass på felles parkeringsområde.

### **Bebyggelsen**

Området består i hovedsak av hytter og småhus

### **Bygningssakkyndig**

Vang Takst

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsboligen har taktekking av pappsingel med unnertak av trepanel. Bygningen har takrenner av plast og lakkert aluminium og beslag av plastbelagt og lakkert stål. Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning. Takstmann har ingen opplysninger om veggens skjulte oppbygning som isolasjon, vindtett og dampspere. Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med sperrer. Loftet er en lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet. Fritidsboligen har malte vinduer utvendig og innvendig beisede overflater.

Annekset er fundamentert på tresøyler plassert direkte på stein og fjell. Bjelkelaget er uisolert, og veggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trepanel. Taket er utført som saltak tekket med betongtakstein på lekter, med undertak av asfaltpapp. Bygningen er ikke utstyrt med takrenner eller nedløp. Vinduer er av enkel glasskvalitet, og døren fremstår som en boddør.

Uthuset er oppført tett på terreng og fundamentert på søyler. Bygningen er utført som en uisolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning av både liggende og stående trepanel. Taket er tekket med metallplater, med undertak av asfaltpapp og panel. Bygningen mangler takrenner og har ensidig takfall, med saltak over utedoen. Servantrommet har dør med stor glassrute i enkelt glass. Det er enkle dører til både utedo og bod. Vinduene i servantrommet og utedoen består av enkle glassruter. Bygningen fremstår som enkelt utført, og det foreligger ingen opplysninger om isolasjon i veggkonstruksjonen.

## **Innhold**

Hytta inneholder: Gang m/garderobe, 2 soverom, stue og kjøkken. I tillegg finnes det et uthus og et lite anneks.

## **Standard**

Bebyggelsen består av tre bygninger hvor alle har et betydelig behov for oppgraderinger for å tilfredsstillere dagens krav og forskrifter. Etter takstmanns vurdering fremstår de ikke å ha den standard som i dag forventes for denne type bebyggelse. De påviste skadene i bjelkelag, bindingsverk og takkonstruksjon innebærer omfattende utbedringsbehov. Sett i sammenheng med de økonomiske konsekvensene dette vil medføre, vurderes det som mest hensiktsmessig å rive og gjenoppbygge bygningene fremfor å gjennomføre en full renovering.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

### **Dører**

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber mot terskelen og karmen.

Terrassedøren subber også mot terskelen, og glassruten er punktert med innvendig kondensering. Utvendig er døren betydelig preget av avflassing av maling, og finer løsner fra døren. Det er også en detalj i avslutningen mot trepanelet på sidene og under som ikke er tilfredsstillende utført.

Konsekvens/tiltak: Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene. Dører må justeres. Det må foretas lokal utbedring.

Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes. Tiltak

Dørene bør justeres slik at de ikke subber mot terskel og karm, og punkterte glassruter bør skiftes ut for å hindre ytterligere skade og varmetap.

Det bør utføres vedlikehold og maling av utvendige dører for å beskytte treverket mot fukt og forfall. Løs finer må festes eller byttes ut.

Avslutningsdetaljer mot trepanel bør utbedres for å sikre tetthet og forhindre fuktinntrengning.

### **Konsekvens**

Manglende utbedring kan føre til fuktskader, redusert levetid på dørene og tilstøtende konstruksjoner.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soveromsdørene tar i karmen og er vanskelige å lukke. Skyvedøren til kjøkkenet subber mot gulvet og er også vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Tiltak

Soveromsdørene bør justeres slik at de ikke tar i karmen, og skyvedøren til kjøkkenet bør utbedres slik at den ikke subber mot gulvet.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert funksjon, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

#### Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi kjøkkenet mangler mekanisk avtrekk fra kokesonen. Det er kun en ventil i veggen og et vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate. Tiltak

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos.

#### Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soverommene og stuen mangler ventiler i veggene, noe som medfører mangelfull ventilasjon i disse rommene.

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i soverommene og stuen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

#### Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

#### Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert skader på overflatene på grunnmuren.

Det er påvist både vertikale og horisontale sprekker i den høyeste delen av muren, ved inspeksjonsluken.

Sprekkdannelser kan skyldes setninger, bevegelser i konstruksjonen eller temperatur- og fukt påvirkning. Forholdet bør følges opp for å avklare om sprekke er stabile eller i utvikling.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Tiltak

Kontrollere om sprekke er aktive (måle og følge utvikling over tid).

Tette mindre riss med egnet reparasjonsmørtel.

Ved større bevegelser anbefales vurdering av fagkyndig.

Kontrollere terrengfall og vannbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres eller følges opp kan sprekke utvikle seg videre, på sikt kan konstruksjonens stabilitet påvirkes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

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

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene.

Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

Vannrør: Kan sprekke, noe som gir vannlekkasje i bakken.

Pumpehus

Det er registrert at døren har ramlet av. Bygningen fremstår med mangelfull beskyttelse av installasjoner og generelt vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Vurdere fullstendig oppgradering av bygningen for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vær og fukt.

Kontrollere tekniske installasjoner i pumpehuset.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tekniske installasjoner bli eksponert for skader og fukt

Bygningen faller sammen og vedlikeholdsbehov og kostnader kan øke.

Forhold som har fått TG3:

#### Taktekking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist råteskader. Utvendige beslag har utettheter. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi taktekkingen med pappshingel fremstår med svekkelser som krever strakstiltak.

Det er registrert:

Påviste råteskader i undertaket.

Synlige tegn på lekkasje inn i fritidsboligen.

Mosegrodd overflate.

Sprekker i pappshingelen.

Forholdene dokumenterer funksjonssvikt i taktekkingen. Råte i undertaket bekrefter langvarig fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Tiltak

Skifte hele taktekkingen og undertaket.

Åpne konstruksjonen for kontroll av skadeomfang i undertak og bærende konstruksjon.

Skifte råteskadet treverk.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil lekkasjer fortsette, råteskader vil utvikle seg videre.

Forholdet vurderes som alvorlig konstruksjons- og tetthetsavvik med behov for snarlig full utbedring.

#### Nedløp og beslag

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslag har utettheter. Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av store deformasjoner i takrennene, skadet beslag mot pipe, samt avflassing på beslag ved vindskien.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Takrenner og beslag med store deformasjoner, skader og avflassing bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig avrenning og tetthet.

Skadet beslag mot pipe må repareres for å hindre vanninntrenging og følgeskader på konstruksjonen.

Manglende snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snøras og personskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt fare for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er omfattende råteskader i vegg og utvendig trepanel på langsiden til venstre for pipen. Det er også råteskader i trepanelet, hovedsakelig i nedkant, på fasaden mot vannet og ned mot den støpte terrassen.

Skadene er også synlig innvendig i bygningen.

Det må forventes omfattende utskiftninger av veggkonstruksjonen og utvendig trepanel rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. De påviste skader må utbedres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Tiltak

Det må gjennomføres omfattende utskiftninger av veggkonstruksjonen og utvendig trepanel for å hindre videre utvikling av råte- og fuktskader.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være betydelig risiko for ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne og redusert levetid for bygningen.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er deformasjoner og svekkelser i takkonstruksjonen som følge av lekkasje og råteskader.

Deformasjoner indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for langvarig fuktbelastning, og råteskader innebærer redusert bæreevne i trevirket. Forholdet vurderes som alvorlig og kan påvirke konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Tiltak

Kontrollere hele takkonstruksjonen for ytterligere svekkelser.

Skifte ut råteskadede og svekkede konstruksjonsdeler.

Utbedre årsak til lekkasje (taktekkingen, beslag, gjennomføringer).

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres er det risiko for konstruksjonssvikt, følgeskader i øvrige bygningsdeler kan oppstå.

Forholdet vurderes som et alvorlig konstruksjonsavvik med behov for snarlig og

omfattende utbedring.

#### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har råteskader. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er påvist råteskader i flere vinduer, herunder på soverom, kjøkken, og stue.

Det er videre registrert at glasslist mangler i nedre del av vindu i spisestuen.

Råteskader innebærer nedbrutt trevirke som følge av langvarig fuktpåvirkning, og dette gir redusert bæreevne og tetthet i vinduskonstruksjonen. Manglende glasslist øker risikoen for vanninntrengning og videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Tiltak

Skifte ut råteskadede vinduer.

Kontrollere tilstøtende veggkonstruksjon for fuktskader.

Montere manglende glasslist der dette er mulig, eller skifte hele vinduet.

Sikre korrekt tetting og beslag ved utskifting.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskader utvikle seg videre, risiko for fuktinntrengning i yttervegg øker og vinduenes funksjon og sikkerhet reduseres.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi terrassen har omfattende skader og konstruksjonsavvik.

Det er registrert:

- Skader og deformasjoner i betongterrassen.
- Utett beslag mot yttervegg og råte i bjelkelagskonstruksjonen.
- Betongavflassing og sprekker.
- Råteskader i impregnerte terrassebord.
- Råteskader i rekkverket.

Sprekkdannelser og avflassing i betong indikerer nedbrytning, ofte som følge av fukt og frostpåvirkning. Utett beslag mot yttervegg medfører risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon. Råteskader i treverk dokumenterer langvarig fuktbelastning og gir redusert bæreevne.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Tiltak

Treterrassen står foran fullstendig gjennoppbygging.

Utbedre eller skifte betongdekke ved behov.

Skifte råteskadede terrassebord og rekkverk.

Etablere tett og korrekt beslag mot yttervegg.  
Kontrollere bærekonstruksjon og innfesting.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan bæreevnen svekkes ytterligere, råteskader vil utvikle seg videre, fare for personskade ved svikt i rekkverk eller dekke kan oppstå

Forholdet vurderes som et alvorlig konstruksjonsavvik med behov for omfattende og snarlig utbedring.

#### Utvendige trapper

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi tretrappen fra terrassen har råteskader, og de utvendige betong- og murtrappene har store skjevheter samt avskalling i betongen.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Tretrappen bør utbedres eller skiftes ut grunnet råteskader, og betong- og murtrappene må rettes opp og repareres for å utbedre skjevheter og avskalling.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for personskader ved bruk, samt ytterligere forringelse av konstruksjonene.

#### Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Tilstandsgrad 3 er gitt på overflater i fritidsboligen fordi:

- Takpanel i stuen har løsnet, og det er påvist råteskader samt målt høye fuktverdier.
- Det er skader på gulvbordene foran terrassedøren.
- I veggen på kjøkkenet er det råteskader i gulvlist, trepanel og innvendige lister på vinduet.
- Det er observert store maur på gulvet foran terrassedøren.

Disse forholdene medfører behov for utbedring og videre undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Tiltak

Skadede overflater, inkludert takkonstruksjon, panel, gulvkonstruksjon, gulvbord, veggkonstruksjon, panel og lister, må utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fukt- og råteskader, samt ytterligere angrep av skadedyr.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt skadeomfang og forringelse av bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre høyere utbedringskostnader på sikt.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Tilstandsgrad tre er gitt fordi det er store svekkelser svikt i trebjelkelag under terrassedøren og på kjøkknet, det synlig råte i krypkjelleren og aktivitet fra store maur.

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling. Nye bjelker må settes inn.

#### Tiltak

Skadet og råteskadet treverk må skiftes ut, og nødvendige tiltak mot sopp og skadedyr må iverksettes for å hindre videre skadeutvikling og svekkelse av bærende konstruksjoner.

#### Konsekvens

Dersom etasjeskillet ikke utbedres vil det føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader.

#### Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist betydelige sprekker i pipe. Feieluke er skadet. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er omfattende sprekker i store overflater på pipen, og pipen mangler sotluke.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Det bør gjennomføres fagmessig utbedring av pipen, inkludert reparasjon av sprekker og etablering av godkjent sotluke, for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brannspredning, røyklekkasje og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet. Pipe må ikke benyttes før nødvendige tiltak er utført.

#### Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist råteskader i trebjelkelag. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi bjelkelaget under terrassedøren er totalskadet av råte, og det er observert store maur på gulvet under terrassedøren samt i krypkjelleren på samme sted.

Videre er det svikt og råte i gulvbjelkene på kjøkkenet.

Døren inn til krypkjelleren er rått og lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Fuktskadet treverk i bjelkelaget må skiftes. Tiltak

Det må gjennomføres fullstendig/omfattende utbedringer av råteskadet bjelkelag og gulvbjelker, samt utskifting av råttene dør til krypkjeller. Skader etter skadedyr må også utbedres, og tiltak mot videre aktivitet må iverksettes.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i krypkjelleren for å redusere risiko for videre fukt- og råteskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne i konstruksjonen, samt fortsatt eller økt forekomst av skadedyr.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist råte/fuktskader i overflater. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er målt høye fuktverdier og påvist fuktskader i gulvet, med svikt mot ytterveggen.

Gulvkonstruksjonen er råteskadet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Tiltak

Det anbefales å utbedre råte- og fuktskader i gulvkonstruksjonen snarest mulig.

Konsekvens

Dette bør gjøres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekket bæreevne, soppdannelse og forringelse av innemiljøet.

Radon

Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon

Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten

måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Balkonger terrasser  
Terrasser

Det er registrert:

Rekkverkshøyde under 1,0 m.

Åpninger i rekkverk som overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 1 meters høyde åpninger opp til 10 cm.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverk

Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillende dagens krav til personsikkerhet, 1m høyde og opp til 10 cm åpninger.

Konsekvenser

Lavt rekkverk og store åpninger gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Utvendige trapper  
Utvendige trapper

Det er registrert:

Rekkverkshøyde under 0,9 m.

Åpninger i rekkverk og mellom opptrinn som overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 0.9 meters høyde åpninger opp til 10 cm.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillers dagens krav til personsikkerhet, 0.9 m høyde og opp til 10 cm åpninger.

#### Konsekvenser

Lavt rekkverk og store åpninger gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

#### Brannteknisk

#### Brannteknisk

Fritidsboligen mangler røykvarsler.

Branslukningsapparatet er plassert i entreen.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Forholdet innebærer at boligen ikke tilfredsstillers krav til fungerende røykvarslere.

Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Tiltak

Kontrollere at det er tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen.

Skifte defekte røykvarslere og batterier.

Sikre at røykvarslerne er plassert og koblet i henhold til gjeldende forskrift (seriekoblet der dette kreves).

#### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres er det redusert varslings ved brann, økt risiko for personskade, avvik fra gjeldende brannforskrift

Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik som bør utbedres snarlig.

#### **Innbo og løsøre**

Inventar som er fremvist på visning medfølger handelen med unntak av sykkelen som står i stuen.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Det foreligger en tinglyst rett til parkering for 2 biler på anvist plass. (En ved stien opp til hytta og en på felles parkeringsplass).

