



# aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre

Lågendalsveien 129, 3270 LARVIK

**Bommestad - Landlig beliggende  
enebolig med hybel - Stor tomt  
med fint utsyn - Dobbel garasje**





## Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!

[skagerraksparebank.no](https://skagerraksparebank.no)







Eiendomsmegler  
**Ruth Iren Jacobsen**

**Mobil** 992 57 756  
**E-post** ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 596 390,-  
**Selger:** Kari Gui Bakken

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total:** 189/245 m²  
**Tomtstr.:** 1793.8 m²  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2028, bnr. 4

**Oppdragsnr.:** 1303240015

Bommestad - Landlig  
beliggende enebolig med  
hybel - Stor tomt med fint  
utsyn - Dobbel garasje

Boligen har en landlig beliggenhet, men samtidig kort vei til Larvik.  
Boligen har ingen boligeiendommer tett inntil seg og her er man  
usjenert og for seg selv.  
Boligen har en stor tomt med fine uteplasser og gode  
parkeringsmuligheter. Tomten er pent opparbeidet med plen og  
diverse beplantning. Deler av tomten er naturtomt med fjell.

Boligen inneh:  
Hybel i underetasje: Gang med dør inn til hybel og adkomst inn til  
hovedenhet. Hybel inneholder: Stue med sovealkove, hybelkjøkken og  
bad.

Hoveddelen inneh:  
U.etg:  
Hall, garderoberom, vaskerom, bod og 2 soverom.  
Hovedetasje: Stue/spisestue med utgang til delvis overbygget  
veranda, kjøkken med spiseplass, 3 soverom og bad/wc.

Dobbel garasje med 2 uteboder.

Oppgraderinger av boligen må påregnes.



Innhold

Velkommen .....4  
Bilder .....8  
Plantegninger .....24  
Om eiendommen .....30  
Tilstandsrapport .....44  
Egenerklæring .....78  
Energiattest .....81  
Nabolagsprofil.....81  
Forbrukerinformasjon ..... 115  
Budskjema ..... 116