#### **Diverse**

Det vil ikke bli ytterligere ryddet eller nedvasket enn som forevist på visning.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn i stue.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 500 000

### Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

63 890 (Omkostninger totalt)

80 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 563 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 580 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 583 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 1 840 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Gjelder for hytterenasjon

### Formuesverdi primærbolig

Kr 750 000 for år 2024

### Årlig velforeningsavgift

Kr 700

### **Velforening**

Mørjefjorden Nord Hytteforening som opplyser at de har en velforening som stort sett har veldig lav årlig leie for lys og drifting av en parkeringsplass. De har også en dugnad pr. år.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 4079, bruksnummer 37 i Larvik kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3909/4079/37:

10.08.1961 - Dokumentnr: 2477 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3909 Gnr:4079 Bnr:37 F

26.03.2013 - Dokumentnr: 250922 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:4079 Bnr:7

26.03.2013 - Dokumentnr: 250922 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0709 Gnr:4079 Bnr:7 Fnr:7

01.01.2018 - Dokumentnr: 120052 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:4079 Bnr:37

01.01.2020 - Dokumentnr: 1394854 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:4079 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 298974 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:4079 Bnr:37

24.05.2013 - Dokumentnr: 413368 - Bestemmelse om båtplass

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4079 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4079 Bnr:41  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2013 - Dokumentnr: 413368 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4079 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4079 Bnr:41

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noen av bygningene. Megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eier opplyser at bygningen har sommervann via plast vannrør, med vannkran montert på yttervegg ved inngangspartiet. Nede ved veien er det et pumpehus liten bygning hvor det er plassert en tank. Sommervann innebærer normalt at vannforsyningen kun er tilgjengelig i frostfri periode, og anlegget må tømmes før vinteren for å unngå frostskafer. Det foreligger ingen dokumentasjon på rørføringen eller utførelse utover eiers opplysninger.

Det er ikke innlagt avløp.

Det finnes et vannlag i området. Ny eier kan kontakte Mørjefjorden Nord Vann og Avløp SA som er et samvirkeforetak (vannlag) for hytter og boliger i området for eventuelt å avklare om det er mulig å kjøpe seg inn her og bli koblet på dette og eventuelle kostnader rundt dette. Megler kan formidle kontaktinfo til styreleder.

### **Regulerings- og arealplaner**

Planopplysninger:

Kommuneplanens arealdel 2025-2037. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse den 10.12.2025.

Delareal 11 m: Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende

Delareal 791 m: Arealbruk: Fritidsbebyggelse, nåværende

Delareal 233 m: Bestemmelse områdenavn: Byggeforbudssone

KPBestemmelse hjemmel: forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,- markeds pakke kr. 17.500,-, søk eiendomsregister og

elektronisk signering kr. 2.195,- og visninger kr. 2.800,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 55.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 20.787,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, oppgjørsgebyr og utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort 10 000 kroner for utført arbeid og få dekket vederlag stort kr. 1.875,- per time samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

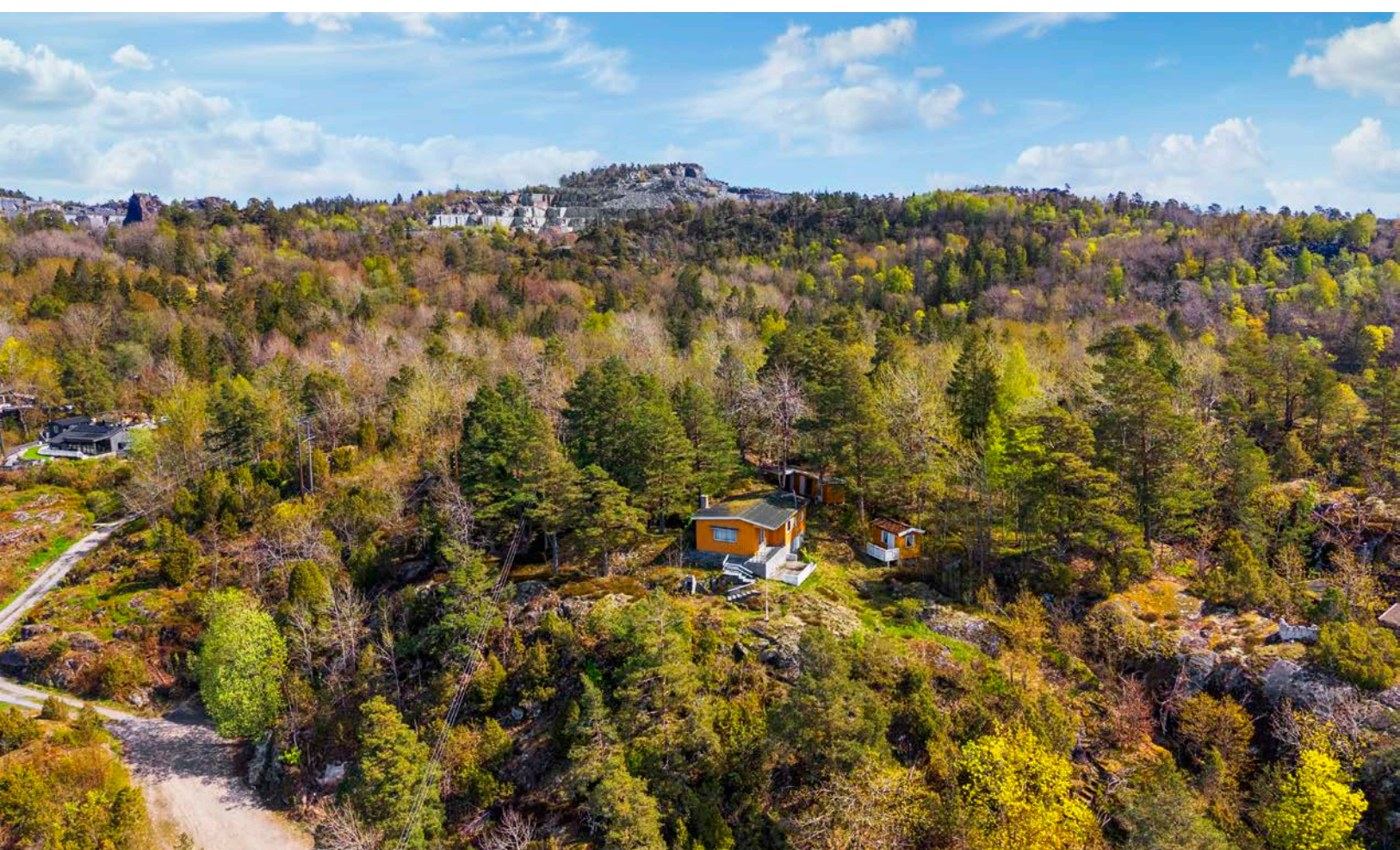
Gry Lilja  
Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler  
gry.lilja@aktiv.no  
Tlf: 906 21 975

**Oppdragstaker**

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622  
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

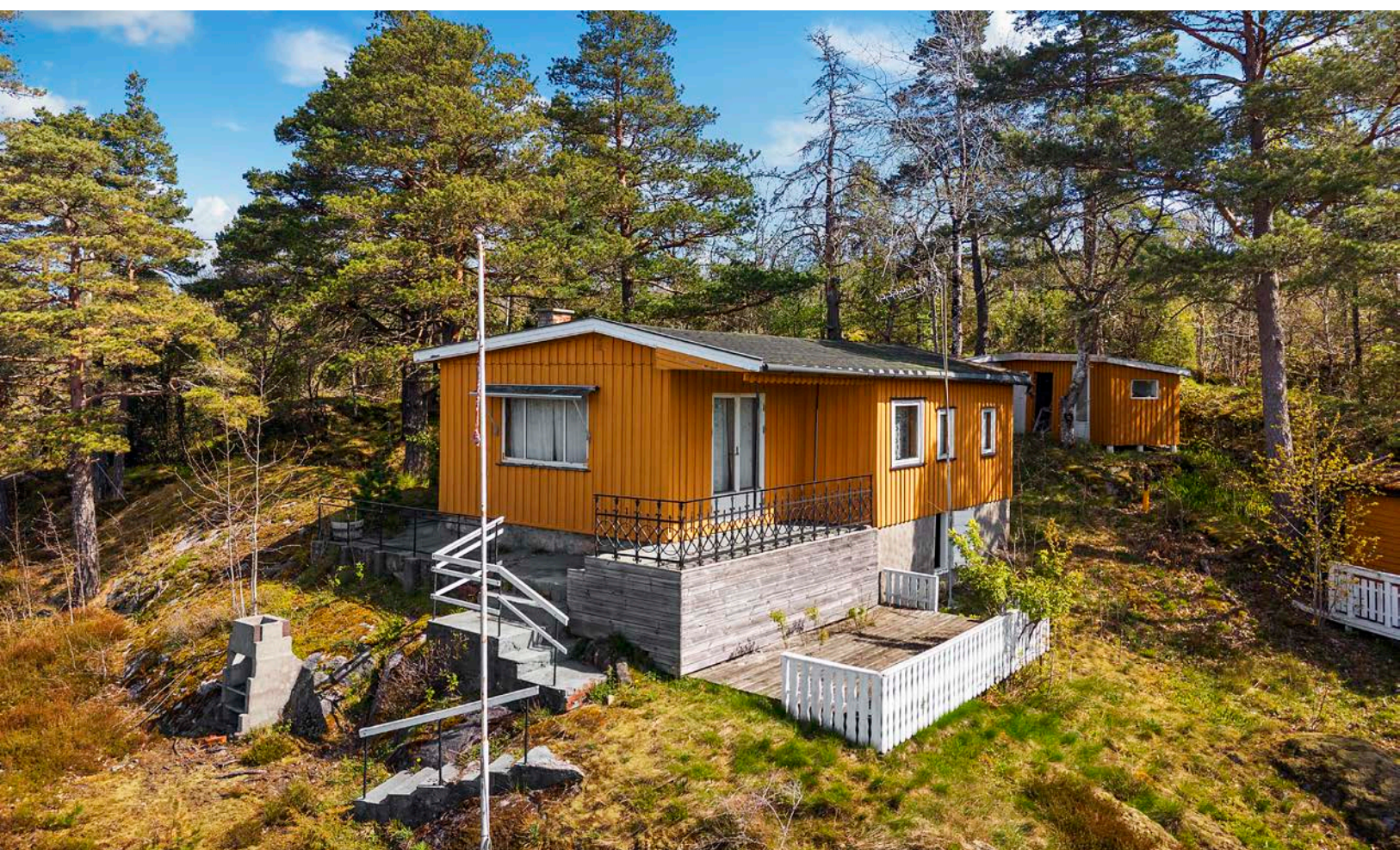
**Salgsoppgavedato**

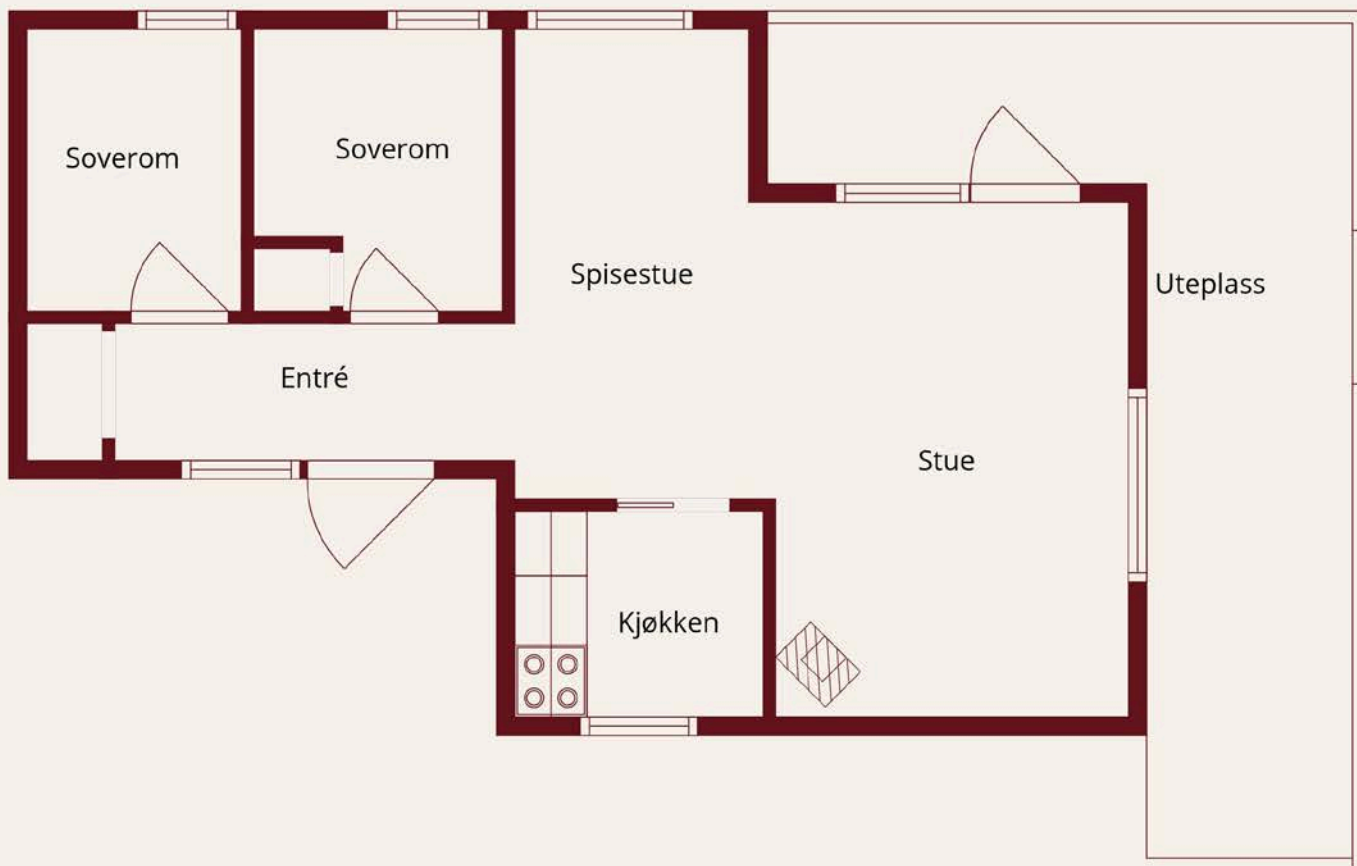
20.05.2026











# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hyttesone H235, 3295 HELGEROA

 LARVIK kommune

 gnr. 4079, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 21510-1157

Eiendomsverdi ref nr: BM8813

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

robert@vangtakst.no

971 82 223



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen, Hyttesone H235 er opplyst oppført i 1969.

Bebyggelsen består av tre bygninger med følgende planløsning.

Fritidsbolig :Gang m/garderobe, 2 Soverom, Stue, Kjøkken og terrasse

Anneks: Innredet rom og terrasse

Uthus: Servantrom, Bod, Utedo

Innvendig i fritidsboligen er det gulv av furu og belegg.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Eier opplyser om at eiendommen har båt plass med ankerfeste.

Jeg vil spesielt påpeke at bygningene, slik de fremstår ved befaring, har et betydelig behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav og forskrifter. Etter min vurdering fremstår sommerhuset ikke å ha den standard som i dag forventes for denne type bebyggelse.

De påviste skadene i bjelkelag, bindingsverk og takkonstruksjon innebærer omfattende utbedringsbehov. Sett i sammenheng med de økonomiske konsekvensene dette vil medføre, vurderes det som mest hensiktsmessig å rive og gjenoppbygge bygningene fremfor å gjennomføre en full renovering.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av betong og grunnmuren er fundamentert på fjell med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.

Takkonstruksjonen er saltak oppbygd med sperrer og har taktekkning av pappsingel med undertak av trepanel.

Bygningen har takrenner av plast og lakkert aluminium og beslag av plastbelagt og lakkert stål.

Fritidsboligen har malte vinduer utvendig og innvendig beisede og ubehandlede overflater.

Hytten har en malt inngangsdør i tre med utvendig stående trepanel og en dobbel terrassedør i tre med store glassfelt i to lags glass.

Hytten har en betongterrasse med adkomst fra stuen. Terrassen er oppført i vinkel og gir videre adkomst til en treterrasse på marknivå via en betongtrapp.

Eiendommen har utvendig trapper av betong, naturstein og treverk.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg.

Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner,

Til bygningen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med tre speiler i sponplate, til kjøkkenet er den skyvedør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr i rommet.

Det er naturlig avtrekk gjennom lufter ventil i veggen og vindu som kan åpnes på kjøkkenet

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har en lufter ventil på kjøkkenet og luftespalte i vindu i spisestuen.

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.

Sikringer / skrusikringer, er montert garderober i gangen.

Boligen har oppvarming med:  
Vedovn i stuen

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er oppført på naturtomt med skrånende terreng rundt bygningen.

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har grunnmur av betong

Eier opplyser at bygningen har sommervann via plast vannrør, med vannkran montert på yttervegg ved inngangspartiet.

Nede ved veien er det et pumpehus liten bygning hvor det er plassert en tank

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

#### Terrasser

Det er registrert:

Rekkverkshøyde under 1,0 m.

Åpninger i rekkverk som overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

#### Utvendige trapper

Det er registrert:

Rekkverkshøyde under 0,9 m.

Åpninger i rekkverk og mellom opptrinn som overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

#### Brannteknisk

Fritidsboligen mangler røykvarsler.

Bransluktningssystemet er plassert i entreen

#### Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon

# Beskrivelse av eiendommen

aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i Larvik Kommune sine arkiver.

### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

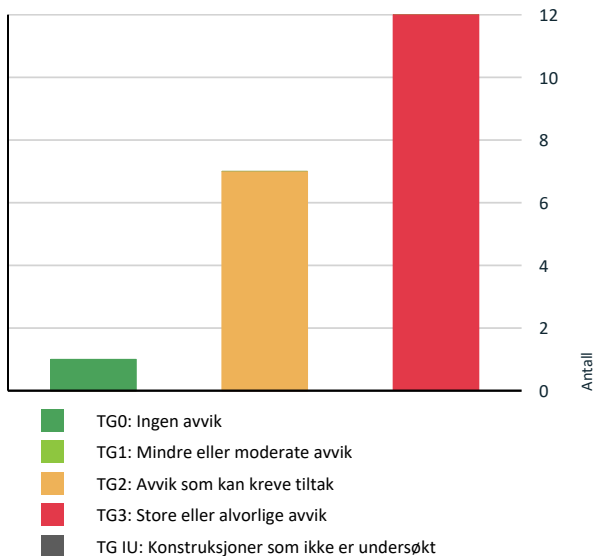
### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

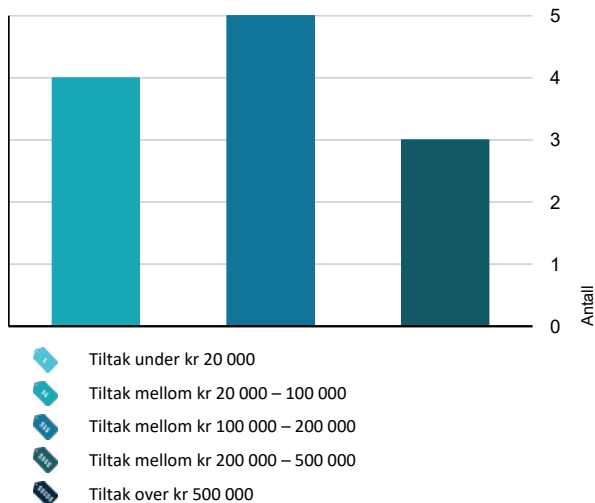
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)







#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Pumpehus** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
  
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
  
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Ref. Eiendomsverdi

**Anvendelse**

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Fritidsboligen har taktekking av pappsingel med unnertak av trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist råteskader.
- Utvendige beslag har utettheter.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi taktekkingen med pappsingel fremstår med svekkelser som krever strakstiltak.

Det er registrert:

Påviste råteskader i undertaket.

Synlige tegn på lekkasje inn i fritidsboligen.

Mosegrodd overflate.

Sprekker i pappsingelen.

Forholdene dokumenterer funksjonssvikt i taktekkingen. Råte i undertaket bekrefter langvarig fuktinntrengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

#### Tiltak

Skifte hele taktekkingen og undertaket.

Åpne konstruksjonen for kontroll av skadeomfang i undertak og bærende konstruksjon.

Skifte råteskadet treverk.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil lekkasjer fortsette, råteskader vil utvikle seg videre.

Forholdet vurderes som alvorlig konstruksjons- og tetthetsavvik med behov for snarlig full utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



#### Taktekking

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Bygningen har takrenner av plast og lakkert aluminium og beslag av plastbelagt og lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av store deformasjoner i takrennene, skadet beslag mot pipe, samt avflassing på beslag ved vindskien.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takrenner og beslag med store deformasjoner, skader og avflassing bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig avrenning og tetthet.

Skadet beslag mot pipe må repareres for å hindre vanninntrengning og følgeskader på konstruksjonen.

Manglende snøfangere bør vurderes montert for å redusere risiko for snøras og personskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt fare for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Takrenne og manglende nedlø

## **TG 3** Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bygningen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.

Jeg har ingen opplysninger om veggens skjulte oppbygning som isolasjon, vindtett og dampspere.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er omfattende råteskader i vegg og utvendig trepanel på langsiden til venstre for pipen. Det er også råteskader i trepanelet, hovedsakelig i nedkant, på fasaden mot vannet og ned mot den støpte terrassen. Skadene er også synlig innvendig i bygningen.

Det må forventes omfattende utskiftninger av veggkonstruksjonen og utvendig trepanel rundt hele bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

### Tiltak

Det må gjennomføres omfattende utskiftninger av veggkonstruksjonen og utvendig trepanel for å hindre videre utvikling av råte- og fuktskader.

### Konsekvens

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være betydelig risiko for ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne og redusert levetid for bygningen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Råteskader i veggkonstruksjon og trepanel



Sprukket trepanel på terrassen

## **TG 3** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er saltak, oppbygd med sperrer.

Loftet er en lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er deformasjoner og svekkelser i takkonstruksjonen som følge av lekkasje og råteskader.

Deformasjoner indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for langvarig fuktbelastning, og råteskader innebærer redusert bæreevne i trevirket. Forholdet vurderes som alvorlig og kan påvirke konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Kontrollere hele takkonstruksjonen for ytterligere svekkelser.  
Skifte ut råteskadede og svekkede konstruksjonsdeler.  
Utbedre årsak til lekkasje (taktekkingen, beslag, gjennomføringer).

## Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres er det risiko for konstruksjonssvikt, følgeskader i øvrige bygningsdeler kan oppstå.

Forholdet vurderes som et alvorlig konstruksjonsavvik med behov for snarlig og omfattende utbedring.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Råteskadet takkonstruksjon ved inngangspartiet.



Skadet innvendig trepanel etter lekkasje i taket.

## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Fritidsboligen har malte vinduer utvendig og innvendig beisede overflater.

Det er registrert følgende vindustyper:

Stue: Enkelt glass med topphengsling og oppsving. I spisestuen er det isolerglass fra 1993.

Soverom: Sidehengslede vinduer fra 1993

Gang: Ett vindu med enkelt glassrute.

Kjøkken: Sidehengslet vindu med koblet glass.

Vinduer fra 1993 har passert eller nærmer seg forventet teknisk levetid for isolerglass (ca. 20–30 år). Eldre vindustyper med enkelt eller koblet glass har lavere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er påvist råteskader i flere vinduer, herunder på soverom, kjøkken, og stue.

Det er videre registrert at glasslist mangler i nedre del av vindu i spisestuen.

Råteskader innebærer nedbrutt trevirke som følge av langvarig fuktpåvirkning, og dette gir redusert bæreevne og tetthet i vinduskonstruksjonen. Manglende glasslist øker risikoen for vanninntrengning og videre skadeutvikling.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

### Tiltak

Skifte ut råteskadede vinduer.

Kontrollere tilstøtende veggkonstruksjon for fuktskader.

Montere manglende glasslist der dette er mulig, eller skifte hele vinduet.

Sikre korrekt tetting og beslag ved utskifting.

### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskader utvikle seg videre, risiko for fuktinntrengning i yttervegg øker og vinduenes funksjon og sikkerhet reduseres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Kjøkkenvindu og fuktmåling



Stuevindu

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hytten har en malt inngangsdør i tre med utvendig stående trepanel og innvendig tre speiler.

I stuen er det en dobbel terrassedør i tre med store glassfelt i to lags glass døren er fra 1992

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber mot terskelen og karmen.

Terrassedøren subber også mot terskelen, og glassruten er punktert med innvendig kondensering. Utvendig er døren betydelig preget av avflassing av maling, og finer løsner fra døren. Det er også en detalj i avslutningen mot trepanelet på sidene og under som ikke er tilfredsstillende utført.

## Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

## Tiltak

Dørene bør justeres slik at de ikke subber mot terskel og karm, og punkterte glassruter bør skiftes ut for å hindre ytterligere skade og varmetap.

Det bør utføres vedlikehold og maling av utvendige dører for å beskytte treverket mot fukt og forfall. Løs finer må festes eller byttes ut.

Avslutningsdetaljer mot trepanel bør utbedres for å sikre tetthet og forhindre fuktinntrengning.

## Konsekvens

Manglende utbedring kan føre til fuktskader, redusert levetid på dørene og tilstøtende konstruksjoner.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Hytten har en betongterrasse med adkomst fra stuen. Terrassen er oppført i vinkel og har et areal på ca. 13,9 m<sup>2</sup>. Den vinklede delen har en nivåforskjell tilsvarende to trinn.

Fra betongterrassen er det videre adkomst til en treterrasse på marknivå via en betongtrapp.

Rekkverket på betongterrassen består av stål, med målt høyde på henholdsvis ca. 87 cm og 76 cm.

Treterrassen har et areal på ca. 12,8 m<sup>2</sup> og er fundamentert på tresøyler og steiner direkte på terreng. Terrassen ligger ca. 75 cm over terrenget og har adkomst via en enkel tretrapp.

Rekkverkshøyden på treterrassen er målt til ca. 52 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi terrassen har omfattende skader og konstruksjonsavvik.

### Det er registrert:

- Skader og deformasjoner i betongterrassen.
- Utett beslag mot yttervegg og råte i bjelkelagskonstruksjonen.
- Betongavflassing og sprekker.
- Råteskader i impregnerte terrassebord.
- Råteskader i rekkverket.

Sprekkdannelse og avflassing i betong indikerer nedbrytning, ofte som følge av fukt og frostpåvirkning. Utett beslag mot yttervegg medfører risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon. Råteskader i treverk dokumenterer langvarig fuktbelastning og gir redusert bæreevne.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

### Tiltak

Treterrassen står foran fullstendig gjennoppbygging.

Utbedre eller skifte betongdekke ved behov.

Skifte råteskadede terrassebord og rekkverk.

Etablere tett og korrekt beslag mot yttervegg.

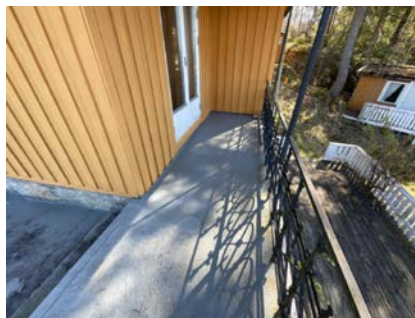
Kontrollere bærekonstruksjon og innfesting.

### Konsekvens

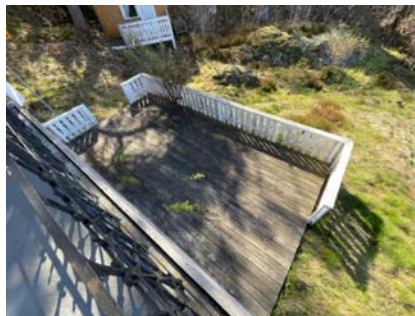
Dersom tiltak ikke gjennomføres kan bæreevnen svekkes ytterligere, råteskader vil utvikle seg videre, fare for personskade ved svikt i rekkverk eller dekke kan oppstå

Forholdet vurderes som et alvorlig konstruksjonsavvik med behov for omfattende og snarlig utbedring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Terrasse i betong



Terrasse i tre

# Tilstandsrapport

## **TG 3** Utvendige trapper

### Beskrivelse

Eiendommen har utvendig trapper av betong, naturstein og treverk.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi tretrappen fra terrassen har råteskader, og de utvendige betong- og murtrappene har store skjevheter samt avskalling i betongen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Tiltak

Tretrappen bør utbedres eller skiftes ut grunnet råteskader, og betong- og murtrappene må rettes opp og repareres for å utbedre skjevheter og avskalling.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for personskader ved bruk, samt ytterligere forringelse av konstruksjonene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Trapp fra treterrasse



Murt trapp til terrasse



Betongtrapp til inngangsparti

## INNENDIG

## **TG 3** Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsgrad 3 er gitt på overflater i fritidsboligen fordi:

- Takpanel i stuen har løsnet, og det er påvist råteskader samt målt høye fuktverdier.
- Det er skader på gulvbordene foran terrassedøren.
- I veggen på kjøkkenet er det råteskader i gulvlist, trepanel og innvendige lister på vinduet.
- Det er observert store maur på gulvet foran terrassedøren.

Disse forholdene medfører behov for utbedring og videre undersøkelser for å avdekke skadeområdet.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

#### Tiltak

Skadede overflater, inkludert takkonstruksjon, panel, gulvkonstruksjon, gulvbord, veggkonstruksjon, panel og lister, må utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fukt- og råteskader, samt ytterligere angrep av skadedyr.