Stuen har peisovn





Romslig stue/spisestue





Pent kjøkken med godt med skap og benkplass











Pent bad med wc, servant i innredning og badekar med dusjarmatur







Soverom 3



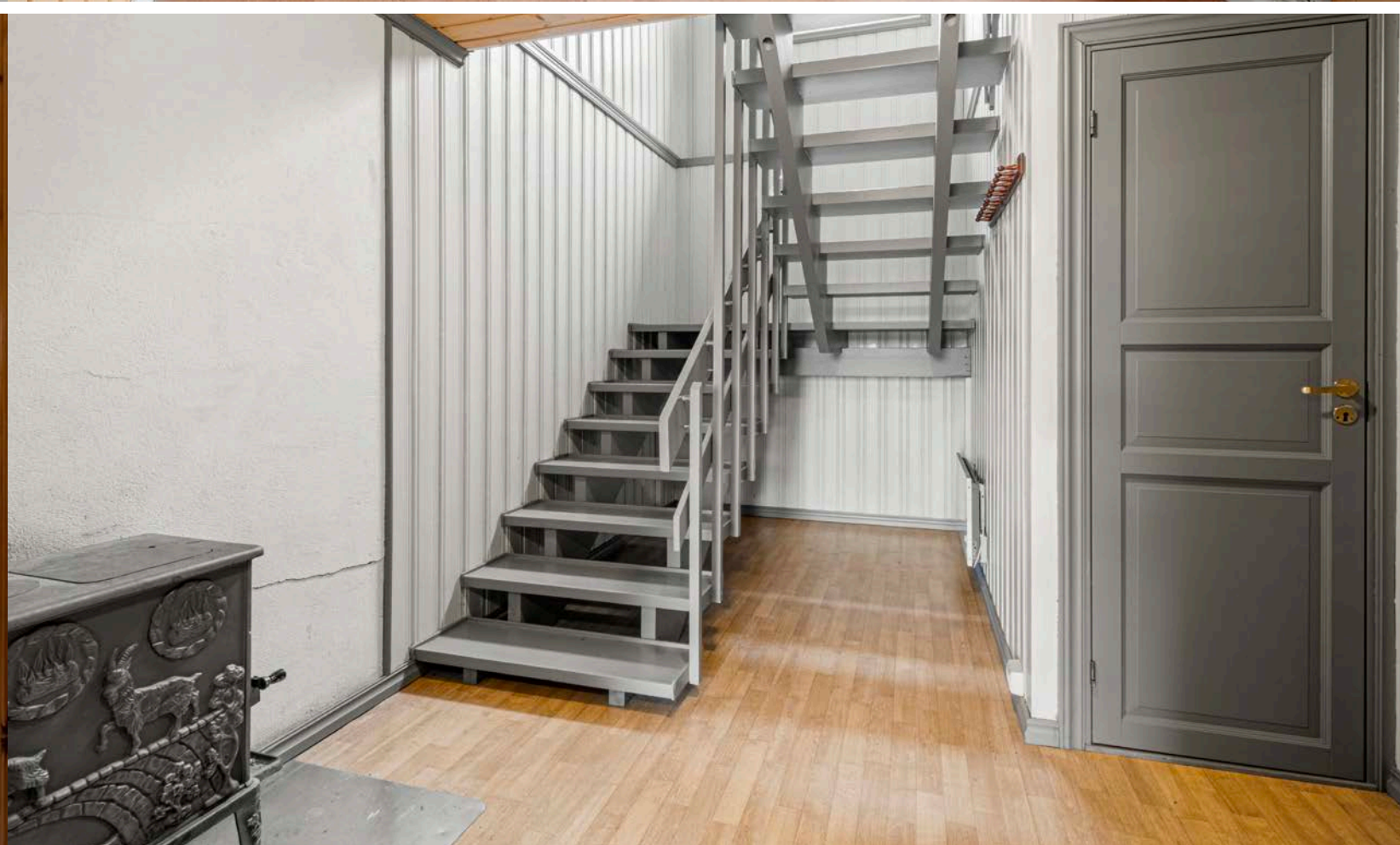
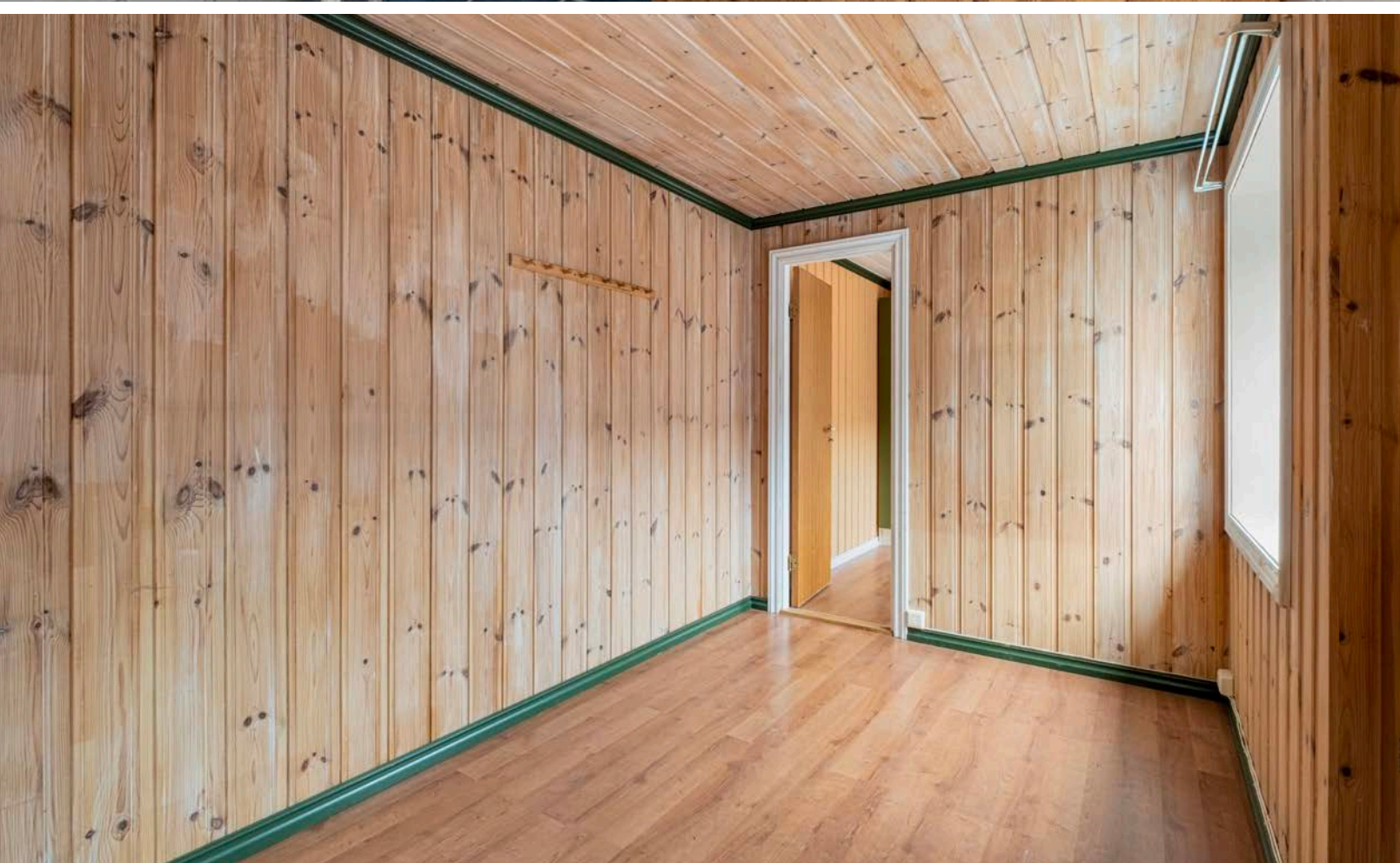




Hybel i underetasje inneholder stue, kjøkken og bad.











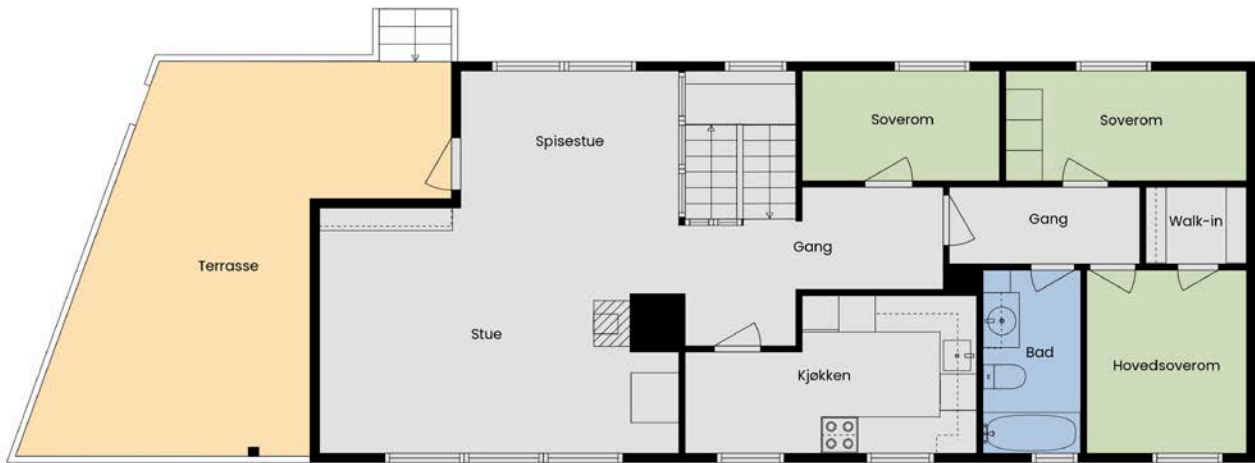
Fra hall mot utgangsdør.