#### Konsekvens

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt skadeomfang og forringelse av bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre høyere utbedringskostnader på sikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i stuetaket

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner,

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell i gangen innenfor 2 meter  
25 mm på soverommet  
10 mm på kjøkkenet  
32mm i stuen

Det er 20 mm nivåforskjell mellom gangen og soverommene

Konstruksjonen er lukket og innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
  - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
  - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi det er store svekkelser svikt i trebjelkelag under terassedøren og på kjøkknet, det synlig råte i krypkjelleren og aktivitet fra store maur.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Nye bjelker må settes inn.

### Tiltak

Skadet og råteskadet treverk må skiftes ut, og nødvendige tiltak mot sopp og skadedyr må iverksettes for å hindre videre skadeutvikling og svekkelse av bærende konstruksjoner.

### Konsekvens

Dersom etasjeskillet ikke utbedres vil det føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Deformasjon, svikt og store maur i bjelkelaget.



Muselort på soverommene

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Til bygningen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen og sotluken er plassert utvendig  
Pipen er pusset og brannmuren er av murstein bak vedovnen.

Vurderingene omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.
- Feieluke er skadet.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er omfattende sprekker i store overflater på pipen, og pipen mangler sotluke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Tiltak

Det bør gjennomføres fagmessig utbedring av pipen, inkludert reparasjon av sprekker og etablering av godkjent sotluke, for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for brannspredning, røyklekkasje og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet. Pipe må ikke benyttes før nødvendige tiltak er utført.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Utvendig pipe



Ovn i stuen og brannmur

## TG 3 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen trebjelkelag og stubbegulv over krypkjeller, krypkjelleren har med via dør i grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi bjelkelaget under terrassedøren er totalskadet av råte, og det er observert store maur på gulvet under terrassedøren samt i krypkjelleren på samme sted.

Videre er det svikt og råte i gulvbjelkene på kjøkkenet.

Døren inn til krypkjelleren er råten og lar seg ikke lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Fuktskadet treverk i bjelkelaget må skiftes.

### Tiltak

Det må gjennomføres fullstendig/omfattende utbedringer av råteskadet bjelkelag og gulvbjelker, samt utskifting av råten dør til krypkjeller. Skader etter skadedyr må også utbedres, og tiltak mot videre aktivitet må iverksettes.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i krypkjelleren for å redusere risiko for videre fukt- og råteskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne i konstruksjonen, samt fortsatt eller økt forekomst av skadedyr.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Råteskadet bjelkelag under terrassedør i krypkjeller



Krypkjeller sett fra luke i grunnmur

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med tre speiler i sponplate, til kjøkkenet er den skyvedør med en stor speil.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soveromsdørene tar i karmen og er vanskelige å lukke. Skyvedøren til kjøkkenet subber mot gulvet og er også vanskelig å lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Soveromsdørene bør justeres slik at de ikke tar i karmen, og skyvedøren til kjøkkenet bør utbedres slik at den ikke subber mot gulvet.

## Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert funksjon, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Soveromsdør

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet tilkomst fra stuen og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr i rommet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er målt høye fuktverdier og påvist fuktskader i gulvet, med svikt mot ytterveggen. Gulvkonstruksjonen er råteskadet.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

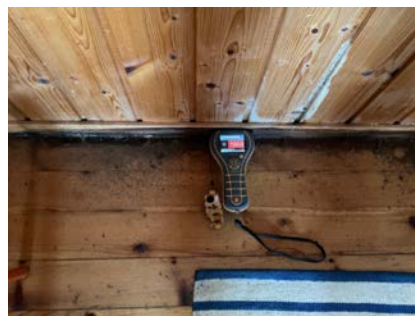
##### Tiltak

Det anbefales å utbedre råte- og fuktskader i gulvkonstruksjonen snarest mulig.

##### Konsekvens

Dette bør gjøres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekket bæreevne, soppdannelse og forringelse av innemiljøet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fuktmåling i yttrevegg på kjøkkenet

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk gjennom lufter ventil i veggen og vindu som kan åpnes på kjøkkenet

##### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi kjøkkenet mangler mekanisk avtrekk fra kokesonen. Det er kun en ventil i veggen og et vindu som kan åpnes.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

##### Tiltak

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos.

##### Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Bygningen har en lufter ventil på kjøkkenet og luftespalte i vindu i spisestuen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soverommene og stuen mangler ventiler i veggene, noe som medfører mangelfull ventilasjon i disse rommene.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

##### Tiltak

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i soverommene og stuen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

##### Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.  
Sikringer / skrusikringer, er montert garderobeskap i gangen.

Boligen har oppvarming med:  
Vedovn i stuen

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1969 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget. Det er eldreskrusikringer.**

**Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.  
Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.**

**Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.**

### Generell kommentar

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse. Elektrisk anlegg

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet, kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagkyndig.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

# Tilstandsrapport



Bygget på fjell

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong og grunnmuren er fundamentert på fjell

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert skader på overflatene på grunnmuren.

Det er påvist både vertikale og horisontale sprekker i den høyeste delen av muren, ved inspeksjonsluken.

Sprekkdannelse kan skyldes setninger, bevegelser i konstruksjonen eller temperatur- og fukt påvirkning. Forholdet bør følges opp for å avklare om sprekken er stabile eller i utvikling.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### Tiltak

Kontrollere om sprekken er aktive (måle og følge utvikling over tid). Tette mindre riss med egnet reparasjonsmørtel.

Ved større bevegelser anbefales vurdering av fagkyndig.

Kontrollere terrengfall og vannbelastning mot grunnmuren.

### Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres eller følges opp kan sprekken utvikle seg videre, på sikt kan konstruksjonens stabilitet påvirkes.



Vertikal sprekk

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på naturtomt med skrånende terreng rundt bygningen.

Skrånende terreng kan medføre økt avrenning mot bygget dersom fallretningen ikke er tilpasset konstruksjonen. Naturtomter har ofte varierende grunnforhold, noe som kan påvirke stabilitet, drenering og fuktbelastning over tid.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Eier opplyser at bygningen har sommervann via plast vannrør, med vannkran montert på yttervegg ved inngangspartiet.

Sommervann innebærer normalt at vannforsyningen kun er tilgjengelig i frostfri periode, og anlegget må tømmes før vinteren for å unngå frostskafer.

Det foreligger ingen dokumentasjon på rørføringen eller utførelse utover eiers opplysninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

### Konsekvens/tiltak

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

### Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene.

### Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

Vannrør: Kan sprekke, noe som gir vannlekkasje i bakken.

## TG 2 Pumpehus

### Beskrivelse

Nede ved veien er det et "pumpehus" liten bygning hvor det er plassert en tank

Eier opplyser om at det er sommervann til eiendommen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at døren har ramlet av. Bygningen fremstår med mangelfull beskyttelse av installasjoner og generelt vedlikeholdsetterlep.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Vurdere fullstendig oppgradering av bygningen for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vær og fukt.  
Kontrollere tekniske installasjoner i pumpehuset.

## Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tekniske installasjoner bli eksponert for skader og fukt  
Bygningen faller sammen og vedlikeholdsbehov og kostnader kan øke.



"Pumpehus"

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Balkonger terrasser

### Beskrivelse

Terrasser

Det er registrert:

Rekkverkshøyde under 1,0 m.

Åpninger i rekkverk som overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 1 meters høyde åpninger opp til 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

## Rekkverk

### Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillende dagens krav til personsikkerhet, 1m høyde og opp til 10 cm åpninger.

## Konsekvenser

Lavt rekkverk og store åpninger gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper

Det er registrert:

Rekkverkshøyde under 0,9 m.

Åpninger i rekkverk og mellom opptrinns som overstiger dagens anbefalte maksimum på 10 cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 0.9 meters høyde åpninger opp til 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

### Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillende dagens krav til personsikkerhet, 0.9 m høyde og opp til 10 cm åpninger.

## Konsekvenser

Lavt rekkverk og store åpninger gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.



## Brannteknisk

### Beskrivelse

Brannteknisk

Fritidsboligen mangler røykvarsler.

Brannslukningsapparatet er plassert i entreen

### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Forholdet innebærer at boligen ikke tilfredsstillende krav til fungerende røykvarsler.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

Kontrollere at det er tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen.  
Skifte defekte røykvarslere og batterier.  
Sikre at røykvarslerne er plassert og koblet i henhold til gjeldende forskrift (seriekoblet der dette kreves).

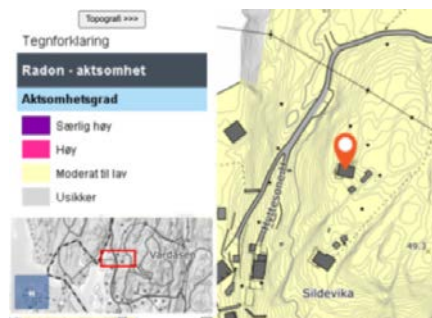
## Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres er det redusert varsling ved brann, økt risiko for personskade, avvik fra gjeldende brannforskrift

Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik som bør utbedres snarlig.



Brannslukkingsapparat



Kartutsnitt av Radon aksomhetskart



## Radon

### Beskrivelse

#### Radon

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aksomhetskart er definert med aksomhetsgrad Moderat til lav aksomhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Radon

Det er ikke fremlagt målinger av radon i boligen. Boligen er bygget uten radonsperre (en tett duk i grunnen), da dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Radon

### Tiltak

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

### Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

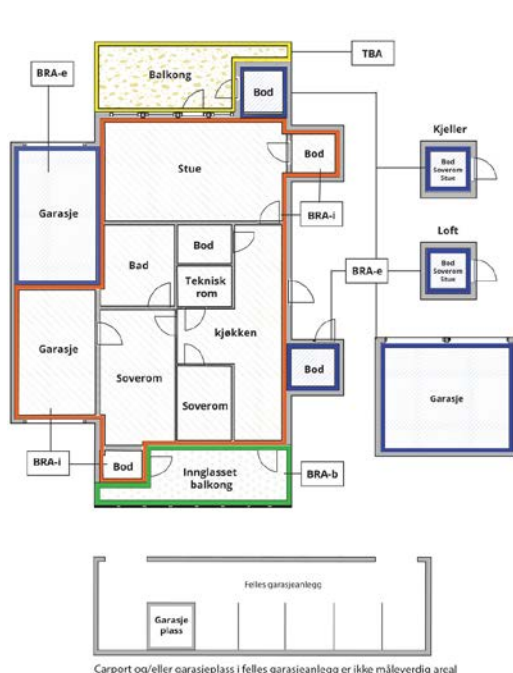
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	43			43	27
<b>SUM</b>	<b>43</b>				<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang m/garderobe, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken		

### Kommentar

Fritidsboligen består av ett plan, med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Gang: 3.3 m<sup>2</sup>  
Soverom1: 4.2kvm  
Soverom2: 4,9 kvm  
Stue: 23,3 kvm  
Kjøkken: 5.2 kvm

Terrasse: 14 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup> (TBA)

Innvendig er det gulv av furu og belegg.  
Veggene har trepanel.  
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Oppvarming:  
Hytten har oppvarming med:  
Vedovn i stuen

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i Larvik Kommune sine arkiver.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	5
<b>SUM</b>		<b>7</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Annekset består av ett plan med følgende romfordeling:

Innredet rom 6,5 m2  
Takhøyde 1,9 - 2,1 m

Terrasse 5 m2 (TBA)

Anneksets innvendige overflater består av:

Gulv: teppe

Vegg: Mdf panelplater

Tak: Mdf panelplater

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Servantrom, bod, utedo	

### Kommentar

Uthuset består av ett plan med følgende romfordeling:

Servantrom: 2.6kvm  
Bod: 2.2 kvm  
Utedo: 2.5 kvm  
Overbygget areal vedskjul

Uthuset har ikke måleverdig areal (BRA) da det ikke oppfyller kravene til fri høyde i henhold til gjeldende måleregler. For at areal skal være måleverdig, må det foreligge en fri høyde på minimum 1,9 meter over gulv i en bredde på minst 0,6 meter.

Basert på bygningens utforming og lave konstruksjon, oppnås ikke tilstrekkelig fri høyde som tilfredsstiller dette kravet. Arealet kan derfor ikke medregnes som bruksareal (BRA).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Gry Lilja	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4079	37		0	801.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hyttesone H235

### Hjemmelshaver

Röch-Pettersen Arnt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hyttesone H235 ligger i Tveidalen med 4,4 km til offentlig transport og 5,8 km til dagligvare.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Tveidalsveien, til grusvei, via bom i hyttefeltet.

### Tilknytning vann

Eier opplyser om at eiendommen har sommervann til hytteveggen.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en naturtomt med fjell og skog, tilkomsten er via sti.

### Tinglyste/andre forhold

1961/2477-4/30 BESTEMMELSE OM GJERDE  
10.08.1961 OVERFØRT FRA: KNR:3909 GNR:4079 BNR:37 F

2013/413368-3/200 BESTEMMELSE OM BÅTPASS  
24.05.2013 RETTIGHETSHAVER: KNR:3909 GNR:4079 BNR:37  
Gjelder denne registerenheten med flere

2013/413368-4/200 BESTEMMELSE OM PARKERING  
24.05.2013 RETTIGHETSHAVER: KNR:3909 GNR:4079 BNR:37  
Gjelder denne registerenheten med flere

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

1969

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Annekset er fundamentert på tresøyler plassert direkte på stein og fjell. Bjelkelaget er uisolert, og veggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trepanel.

Taket er utført som saltak tekket med betongtakstein på lekter, med undertak av asfaltpapp. Bygningen er ikke utstyrt med takrenner eller nedløp.

Vinduer er av enkel glasskvalitet, og døren fremstår som en boddør. Annekset har en utvendig terrasse på ca. 4,6 m<sup>2</sup>.

Det er registrert omfattende råteskader i utvendig kledning og i veggkonstruksjonen mot terrassen. Vinduene har også råteskader utvendig, og det er påvist svikt i gulvkonstruksjonen.

Terrassen har betydelige råteskader og mangelfull fundamentering.

Ny eier må være oppmerksom på at annekset har et omfattende oppgraderingsbehov og i praksis bør vurderes som et rivningsobjekt.

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

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

1969

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Beskrivelse

Uthuset er oppført tett på terreng og fundamentert på søyler. Bygningen er utført som en uisolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning av både liggende og stående trepanel.

Taket er tekket med metallplater, med undertak av asfaltpapp og panel. Bygningen mangler takrenner og har ensidig takfall, med saltak over utedoen.

Servantrommet har dør med stor glassrute i enkelt glass. Det er enkle dører til både utedo og bod. Vinduene i servantrommet og utedoen består av enkle glassruter.

Bygningen fremstår som enkelt utført, og det foreligger ingen opplysninger om isolasjon i veggkonstruksjonen.

I servantrommet er det registrert gulvbelegg med svikt i underlaget, samt tegn til lekkasje i himling og vegger. Vegger og himling er kledd med MDF-plater.

Utedoen har gulvbelegg og vegg- og takflater av MDF-plater. Disse er skadet som følge av lekkasjer fra taket.

Ny eier må være oppmerksom på at uthuset har et omfattende oppgraderingsbehov og bør vurderes som et rivningsobjekt.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått	19	Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Oppmåling/skisser	29.04.2026	Egne notater	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	12.05.2026	Oppdatert med egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Arnt Röch-Pettersen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hyttesone H 235

3295 Helgeroa

3909-4079/37/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Lekkasje i tak på utedo

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje i tak i stue, råteskade på vegg og vinduer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

En del råteskader

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Fukt og sopp i tak

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har vært mus i hytten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Strøm selskapet sin underleverandør

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny strømmåler

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Noe råteskader på annekts vegg og fuktskade i tak på utedo

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

**Hyttesone H 235, 3295 HELGEROA**

Dato for energimerking

**01.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-289803**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**162849999**

Gårdsnummer

**4079**

Bruksnummer

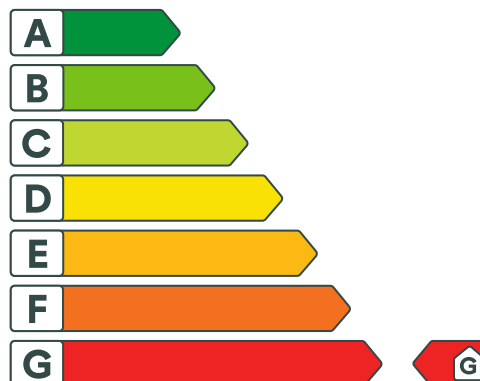
**37**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1959**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**43,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**43,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**526,98 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**536,33 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**23 062 kWh**



## Hyttesone H 235, 3295 HELGEROA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Hyttesone H 235, 3295 HELGEROA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

### Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

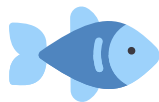
<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Hyttesone H 235

## Avstand til sjø

89 m



## Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min	🚗
🚆 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	18 min	🚗
	19.8 km	
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	20 min	🚗
	17.7 km	
🚆 Tvedalenkrysset Linje 208	6 min	🚗
	6.8 km	
🚆 Røsserød Linje 208	6 min	🚗
	7.2 km	

## Avstand til byer

Porsgrunn	21 min	🚗
Sandefjord	27 min	🚗
Skien	32 min	🚗
Oslo	1 t 37 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Meny Helgeroa	8 min	🚗
🚗 Powercharge Vassbotn Nord	9 min	🚗

## Havner i området

- Helgeroa Gjestehavn  
Drivstoff



## Aktiviteter

Langholtstranda bade plass	9 min	🚗
Blokkebukta Camping bade plass	10 min	🚗
Sandvika bade plass	11 min	🚗
Omlidstranda bade plass	11 min	🚗
Omrestranda bade plass	11 min	🚗
Barkevika bade plass	13 min	🚗
Oddane sand bade plass	13 min	🚗
Kjærstranda bade plass	15 min	🚗

## Sport

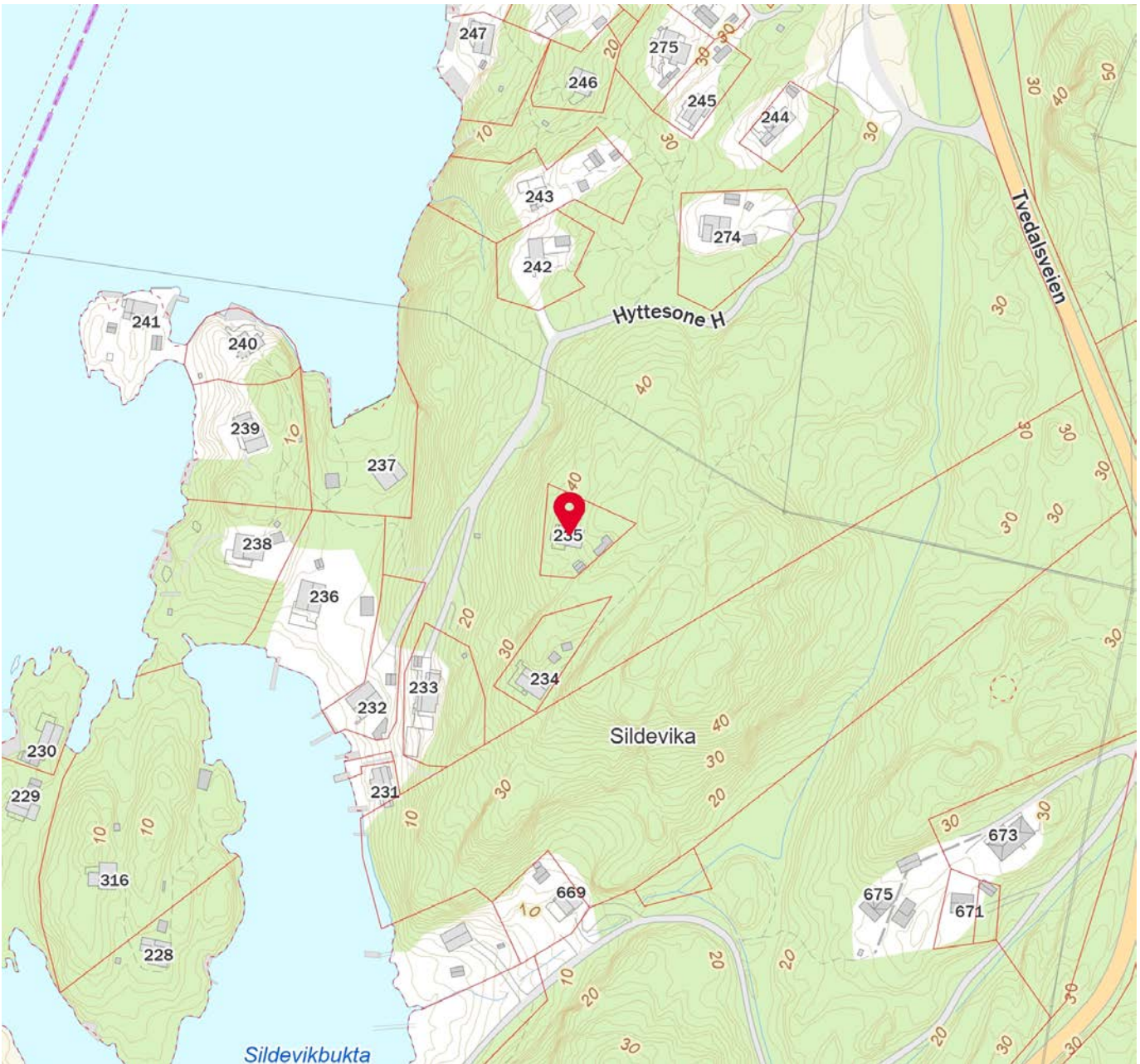
⚽ Myrhaug stadion Fotball, friidrett	6 min	🚗
	6 km	
⚽ Langangen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	🚗
	6.1 km	
🥋 Mudo Stavern	17 min	🚗
🥋 Family Sports Club Langestrand	16 min	🚗

## Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	8 min	🚗
	8.7 km	
Meny Telemarksporten PostNord, søndagsåpent	14 min	🚗
	14.1 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nr. 1961 a.  
STENERE 1961  
med 10/8 1961 2. f.

Avskrift av dagbok nr. 2477/1961  
Vedlegg til  
Larvik Sorenskriverembete 10/8

Til innhefting i panteboka.

## Grunnseddel.

Undertegnede Anund Auen,  
Horsya. født 9/2-1923  
(Datum og årstall.)

som eier av "Sørskogen" g.nr. 79 br.nr. 7

i Brunlanes herred fester herved bort for en tid av 99 år.  
mitti år en hustomt benevnt

til Knut Skavlid, Anodtbakken, Porsgrunn.

og etterfølgende eiere av de bygninger som oppføres på tomten.

Tomten har følgende grenser:

Parsellen tar sin begynnelse i tomtens sydlige hjørne i ned-  
satt bolt. Derfra i østlig retning 14,- m. til nedsatt bolt.

Videre i nordlig retning 38,50 m. til nedsatt bolt, videre i  
vestlig retning 38,75 m. til nedsatt bolt, videre i sydlig ret-  
ning 36,00 m. til utgangspunktet. Boltene males med rød farge.

Den omforenede grunnleie er regulerbar og regule-  
rers hvert tredje år op eller ned overensstemmende med Statis-  
tisk Sentralbyrås prisindeksregulering.

Apningsindeksen settes til 163 %.

Festeren har adgang til båtfeste på fellesplass ved Madsens  
hytte. Likeledes til vei ned til stranden.

I årlig grunnleie betaler festeren til grunneieren ukrevet kr 225,-

..... som betales hvert års 1. januar, første gang den 1/1-1960.

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i de bygninger som til enhver tid står på tomten, med tilhørende festerett og med prioritet etter de lån som blir bevilget av Noregs Småbruk- og Bustadbank.

Betales ikke grunnleien i rett tid har grunneieren rett til uten forutgående søks-

mål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

Festeren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.

For Testet gjelder dessuten følgende betingelser:

Så lenge lån av Noregs Småbruk- og Bustadbank påhviler husene, skal

- tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke og
- banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, dersom ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Herøya den 24/6 1960.

Som eier:

*Anund Auen*

Som fester:

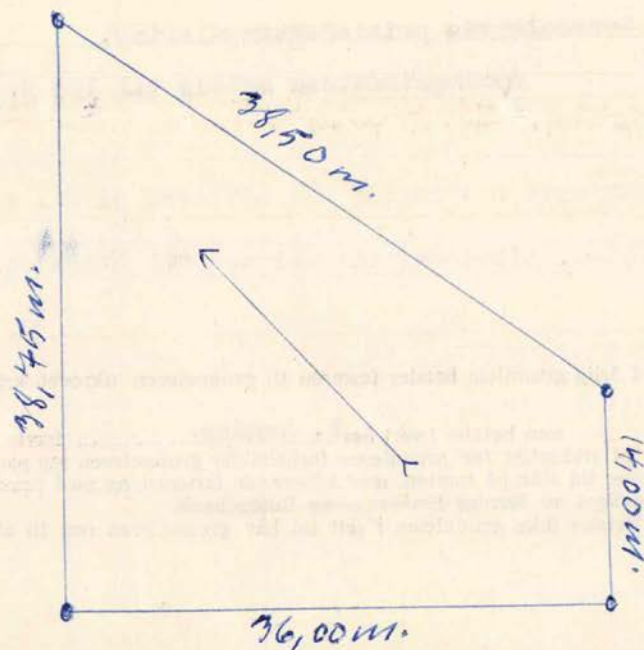
*Knut S. Sævi*

Anund Auen

Vi/jeg bekrefter at *Anund Auen*  
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

*Lars Henriksen Helene Henriksen*

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann eller sakfører).



## Melding til tinglysing



Det er opprettet en ny: Grunneiendom  
 Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom fra festegrunn

Løpenummer for forretning: 601435714  
 Vedlegg: Nei

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974585464  
 Navn PLAN OG BYGGESAK

Adresse Postboks 2020, 3255 LARVIK

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 140450  
 Navn AUEN HANS HENRIK

Bruksenhet  
 Adresse ORIONVEGEN 98, 3942 PORSGRUNN  
 Ulik hjemmelshaver: JA

### Avgivereiendom

Knr 0709  
 Gnr 4079  
 Bnr 7

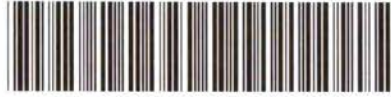
### Ny matrikkelenhhet

Knr 0709  
 Gnr 4079  
 Bnr 37

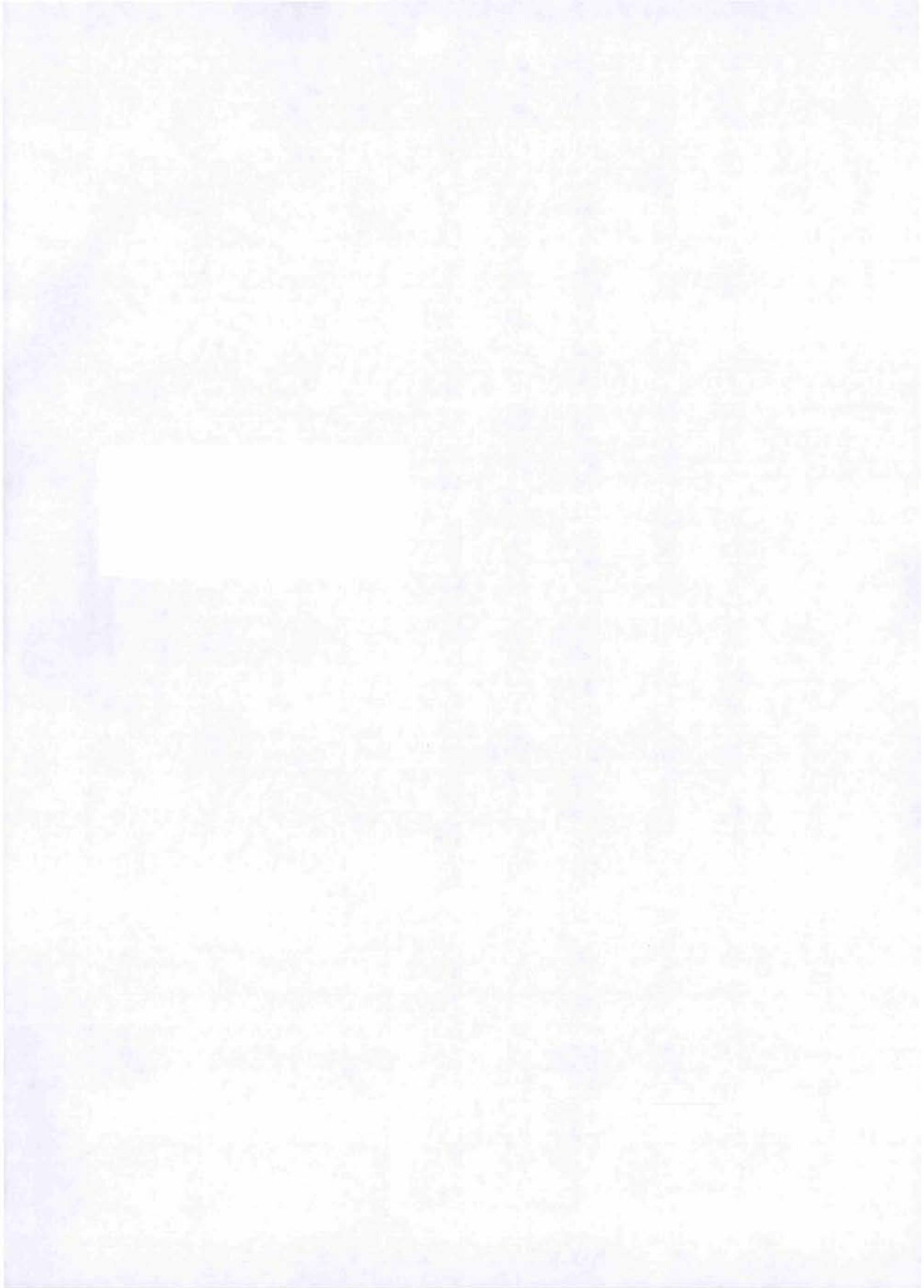
### Festegrunn som skal utgå/settes historisk