# Plantegning

1. etasje



Plantegningen Er Ikke Målbar. Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen Er Ikke Målbar. Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









# 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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 189 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 245 m²

TBA: 29 m²

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 m² Entrè, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bad, hall, gang, vaskerom, 2 boder.

BRA-e: 9 m² Utvendig bod1. etasje

BRA-i: 97 m² Stue, kjøkken, 3 soverom, gang, bad og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje og boder

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1793.8 m²

### Tomtebeskrivelse

Selveiet tomt med god størrelse. Store deler av tomten er opparbeidet med plen og div. trær. Deler av tomten er naturtomt med fjell. Gruset gårdplass.

### Beliggenhet

Enebolig har en landlig beliggenhet mellom Larvik og Kvelde. Kommer man fra Larvik ligger boligen på venstre side av veien, rett ved Hedrum Pukkverk. Det er fint utsyn fra boligen mot øst. Her bor man kort vei fra Larvik uten andre boliger nært innpå. Meget usjenert.

### Adkomst

Fra Larvik kjører man Lågendalsveien i retning Kvelde. Boligen ligger på venstre side, rett ved Hedrum Pukkverk.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Bygningssakkyndig

Contaxt AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Det er støpt dekke i underetasje, delvis oppforet gulv. Grunnmur av lettklinker/betongblokker/støpt betong som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående og liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak,

det er takstein som tekking.

### Innhold

Boligen inneholder:

Hybel i underetasje: Gang med dør inn til hybel og adkomst inn til hovedenhet. Hybel inneholder: Stue med sovealkove, hybelkjøkken og bad.

Hoveddelen inneholder:

Underetasje: Hall, garderoberom, vaskerom, bod og 2 soverom (tegnet som et soverom på bygningstegninger). Hovedetasje: Stue/spisestue med utgang til delvis overbygget veranda, kjøkken med spiseplass, 3 soverom og bad/wc.

Dobbel garasje med 2 uteboder.

### Standard

Boligen har varierende standard. Noe oppgraderinger må påregnes. På boligens gulv er det for det meste laminat. På veggene er det tapetsert, panel, malt panel og malte panelplater. Eldre, men velfungerende kjøkkeninnredning som er malt opp i senere tid. Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Badet i hoveddelen har gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Bad i hybel er flislagt.

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:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Vinduer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut

Utvendig - Andre utvendige forhold

- Bod på ca. 9 m2 under terrasse. Gruset dekke og synlig fjell. Noe fukt/vann via fjell/terreng.
- Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
  - Konsekvens/tiltak
  - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig - Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Innvendig - Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting



av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig - Innvendige dører

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Utettheter på side i sluk.

Membran ikke i klem.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg og det ble observert saltutslag/skjolder på yttervegg.

På befaringen var det vann på gulv og opp mot vegg (bod) under v/vask.

Ukjent om det er lekkasje på rør og skader i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjøkken - 1 Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade på vifte og noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Det er montert utvendig manuell markise på fasade mot øst. Noe preg av elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tomteforhold - Drenering

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler klemlist

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utbedre ihht. klemlist

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold - Septiktank

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold - Oljetank

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig - Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si



noe om.

Utvendig - Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
  - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
  - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utvendig - Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje
- Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
  - Det er påvist andre avvik:
- Noe slitasje
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
  - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig - Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe preg av elde og slitasje.
- Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pusse opp overflater

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Vurdering av avvik:

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

standardens krav til godkjente

måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig - Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig - Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
  - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
  - Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet

Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres

Våtrom - Underetasje - Bad - Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
  - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
  - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
  - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
  - Det er påvist andre avvik:
- Noe slitasje i himling over dusj.
- Ikke montert bunnlist på våtromsplater.
- Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
  - Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
  - Det må foretas tiltak for å lukke avviket



Våtrom - 1 Etasje - Bad - Ventilasjon  
Vurdering av avvik:  
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Konsekvens/tiltak  
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Våtrom - 1 Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Vurdering av avvik:  
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Det ble observert feil ihht. oppbygning av konstruksjonen, det ble observert plastfolie på vegg mot bad.  
Konsekvens/tiltak  
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.  
Utbedre når bad/vaskerom renoveres.

Forhold som har fått TG3:  
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK  
Utvendig - Utvendige trapper  
Vurdering av avvik:  
• Det er ikke montert rekkverk.  
• Det er påvist andre avvik:  
Elde og slitasje  
Konsekvens/tiltak  
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn  
Vurdering av avvik:  
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.  
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Konsekvens/tiltak  
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).  
Konsekvens/tiltak  
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig  
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.  
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell  
Vurdering av avvik:  
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Konsekvens/tiltak  
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med

tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Tomteforhold - Forstøtningsmurer  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.  
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.  
Konsekvens/tiltak  
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.  
• Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold - Terrengforhold  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.  
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.  
Konsekvens/tiltak  
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.  
• Lokal utbedring må utføres.

**Innbo og løsøre**  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

**Moderniseringer og påkostninger**  
Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år.  
Det er bl.a:  
2001 - Ny balkongdør i stue  
1997 - Ny vv-tank  
\* Noen nyere vinduer  
\* Pusset opp bad i underetasjen (hybel)  
\* Pusset opp bad i 1 etg.  
\* Pusset opp kjøkken 1 etg.