Knr 0709  
 Gnr 4079  
 Bnr 7  
 Fnr 7

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 250922 Tinglyst: 26.03.2013  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



*Grete Maria Skavlid*

Rekvirentens navn <b>KNUT STEFFENSEN SKAVLID</b>	
Adresse <b>ÅMOTBAKKEN 18</b>	
Postnr. <b>3911</b>	Poststed <b>PORSGRUNN</b>
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

### Skjøte<sup>1)</sup>

Plass for tinglyingsstempel



Doknr: 413368 Tinglyst: 24.05.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn <b>LARVIK</b>		<b>4079</b>	<b>37</b>			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja					
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja					
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Beskaffenhetsnr. <input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebygd <input type="checkbox"/> 2. Ubebygd	<b>GJELDER KJØP AV TOMTEGRUNN. KJØPER EIER SELV BEBYGGELSEN.</b>					
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr <b>230.000,-</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
<b>14.04.50. [REDACTED]</b>	<b>HANS HENRIK AUVEN</b>	

5. TIL			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
<b>15.10.61.2.8 [REDACTED]</b>	<b>KNUT STEFFENSEN SKAVLID</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>11.10.13.4 [REDACTED]</b>	<b>GRETE MARIA SKAVLID</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>15.10.61.2.8 [REDACTED]</b>	<b>KNUT STEFFENSEN SKAVLID</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
<b>RETT TIL BÅTFESTE PÅ ANVIST PÅSS SAMT RETT TIL PARKERING FOR 2 BILER PÅ ANVIST PÅSS, PÅ SELGERS EIENDOM 4079/7 I LARVIK KOMMUNE.</b>

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Jeg ber om at feste kontrakten bli sluttet, og at sluttningen ikke vil berøre andres rettigheter. Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i feste kontrakten.

*Knut Skarstad*

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

| Gjentas med blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

*Stathelle, 3/4-2013*

Utsteders underskrift

| Gjentas med blokkbokstaver

*Hans H. Auen*

HANS H. AUEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

| Ektefelles/registrert partners underskrift

| Gjentas med blokkbokstaver

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

| Gjentas med blokkbokstaver

*Ellen G. Våg*

ELLEN G. VÅG



Adresse

*Bamble lensmannskontor*

2. vitneunderskrift

| Gjentas med blokkbokstaver

*Anne Borchgrevinck*

ANNE BORCHGREVINCK

Adresse



Bortfeters underskrift

| Gjentas med blokkbokstaver

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>7)</sup></b>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei      Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei      Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei      Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

<b>Noter:</b>
1) Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Ved innsendelse til Statens kartverk, vil dokumentavgiften og tinglysingsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på <a href="http://www.tinglysing.no">www.tinglysing.no</a>
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4079	<b>Bruksnr.</b>	37	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Hyttesone H 235, 3295 HELGEROA								

### Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Fritidsbolig	ikke oppgitt	ikke oppgitt m <sup>2</sup>	0	<input type="checkbox"/>
Garasje/uthus/anneks	ikke oppgitt	ikke oppgitt m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
Garasje/uthus/anneks	ikke oppgitt	ikke oppgitt m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

### Andre opplysninger

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

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



## Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4079	<b>Bruksnr.</b>	37	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Hyttesone H 235, 3295 HELGEROA								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

### Andre opplysninger

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

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



## Godkjente bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4079	<b>Bruksnr.</b>	37	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Hyttesone H 235, 3295 HELGEROA								

### Andre opplysninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i våre arkiver.

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

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



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 14.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4079	<b>Bruksnr.</b>	37	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hyttesone H 235, 3295 HELGEROA								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202401
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2025
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 11 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 791 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 233 m<sup>2</sup></p> <p><b>BestemmelseOmrådenavn</b> Byggeforbudssone</p> <p><b>KPBestemmelseHjemmel</b> forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag</p>

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202401
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2025
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 11 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	<b>Delareal</b> 233 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Byggeforbudssone <b>KPBestemmelseHjemmel</b> forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag
	<b>Delareal</b> 791 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

# Generelle opplysninger om arealplaner

## Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

## Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

## Reguleringsplanforslag

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

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



*Varslet oppstart*



*Planforslag*



*Vedtatt plan*

*Sist revidert 13.02.2026*



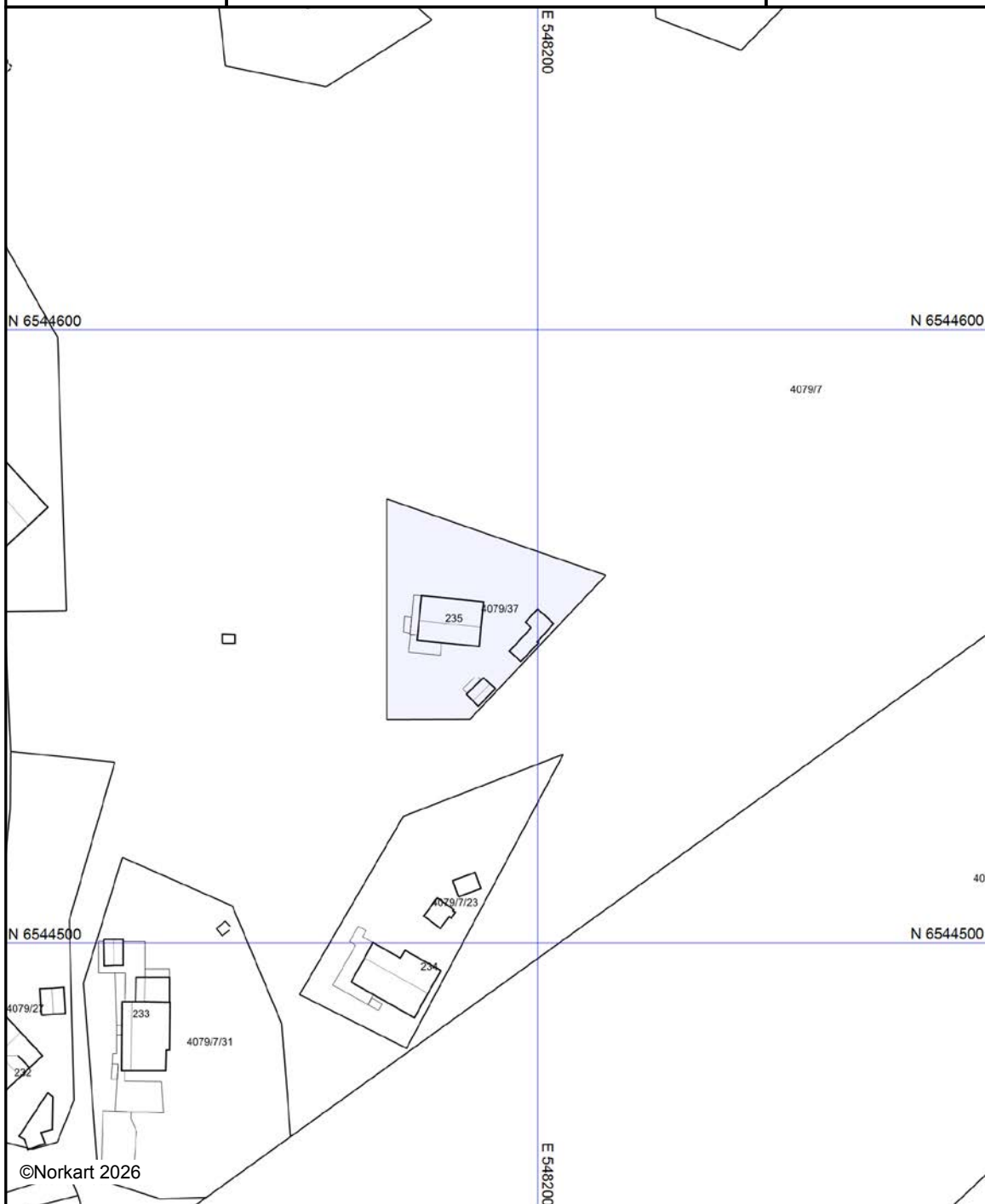
Larvik kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 4079/37  
Adresse: Hyttesone H 235  
Dato: 14.04.2026  
Målestokk: 1:1000




UTM-32



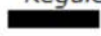
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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


## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985)*

 Parkbelte i industristøk

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

### *Bygninger*

 Taksprang Bunn

 Bygning


 Takkant


 Grunnmur

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Taksprang

 Mønelirje

 Bygningsbrø



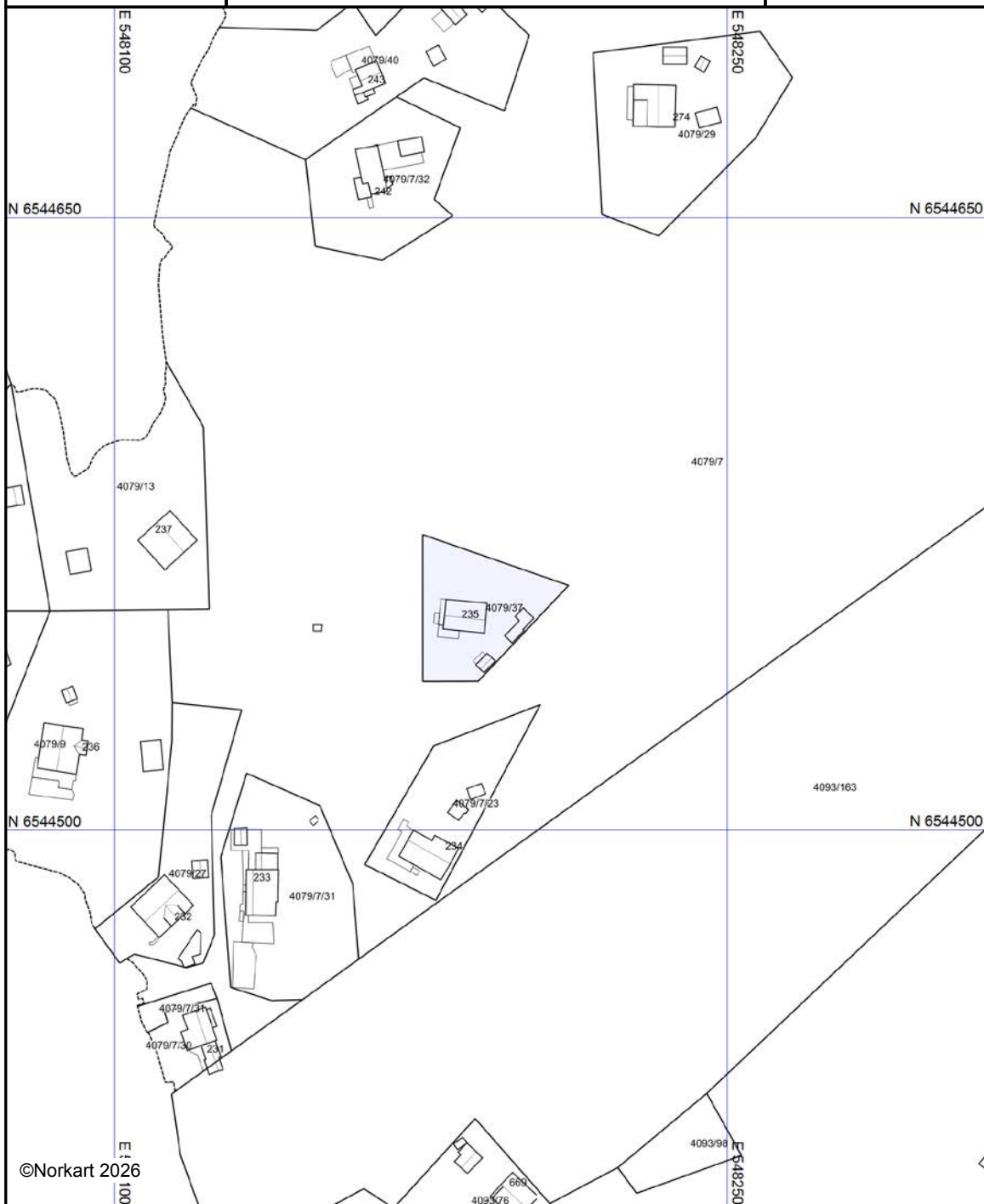
Larvik kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4079/37  
Adresse: Hyttesone H 235  
Dato: 14.04.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Grunnmur
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Bygningsbru

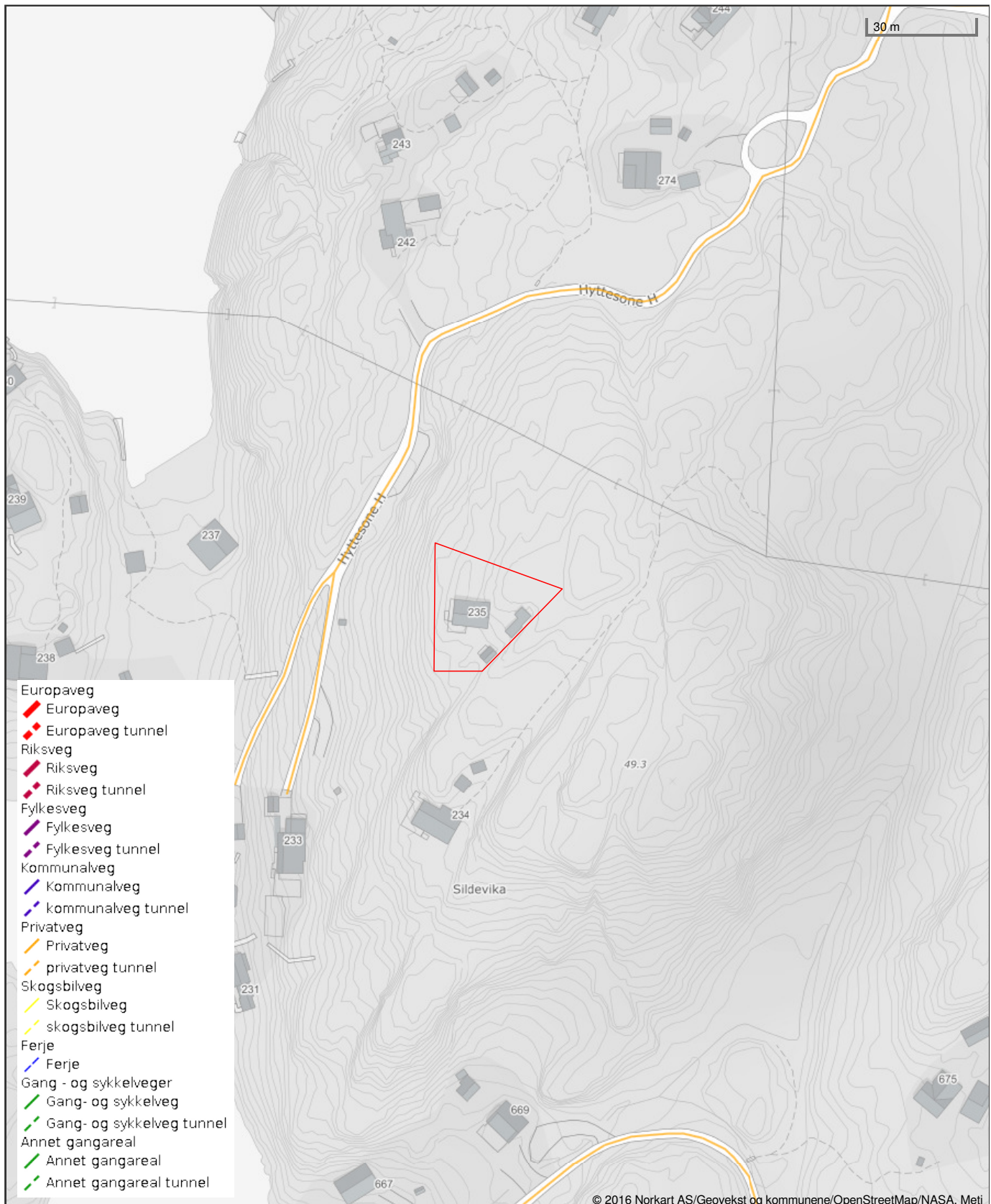


## Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i> Fritidsbebyggelse - eksisterende
	Råstoffutvinning - eksisterende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv</i>	
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Friluftsområde - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>	
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensynsone - Bevaring natumiljø
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-)</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensynsgrense
	Bestemmelsegrense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
Abc	Påskrift areal
<i>Bygninger</i>	
	Tak sprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Tak sprang
	Mønelinje
	Bygningsbru



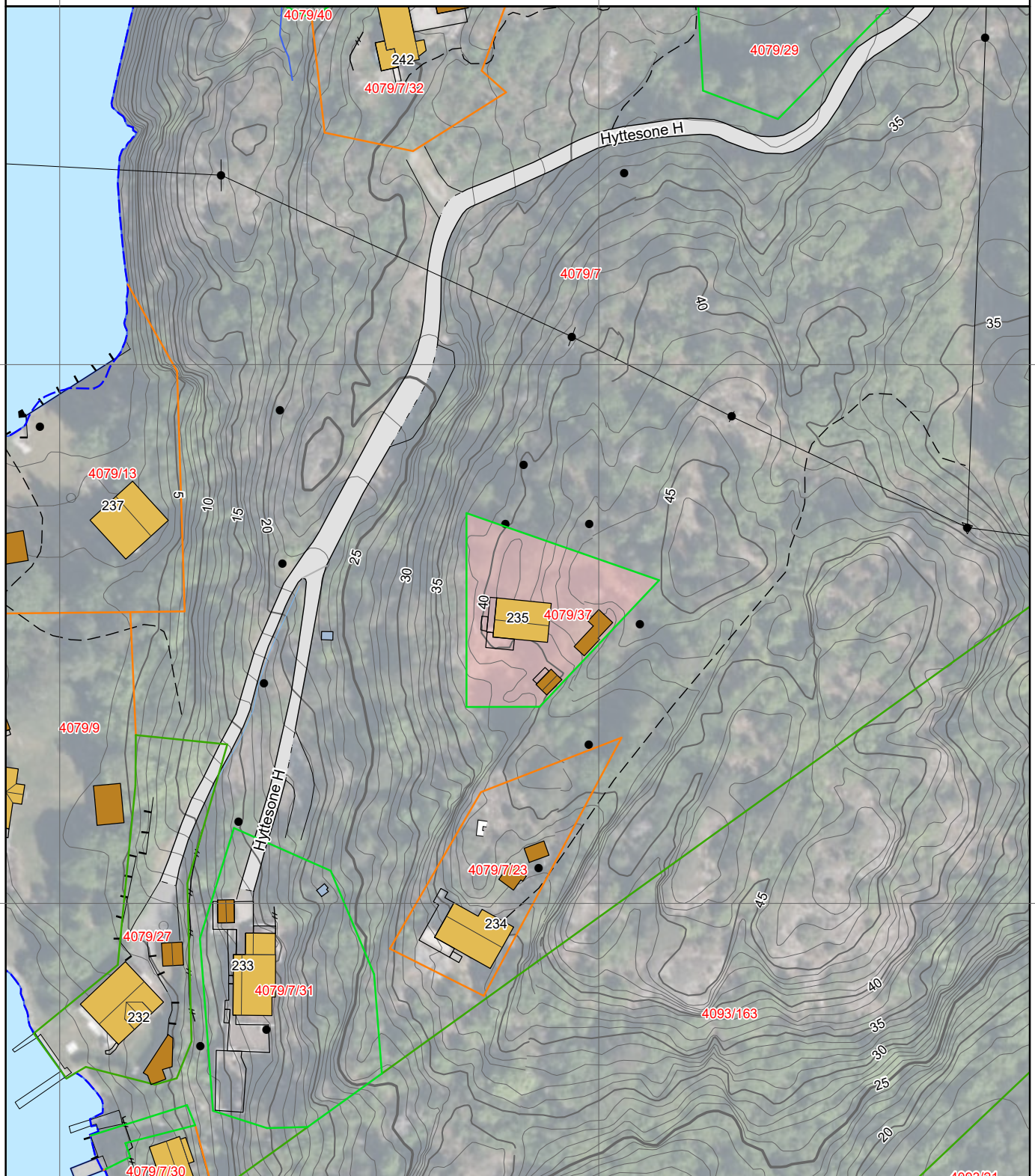
# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4079/37//



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

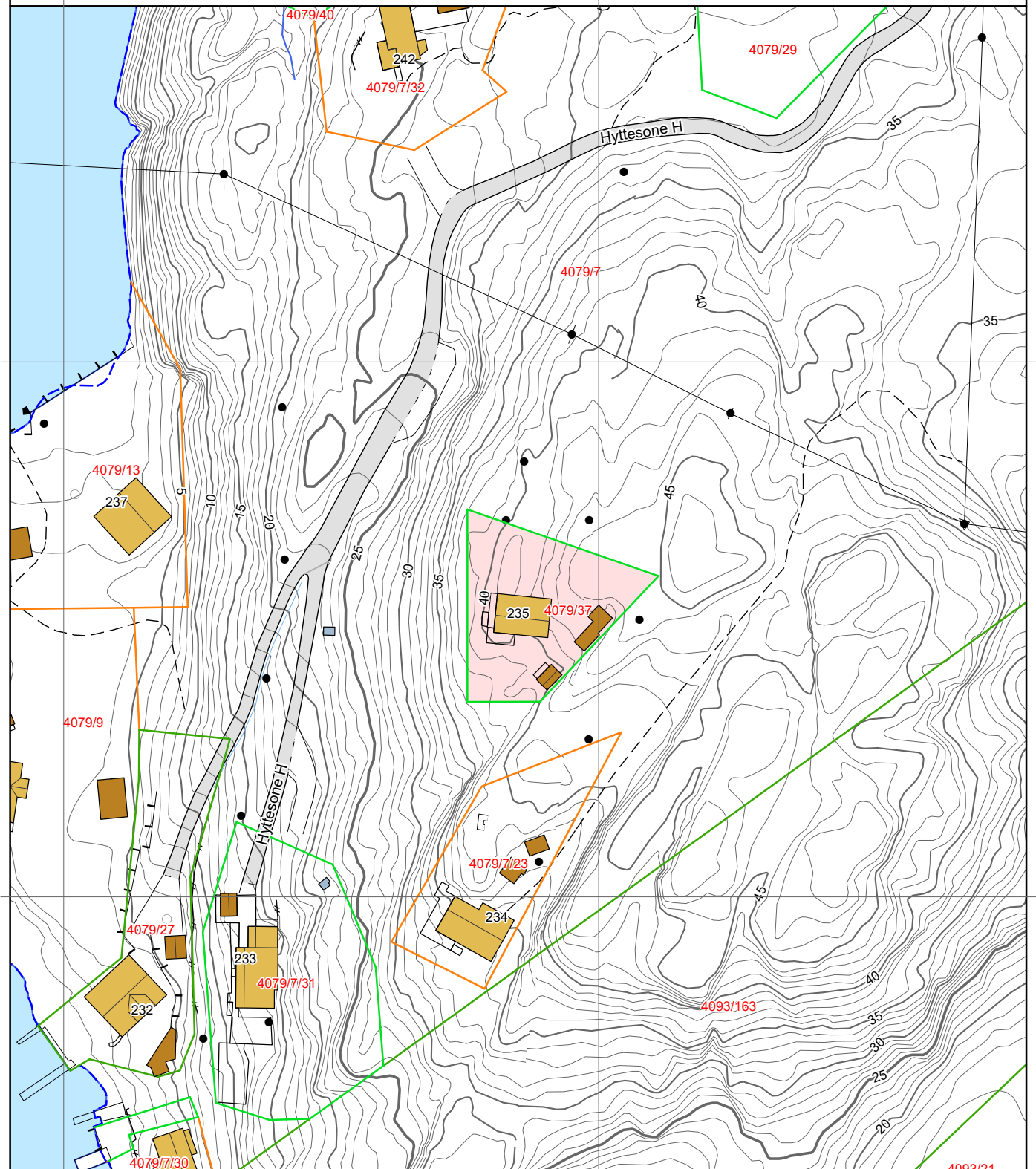
## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



















## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

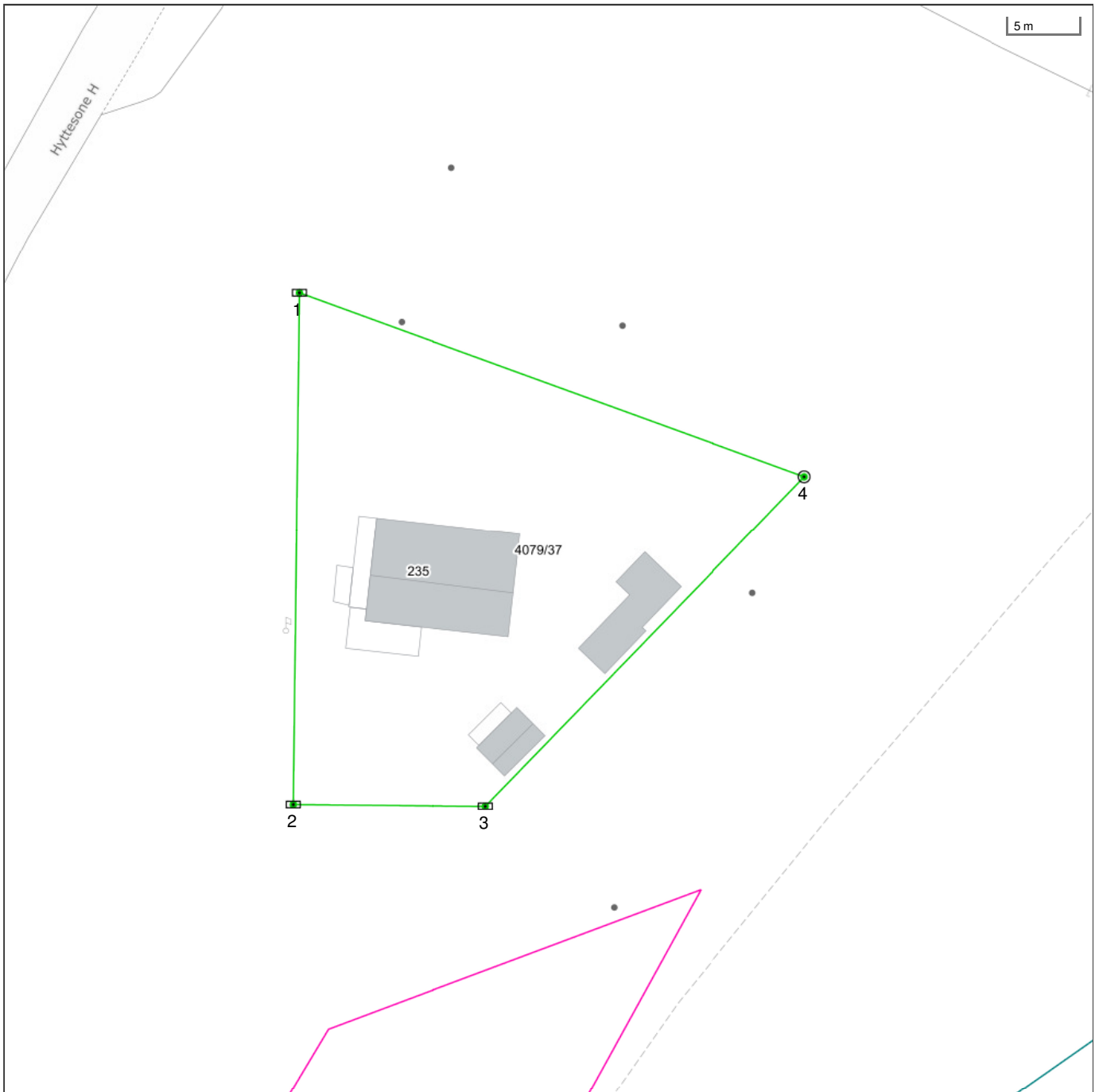


## Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
<b>Høydekurver</b>	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