**Parkering**  
Dobbel garasje på tomten. Forøvrig god plass til parkering på gårdsplass.

**Diverse**  
Det gjøres oppmerksom på at bygningstegninger ikke stemmer helt overens med slik boligen er i dag. Utvendig er det bygget et overbygg over inngangspartiet som ikke fremgår av bygningstegninger - og som sannsynligvis ikke er byggesøkt. Veranda er heller ikke tegnet inn som



den er bygget. Hundehus og uteboder som er bygget inntil garasje er heller ikke byggesøkt. Innvendig har boligen også noen avvik fra tegning: Underetasje:  
\* Det er flyttet på skillevegger i v.f./hall og det er laget større v.f. i dag.  
\* Dusj/WC rom innenfor hall på plantegning er i dag en bod.  
\* Rom til klær på plantegning er i dag vaskerom.  
\* Entre på plantegning i hybel er i dag stue.  
\* Bod på plantegning i hybel er i dag stue.  
1 etg:  
\* Det er på plantegning åpen kjøkken/spisekrok. I dag er det kun kjøkken og med skillevegg mot stue/trapp.  
\* Balkongdør er flyttet ihht. plantegning i stue  
Selger fraskriver seg ansvar for å besørge dette byggesøkt og godkjent, det vil kjøper evt måtte ordne for egen regning og risiko.

Det er sannsynligvis en eldre nedgravd tank oljetank v/innkjøring. Synlig rør på fasade v/bolig sørøst. Det er ikke lenger tillatt å fyre med parafin og tanker skal tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon. Det er anledning til å søke om å la mindre tanker stå nedgravd, men disse må tømmes rengjøres og fylles med godkjent fyllingsmasse når de tas ut av bruk. Tankens påfyllingsrør skal fjernes for å hindre at utilsiktet påfylling skjer. Melding om at tanken er tatt ut av bruk skal meldes til kommunen. Kjøper må ta ansvar for - og dekke kostnadene i forbindelse med fjerning av nedgravd tank.

Energi  
Oppvarming

\* Elektriske varmekabler på bad i underetasje

(hybel)  
\* Vedovn i stu1 etg, hall og stue underetasje  
\* Panelovn

Energikarakter  
G

Energifarge  
Rød

Økonomi  
Tot prisant. ekskl. omk.  
Kr 3 490 000

Kommunale avgifter  
Kr 11 162

Kommunale avgifter år  
2024

Info kommunale avgifter  
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.

Eiendomsskatt  
Kr 899

Eiendomsskatt år  
2023

Info eiendomsskatt  
Eiendomsskatt registrert på eiendommen  
Skatteår: 2023  
Takst: 3 428 239,00 kr  
Skatt: 899,00 kr  
Bunnfradrag: 750 000,00 kr  
Promillesats: 1 ‰  
Fritak: Nei

Formuesverdi primær  
Kr 908 744

Formuesverdi primær år  
2022

Formuesverdi sekundær  
Kr 3 453 226

Formuesverdi sekundær år  
2022

Tilbud 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 2028, bruksnummer 4 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:  
  
3909/2028/4:  
03.09.1971 - Dokumentnr: 4181 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3909 Gnr:2028 Bnr:1  
11.11.1993 - Dokumentnr: 7812 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0709 Gnr:2028 Bnr:5

11.11.1993 - Dokumentnr: 7813 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 188853 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2028 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 618456 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2028 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 324501 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2028 Bnr:4

27.01.1972 - Dokumentnr: 403 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2028 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2028 Bnr:6  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1993 - Dokumentnr: 68 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2028 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2028 Bnr:6  
Bestemmelse om kloakkledning  
Gjelder denne registerenheten med flere



**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.12.72

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann-nett. Det er privat septikanlegg. Det er privat vei fra avkjøring fra Lågendalsveien. Det er tinglyst veirett til å kjøre på den delen av veien som ligger utenfor tomtegrensen.

**Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201810

Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.10.2021

Bestemmelser

Delarealer Delareal 931 m

BestemmelseOmrådenavn LNF-B

KPBestemmelseHjemmel spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Delareal 1 794 m

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

**Adgang til utleie**

Boligen er registrert i Larvik kommune med 2 boenheter og er byggesøkt med hybel.

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.

**Kommentar konsesjon**

Det er p.t. ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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, 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. 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, 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.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,00))

106 390,- (Omkostninger totalt)

3 596 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 106 390

**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 dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**  
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt en fast pris på kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke elektronisk grunnbok kr. 350,-, markedspakke kr. 15.500,-, tilrettelegging kr. 5000,- og visninger kr. 2.200,- per stk, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 26.500,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket sine utlegg samt et rimelig vederlag på kr. 1.875,- per time for utført arbeid, begrenset oppad til kr. 10.000,-.

**Oppdragsansvarlig**  
Ruth Iren Jacobsen  
Eiendomsmegler  
[ruth.iren.jacobsen@aktiv.no](mailto:ruth.iren.jacobsen@aktiv.no)  
Tlf: 992 57 756

**Ansvarlig megler**  
Ruth Iren Jacobsen  
Eiendomsmegler  
[ruth.iren.jacobsen@aktiv.no](mailto:ruth.iren.jacobsen@aktiv.no)  
Tlf: 992 57 756

Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C  
3256 Larvik  
Tlf: 331 38 500

**Salgsoppgavedato**  
03.04.2024





# Tilstandsrapport

- Enebolig m/hybeldel
- Garasje
- Lågendalsveien 129, 3270 LARVIK
- LARVIK kommune
- gnr. 2028, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 13.03.2024 Rapportdato: 22.03.2024 Oppdragsnr.: 19959-1885 Referansenummer: EO2095

Autorisert foretak: Contax AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## CONTACT AS

Contax AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contax AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside [www.contax.no](http://www.contax.no)

## Rapportansvarlig

*Petter Christiansen*

Petter Christiansen

petter@contax.no  
414 91 855





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### TILSTAND:

Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år.  
Det er bl.a:  
2001 - Ny balkongdør i stue  
1997 - Ny vv-tank

- \* Noen nyere vinduer
- \* Pusset opp bad i underetasjen (hybel)
- \* Pusset opp bad i 1 etg.
- \* Pusset opp kjøkken 1 etg.

### BYGGEMETODE:

Det er støpt dekke i underetasje, delvis oppforet gulv. Grunnmur av lettklinker/betongblokker/støpt betong som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående og liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

### OPPVARMING:

- \* Elektriske varmekabler på bad i underetasje (hybel)
- \* Vedovn i stu1 etg, hall og stue underetasje
- \* Panelovn

### BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

- \* Det er avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

### Enebolig m/hybeldel - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med betongtakstein. Noe preg av elde og slitasje. Stedvis mose på tak. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken. Noe preg av slitasje og elde.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående og liggende kledning fra byggeår. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. krav fra byggeår. Lite lufting. Normal slitasje.

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. Det ble observert fuktskjolder v/pipe. God lufting.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noe preg av elde og slitasje.

Det er montert følgende dører.

- \* Balkongdør i stue 1 etg.
- \* Ytterdør i entre underetasje

Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder. Balkongdør er fra 2001. Noe slitasje.

Delvis overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 29 m2  
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til hage  
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner  
Høyde på rekkverk: ca. 81 cm.  
Noe slitasje.

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Preg av elde og slitasje.

Bod på ca. 9 m2 under terrasse. Gruset dekke og synlig fjell. Noe fukt/vann via fjell/terreng.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Laminat, betong, plater og belegg  
Vegger: Malte flater, panel, tapet og MDF panel plater  
Himling: Panel og tak-ess plater  
Noe preg av elde og slitasje.

### 1 ETG:

Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel. Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser. Det er målt følgende:  
Avstand på ca. 2 meter = over 20 mm skjevheter  
Gjennom hele rom = over 30 mm skjevheter

### UNDERETASJE:

Støpt betong på grunn og stedvis oppforet gulv. Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser. Det er målt følgende:  
Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter  
Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Pipestokk fra byggeår.

Feieluke ble observert i stue i underetasje (hybeldel)

Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg, gang og stue underetasje  
Siste dato for tilsyn: 19.04.2010  
Siste dato for feiling: 15.09.2022

Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag i bod og vaskerom. Det er tatt hulltaking i stue (hybel) og det ble observert fuktutslag i hull.

Heltre trapp fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe slitasje.

Dører av forskjellig type og alder. Noe preg av slitasje. Hull i dør til vaskerom.

### VÅTROM

Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er av ukjent alder.  
Vegger: Våtromsplater  
Himling: Tak-ess plater  
Downlights: Nei  
Gulv: Belegg  
Varme i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Ja, mot badekar  
1:100 fall på gulv i rommet: Ja  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og

topp slukrist: over 25 mm.

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk. Noe slitasje i himling over dusj. Ikke montert bunnlist på våtromsplater. Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Vask var noe løs på befaringen. Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør. Det er utført hulltaking i skap på kjøkkenog det ble observert at det er montert plastfolie på vegg mot bad. Dette er feil plassering og montering av plastfolie ihht. type konstruksjon. Det ble ikke observert fukt i konstruksjonen eller på overflater v/bruk av fuktmåler på befaringen.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i underetasje. Det er av eldre dato/byggeår.

Gulv: Belegg  
Varme i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Lokalt fall, ikke tilkomst til sluk fra hele rommet  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.  
Vegger: Malte flater  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes skap, utslagsvask m/opplegg for vaskemaskin og vv-tank. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det var skader på gulvbelegg og det var manglende utførelse v/sluk ihht. gulvbelegg. Det er naturlig avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. Det er flere ventiler på vegg, dette kan fungere som tilluft. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er utenpåliggende røropplegg. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg og det ble observert saltutslag/skjolder på yttervegg. På befaringen var det vann på gulv og opp mot vegg (bod) under v/vask. Ukjent om det er lekkasje på rør og skader i vegg.

Bad ligger med tilkomst fra kjøkken i underetasje (hybel). Det er av ukjent alder.  
Vegger: Flis  
Himling: Panel  
Downlights: Nei  
Gulv: Flis  
Varme i gulv: Ja, varmekabler  
Fall på gulv mot sluk: Motfall på gulv, ikke





## Beskrivelse av eiendommen

tilkomst til sluk utenfor nisje pga. nisjekant  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei  
1:50 fall i dusjnisje: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og  
topp slukrist: under 25 mm.

Plastsluk og synlig smøremembran i forhøyning  
av sluk. Utettheter på side i sluk. Membran ikke i  
klem. Av installasjoner finnes vegghengt toalett,  
dusjnisje, skap og innredning/vask. Innredningen  
og installasjoner med normal overflateslitasje.  
Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er  
ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig  
pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger  
vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert fukt i  
rommet v/bruk av fuktmåler.

**KJØKKEN**  
Kjøkken ligger med tilkomst fra stue i underetasje  
(hybel). Det er av ukjent alder.  
Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Panel  
Himling: Panel  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: Heltre med profilerte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal  
overflateslitasje. Det ble ikke registrert fukt i  
typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk. Det  
er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er  
montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut  
av rommet.

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue 1 etg. Det er  
av ukjent alder.  
Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Panel og fliser  
Himling: Tak-ess plater  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre  
med profilerte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal  
overflateslitasje. Det ble ikke registrert fukt i  
typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk,  
oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet  
på innredninger eller utstyr. Noe gliper på skjøter  
av laminatgulv. Det er montert en vifte på  
kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet. Skade på  
vifte og noe slitasje.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår.  
Hovedkran ble ikke observert. I følge selger er  
den bak luke i stue underetasje (hybel).  
Avløpsrør av plast eller støpejern/soil. Det er fra  
byggeår.  
Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i  
diverse oppholdsrom.  
OSO VV-tank på 198 liter fra 1997. Den står  
plassert på vaskerom. Det er sluk i rommet.  
Det er montert utvendig manuell markise på  
fasade mot øst. Noe preg av elde og slitasje.

El-skap:  
Plassering: Gang 2 etg.  
Alder: Ukjent  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Ja  
Skru sikringer: Ja  
Hovedsikring: 35A  
Løse ledninger: Ikke observert i skap  
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:  
Bad underetasje (hybel)

Downlights:  
Nei

El-opplegg:  
Er av forskjellig alder

El-kontroll:  
Ukjent

TG2 settes pga: Det bør påregnes utskifting av  
sikringer til automatsikringer i el-skap. Anbefales  
el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Brannslukningsutstyr: Nei  
Røykvarslere: Ja  
Sprinkelanlegg: Nei  
Brannslange: Nei  
Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.  
Røykvarslere er ikke tilkoblet strømmettet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke kjent.  
Det ble delvis observert fuksikring på grunnmur,  
den var ikke riktig utført ihht. klemlist på toppen.  
Det må sies at det ble observert fuktutslag og  
saltutslag på yttervegger og gulv i noen rom i  
kjeller.  
Grunnmur av betongblokker/lettklinkerblokker  
eller støpt betong. Grunnmur er pusset og malt  
på utvendige fasader. Normal slitasje.  
Det er montert forstøtningsmur av støpt betong.  
Preg av slitasje og skjevheter.  
Skråning fra sørvest. Stedvis noe fall inn mot  
bygning. Overflatevann bør føres bort fra bygning  
på utsatte områder.  
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent  
type og alder.  
Septiktank på eiendommen av ukjent type og  
alder.  
Nedgravd tank v/innkjøring. Synlig rør på fasade  
v/bolig sørøst.  
\* Bygget ligger i Gul og Rød støysone

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig m/hybeldel

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men  
de stemmer ikke med dagens bruk  
Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.  
1 etg:  
\* Det er på plantegning åpen kjøkken/spisekrok. I dag er det  
kun kjøkken og med skillevegg mot stue/trapp.  
\* Balkongdør er flyttet ihht. plantegning i stue.

Underetasje:  
\* Det er flyttet på skillevegger i v.f./hall og det er laget større  
v.f. i dag.  
\* Dusj/WC rom innenfor hall på plantegning er i dag en bod.  
\* Rom til klær på plantegning er i dag vaskerom.  
\* Entre på plantegning i hybel er i dag stue.  
\* Bod på plantegning i hybel er i dag stue.

Det er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

### Hundehus

• Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger er ikke sett av undertegnede.

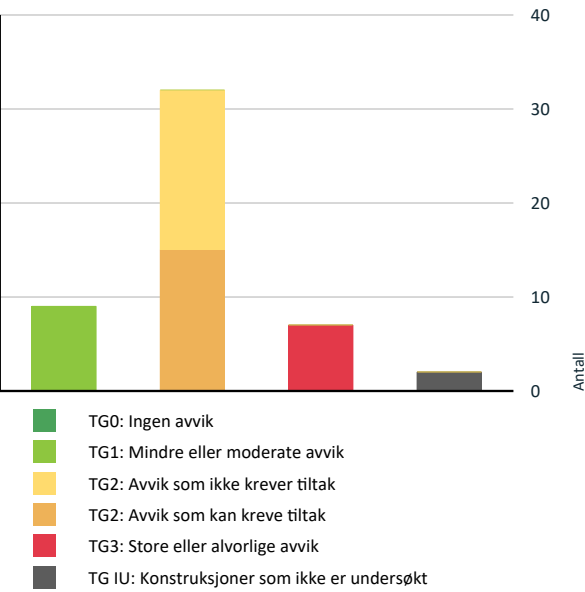
### Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men  
de stemmer ikke med dagens bruk  
Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.  
\* Det er ikke tegnet inn boder og sidebygninger på  
plantegning. Dette er på dagens planløsning.



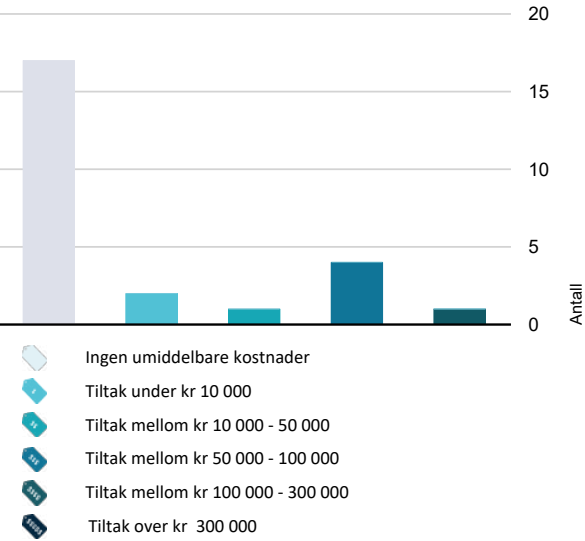
## Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

### Oppsummering av avvik

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

| Enebolig m/hybeldel                                                 |                             |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK                                    |                             |
| Utvendig > Utvendige trapper                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tomteforhold > Forstøtningsmurer                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tomteforhold > Terrengforhold                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                          |                             |
| Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom      | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tomteforhold > Andre tomteforhold                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                     |                             |
| Utvendig > Vinduer                                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Andre utvendige forhold                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Pipe og ildsted                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Rom Under Terreng                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Innvendige dører                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt            | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |

## Sammendrag av boligens tilstand

|                                                             |                             |                                            |                             |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk                      | <a href="#">Gå til side</a> | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank   | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger                     | <a href="#">Gå til side</a> | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør                         | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Tekniske installasjoner > Andre installasjoner              | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Tomteforhold > Drenering                                    | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger           | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Tomteforhold > Septiktank                                   | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Tomteforhold > Oljetank                                     | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK               |                             |                                            |                             |
| Utvendig > Taktekking                                       | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Utvendig > Nedløp og beslag                                 | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Utvendig > Veggkonstruksjon                                 | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                             | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Utvendig > Dører                                            | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger      | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Innvendig > Overflater                                      | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2                 | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Innvendig > Radon                                           | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Innvendig > Innvendige trapper                              | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning    | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon                    | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling      | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |
| Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |                                            |                             |



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/HYBELDEL

|                                                                                                      |                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggeår</b><br>1972                                                                               | <b>Kommentar</b><br>Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune |
| <b>Anvendelse</b><br>Enebolig på 2 etasjer. Hybel i deler av underetasjen.                           |                                                                                   |
| <b>Standard</b><br>Bolig med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.       |                                                                                   |
| <b>Vedlikehold</b><br>Bolig med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. |                                                                                   |

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har og hvordan lufting/undertak er under takstein. Det er benyttet tekking med betongtakstein. Noe preg av elde og slitasje. Stedvis mose på tak.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
  - Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Overvann ledes ned i bakken. Noe preg av slitasje og elde.

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

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
  - Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
  - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående og liggende kledning fra byggeår. Trolig isolasjon i yttervegger ihht. krav fra byggeår. Lite lufting. Normal slitasje.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring må utføres.

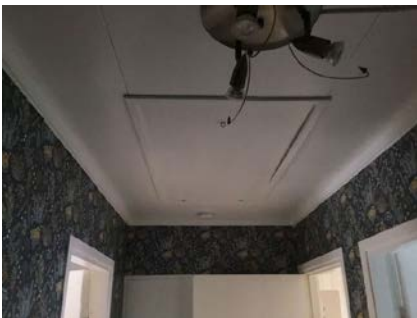
**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang 2 etg. Det ble observert fuktskjolder v/pipe. God lufting.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konsekvens/tiltak**
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### Vinduer

# Tilstandsrapport

Det er utført stikktakninger på vinduer ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader. Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noe preg av elde og slitasje.

- Vurdering av avvik:**
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
  - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Konsekvens/tiltak**
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
  - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### Dører

Det er utført stikktakninger på dører ihht. lukkemekanisme, slitasje, fukt og annen form for skader.

- Det er montert følgende dører.
- \* Balkongdør i stue 1 etg.
  - \* Ytterdør i entre underetasje

Det ble observert dører av malt trevirke av forskjellig alder. Balkongdør er fra 2001. Noe slitasje.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygd terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 29 m2  
Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue 1 etg. og til hage  
Oppført i: Den er oppført i trekonstruksjoner  
Høyde på rekkverk: ca. 81 cm.

Noe slitasje.

- Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
  - Det er påvist andre avvik:
- Noe slitasje

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
  - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### Utvendige trapper

Trapp oppført i trekonstruksjoner. Preg av elde og slitasje.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
  - Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

- Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
  - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000



### Andre utvendige forhold

Bod på ca. 9 m2 under terrasse. Gruset dekke og synlig fjell. Noe fukt/vann via fjell/terreng.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:  
Gulv: Laminat, betong, plater og belegg  
Vegger: Malte flater, panel, tapet og MDF panel plater  
Himling: Panel og tak-ess plater

Noe preg av elde og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp overflater

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

1 ETG:  
Konstruksjonen er lukket, men etasjeskiller antas å være bygd opp i tradisjonelt bjelkelag i tre med bærende gulvbord eller plater, samt himlet med plater eller panel.

Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.  
Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 20 mm skjevheter  
Gjennom hele rom = over 30 mm skjevheter

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

#### UNDERETASJE:

Støpt betong på grunn og stedvis oppført gulv.  
Det ble foretatt stikkmålinger med krysslaser.  
Det er målt følgende:

Avstand på ca. 2 meter = over 10 mm skjevheter  
Gjennom hele rom = over 15 mm skjevheter

Årstall: 1972

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.  
Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.  
Bygget ligger i et område med moderat til lav aktsomhet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokk fra byggeår.  
Feieluke ble observert i stue i underetasje (hybeldel)  
Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg, gang og stue underetasje  
Siste dato for tilsyn: 19.04.2010  
Siste dato for feiing: 15.09.2022

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.



### TG 2 Rom Under Terreng

Det er observert fuktutslag på yttervegger og gulv i betong v/bruk av fuktmåler. Noe synlige fuktskjolder/saltutslag i bod og vaskerom. Det er tatt hulltaking i stue (hybel) og det ble observert fuktutslag i hull.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Innvendige trapper

Heltre trapp fra byggeår. Noe mangler ihht. dagens krav. Noe slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 2 Innvendige dører

Dører av forskjellig type og alder. Noe preg av slitasje. Hull i dør til vaskerom.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.



Hull i dør

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Bad ligger med tilkomst fra kjøkken i underetasje (hybel). Det er av ukjent alder.



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Normal slitasje.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Flis  
Varmer i gulv: Ja, varmekabler  
Fall på gulv mot sluk: Motfall på gulv, ikke tilkomst til sluk utenfor nisje pga. nisjekant  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei  
1:50 fall i dusjnise: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.  
Slitasje: Normal

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig smøremembran i forhøyning av sluk. Utettheter på side i sluk. Membran ikke i klem.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Utettheter på side i sluk.  
Membran ikke i klem.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### UNDERETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom



## Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Røropplegg ligger vendt mot yttervegg. Det ble ikke observert fukt i rommet v/bruk av fuktmåler.

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad ligger med tilkomst fra gang 1 etg. Det er av ukjent alder.



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Våtromsplater  
Himling: Tak-ess plater  
Downlights: Nei

Noe slitasje i himling over dusj. Ikke montert bunnlist på våtromsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje i himling over dusj.  
Ikke montert bunnlist på våtromsplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp og montere bunnlist

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Slitasje

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Belegg  
Varme i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Ja, mot badekar  
1:100 fall på gulv i rommet: Ja  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.  
Slitasje: Normal

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig belegg som ligger i klem i sluk.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, skap og innredning/vask. Innredningen og installasjoner med normal overflateslitasje. Vask var noe løs på befaringen.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er tilluft v/dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking i skap på kjøkkenog det ble observert at det er montert plastfolie på vegg mot bad. Dette er feil plassering og montering av plastfolie ihht. type konstruksjon. Det ble ikke observert fukt i konstruksjonen eller på overflater v/bruk av fuktmåler på befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble observert feil ihht. oppbygning av konstruksjonen, det ble observert plastfolie på vegg mot bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedre når bad/vaskerom renoveres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang i underetasje. Det er av eldre dato/byggeår.

Gulv: Belegg  
Varme i gulv: Nei  
Fall på gulv mot sluk: Lokalt fall, ikke tilkomst til sluk fra hele rommet  
1:100 fall på gulv i rommet: Nei  
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei  
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.  
Vegger: Malte flater  
Himling: Panel  
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes skap, utslagsvask m/opplegg for vaskemaskin og vv-tank. Rommet bærer preg av elde og slitasje. Det var skader på gulvbelegg og det var manglende utførelse v/sluk ihht. gulvbelegg. Det er naturlig avtrekk og det er ikke tilluft v/dør. Det er flere ventiler på vegg, dette kan fungere som tilluft. TG3 settes automatisk ut fra alder (bygget før 1997) og observasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat:** 100 000 - 300 000



### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er utenpåliggende røropplegg. Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg og det ble observert saltutslag/skjolder på yttervegg. På befaringen var det vann på gulv og opp mot vegg (bod) under v/vask. Ukjent om det er lekkasje på rør og skader i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg og det ble observert saltutslag/skjolder på yttervegg.  
På befaringen var det vann på gulv og opp mot vegg (bod) under v/vask. Ukjent om det er lekkasje på rør og skader i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre overflater og vaskerom

**Kostnadsestimat:** 50 000 - 100 000



## Tilstandsrapport



Vann



### KJØKKEN

#### UNDERETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue i underetasje (hybel). Det er av ukjent alder.

Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Panel  
Himling: Panel  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: Heltre med profilerte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr.



#### UNDERETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.



#### 1 ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue 1 etg. Det er av ukjent alder.

Gulv: Laminat  
Varme i gulv: Nei  
Vegger: Panel og fliser  
Himling: Tak-ess plater  
Downlights: Nei  
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner/heltre med profilerte fronter  
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate  
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Noe gliper på skjøter av laminatgulv.

## Tilstandsrapport



#### 1 ETASJE > KJØKKEN

##### TG 2 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet. Skade på vifte og noe slitasje.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skade på vifte og noe slitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Hovedkran ble ikke observert. I følge selger er den bak luke i stue underetasje (hybel).

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

##### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast eller støpejern/soil. Det er fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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

##### TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

##### TG 2 Varmtvannstank

OSO VV-tank på 198 liter fra 1997. Den står plassert på vaskerom. Det er sluk i rommet.

Årstell: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

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

Varmvannstanken er koblet i stikkontakt etter de krav som gjaldt da tanken var ny. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, er at varmtvannstanken må tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

##### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Tilstandsrapport



### TG 2 Andre installasjoner

Det er montert utvendig manuell markise på fasade mot øst. Noe preg av elde og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre eller montere ny markise



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:  
Plassering: Gang 2 etg.  
Alder: Ukjent  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Ja  
Skrusikringer: Ja  
Hovedsikring: 35A  
Løse ledninger: Ikke observert i skap  
Målnummer: Se bilde

Varmekabler:  
Bad underetasje (hybel)

Downlights:  
Nei

El-opplegg:  
Er av forskjellig alder

El-kontroll:  
Ukjent

TG2 settes pga: Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

## Tilstandsrapport

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.**

#### Generell kommentar

Det bør påregnes utskifting av sikringer til automatsikringer i el-skap. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr: Nei  
Røykvarslere: Ja  
Sprinkelanlegg: Nei  
Brannslange: Nei

Utstyr og varslere er ikke funksjonstestet.  
Røykvarslere er ikke tilkoblet strømmettet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det er ikke brannslukningsapparat i bolig og hybeldel. Det må monteres ett 6 kg. apparat som er nyere enn 10 år.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

### TG 2 Drenering

Det ble delvis observert fuktsikring på grunnmur, den var ikke riktig utført ihht. klemlist på toppen. Det må sies at det ble observert fuktutslag og saltutslag på yttervegger og gulv i noen rom i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler klemlist

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utbedre ihht. klemlist



# Tilstandsrapport



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker/lettklinkerblokker eller støpt betong. Grunnmur er pusset og malt på utvendige fasader. Normal slitasje.

## TG 3 Forstøtningsmur

Det er montert forstøtningsmur av støpt betong. Preg av slitasje og skjevheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 3 Terrengforhold

Skråning fra sørvest. Stedvis noe fall inn mot bygning. Overflatevann bør føres bort fra bygning på utsatte områder.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type og alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

Septiktank på eiendommen av ukjent type og alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Oljetank

Nedgravd tank v/innkjøring. Synlig rør på fasade v/bolig sørøst.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.



## TG IU Andre tomtetilstand

\* Bygget ligger i Gul og Rød støysone



# Bygninger på eiendommen

## Hundehus



|                                                                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Anvendelse</b><br>Hundehus                                                                          |                  |
| <b>Byggeår</b><br>0                                                                                    | <b>Kommentar</b> |
| <b>Standard</b><br>Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.       |                  |
| <b>Vedlikehold</b><br>Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. |                  |

**Beskrivelse**  
Det er oppført et hundehus på ca. 5 m2 m/hundegård på tomten. Bygget er oppført på planker av trevirke, noe enkle løsninger. Oppført i trekonstruksjoner og det er plater og kledning på fasader. Det er takplater som taktekking. Råte v/vindu. Noe preg av elde og slitasje.

## Garasje



|