# Eiendomskart for eiendom 3909 - 4079/37//



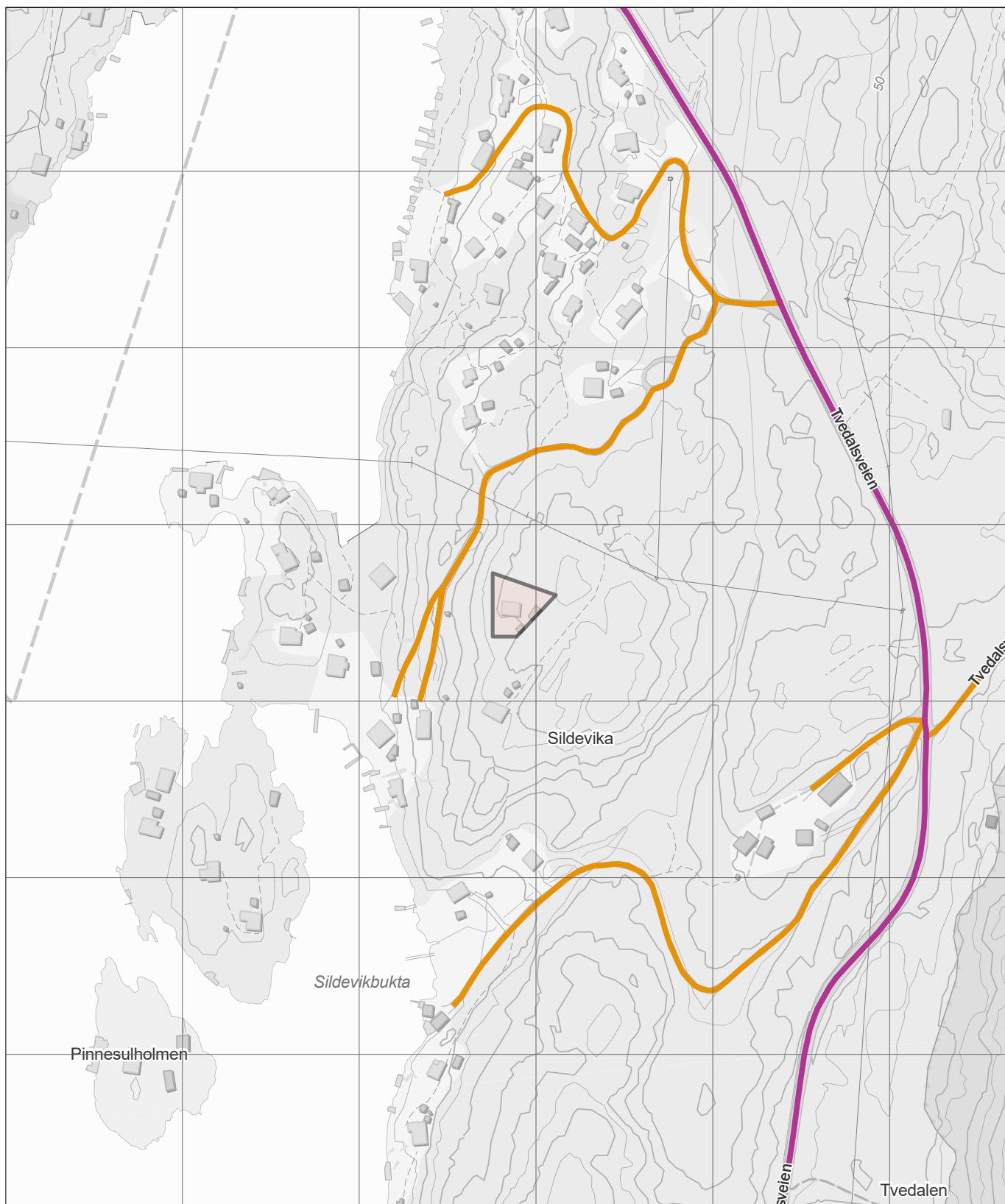
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                                |                                                  |                                |                                     |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv       | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet               |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	801,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6544560,5	<b>Øst</b>	548183,7

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6544572,43	548175,46	10 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	37,85	
2	6544536,46	548175,48	10 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	35,97	
3	6544536,5	548189,04	10 cm	Fjell (FJ)	Rør (54)	13,56	
4	6544559,98	548211,2	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,29	





# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 14.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4079	<b>Bruksnr.</b>	37	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hyttesone H 235, 3295 HELGEROA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

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



Larvik kommune

# Ledningskart

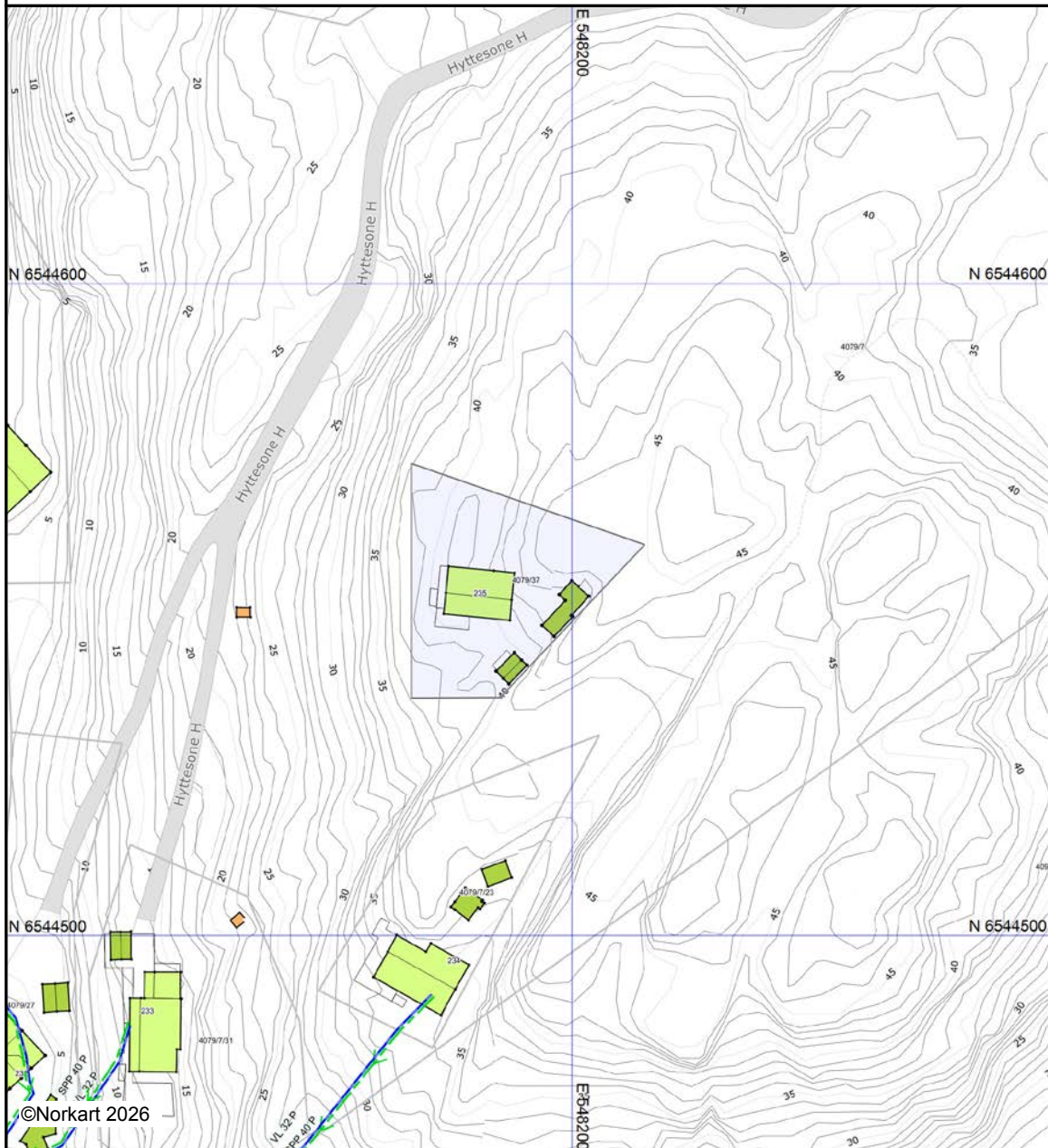
Eiendom: 4079/37  
Adresse: Hyttesone H 235  
Dato: 14.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

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



©Norkart 2026

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



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 14.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	4079	<b>Bruksnr.</b>	37	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hyttesone H 235, 3295 HELGEROA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Renovasjon	1 654,92 kr
<b>Sum</b>	<b>1 654,92 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	25%	1 ab	1840.00	1/1	0 %	1 840,00 kr	460,01 kr
					<b>Sum</b>	<b>1 840,00 kr</b>	<b>460,01 kr</b>

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

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 14.04.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	4079	Bruksnr.	37	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>Bruksenhetld</b>	202582764	<b>Bygningstype</b>	Fritidsbolig
<b>Bygningsnummer</b>	162849999	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Hyttesone H 235, 3295 HELGEROA

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 202582764

<b>BruksenhetId</b>	202739022	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	163102730	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202739022.

<b>BruksenhetId</b>	202582854	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	162849980	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202582854.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



**Larvik brann og redning**



**Larvik  
kommune**

## Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes

<https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630>

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

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på [oljefri.no](http://oljefri.no)

## Rekvisisjon info velforening - 1303260043



**Avsender** Gry Lilja / Aktiv <gry.lilja@aktiv.no>  
**Mottaker** cato@cft.no <cato@cft.no>  
**Dato** 2026-04-14 12:35

Mørjefjorden Velforening

v/ Cato Fænn Totland

Vår referanse:  
1303260043

Vår saksbehandler:  
Gry Lilja

Telefon:  
906 21 975

Vår dato:  
14.04.2026

### Megleropplysninger på Hyttesone H235 - gnr. 4079, bnr. 37 (Ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

**Navn** Arnt Röch-Pettersen **Adresse** Granveien 3 A, 1178 Oslo **Fødselsdato** 01.08.1980

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Velforeningsavgift per	<input type="radio"/> Mnd	<input type="radio"/> Kvartal	<input type="radio"/> Halvår	<input checked="" type="radio"/> Årlig		
	Er det planlagt endringer av avgiften?				<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei
Hvis ja, ny avgift:		Når trer eventuell endring i kraft?				
Er det restanse?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei				
Er det fellesgjeld i velforeningen?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei				
Velforeningens långiver(e):	Saldo:	Nedbet.dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1						
2						
Betaler velforeningen avdrag på fellesgjelden?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei				
Har velforeningen vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei	Hvis ja, har denne eiendommen benyttet seg av ordningen?	<input type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nei	
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="radio"/> Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei				

For Mørjefjorden Velforening

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Eventuelle vedtekter

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post gry.lilja@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Gry Lilja  
Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler  
gry.lilja@aktiv.no



# Mørjefjorden Nord Hytteforening

## INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Dato: Lørdag 12. juli 2025 kl. 16.00

Sted: Fellesstranden

### DAGSORDEN:

#### Sak 1

Godkjenning av innkallingen

#### Sak 2

Opptelling av antall medlemmer til stede

#### Sak 3

Valg av møteleder, referent og 2 personer til å signere protokollen

#### Sak 4

Årsberetning 2024-25

#### Sak 5

Godkjennelse av resultat- og balanseregnskap for 2024.

#### Sak 6

Valg – valgkomiteens forslag blir lagt fram på møtet.

Lars Markus Solheim og Håkon Schei er på valg

#### Sak 7

Fastsettelse av dato for dugnad og årsmøte 2025.

- Forslag dugnad: Lørdag 25. april 2026 kl 10.00 – 14.00
- Forslag årsmøte: Lørdag 11. juli 2026 kl 16.00

Hilsen Styret



Mørjefjorden Nord Hytteforening

# M ø r j e f j o r d e n N o r d

## H y t t e f o r e n i n g

### REFERAT FRA ÅRSMØTE

Dato: Lørdag 12. juli 2025 kl. 16.00

Sted: Fellesstranden

#### DAGSORDEN:

##### Sak 1

Godkjenning av innkallingen

Innkallingen ble godkjent.

##### Sak 2

Opptelling av antall medlemmer til stede

27 medlemmer var til stede.

##### Sak 3

Valg av møteleder, referent og 2 personer til å signere protokollen

Håkon Schei ble valgt til møteleder.

Marit Lomundal Sæther ble valgt til referent.

Monica Videm og Erik Dammen Stoltz ble valgt til å signere protokollen.

##### Sak 4

Årsberetning 2024-25

Årsberetning 2024-25 ble gjennomgått. Styrets arbeid ble applaudert. Det var ingen bemerkninger til årsberetningen.

##### Sak 5

Regnskap 2024

Resultat- og balanseregnskap for 2024 ble godkjent.

# M ø r j e f j o r d e n N o r d

## H y t t e f o r e n i n g

### Sak 6

Valg

Håkon Schei og Lars Markus Solheim var på valg. Valgkomiteen foreslo Cato Totland som ny styreleder og Hilde Roaas som nytt styremedlem.

Cato Totland ble valgt som ny styreleder.

Hilde Roaas ble valgt som nytt styremedlem.

### Sak 7

Fastsettelse av dato for dugnad og årsmøte 2025.

- Tidspunkt for dugnad ble fastsatt til: Lørdag 25. april 2026 kl 10.00 – 14.00
- Tidspunkt for årsmøtet ble fastsatt til: Lørdag 11. juli 2026 kl 11.00.

NB: merk at tidspunktet er endret fra kl. 16 til kl. 11.

### Sak 8

Postkassestativ

Det var foreslått å rive postkassestativet på dugnaden i 2026. Forslaget ble drøftet. Årsmøtet var positive til å rive eksisterende stativ på dugnaden i 2026. Det ble imidlertid uttrykt at det er behov for en fellespostkasse. Det nye styret får myndighet til å etablere en ny og mer begrenset postkasseløsning. Det er også positivt om det nye stativet kan fungere som et kjennemerke slik dagens stativ gjør.

### Sak 9

Parkering av båthengere og tilhengere

Det var foreslått å slutte å bruke skråning for parkering av båthengere og tilhengere. Forslaget ble diskutert. Det ble vist til tidligere vedtak om å bruke skråning fremfor gjesteplasser, samt utfordringer med at det mangler tilfredsstillende alternativer. Årsmøtet vurderte at dagens løsning bør opprettholdes.

# M ø r j e f j o r d e n N o r d

## H y t t e f o r e n i n g

### Sak 10

#### Snørydding

Jan Erik H 274, Tom H 259 og Clas H 244 har i dag en avtale om snørydding med Kristian Torp fra Helgeroa. Det brøytes opp til H 274, H 259 og H 244, samt en sløyfe på parkeringsplassen. Kostnad vinteren 24/25 var kr. 6.250,-. Det var foreslått at Hytteforeningen bidrar litt.

Etter diskusjon om mulige fordelingsnøkler ble det foreslått at Hytteforeningen dekker ¼ av årlig kostnad.

Det ble vedtatt med klart flertall at Hytteforeningen dekker ¼ av årlig beløp.

Årsmøtet ble hevet.

12.7.25

---

Erik Dammen Stoltz

---

Monica Videm

\*\*\*\*\*

Det var to saker til diskusjon etter årsmøtet.

Bernt Abrahamsen oppfordret til at alle følger prinsippet om skråparkering, uavhengig av terrenget foran bilen, slik at alle får den plassen de skal ha. Det ble også oppfordret til å markere parkeringsplassene sine med skråparkering.

Marit Lomundal Sæther og Erik Dammen Stoltz tok opp behov for beplantning i området mellom Øgaards hytte (H 258) og Marit og Eriks hytte (H 257), etter at tidligere skog har blitt hugget ned. Det ble gitt uttrykk for støtte til beplantning for skjerming mot vei og mellom naboer. Det var ingen innsigelser mot beplantning.



## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hyttesone H235  
3295 HELGEROA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gry Lilja**Telefon:** 906 21 975  
**E-post:** gry.lilja@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre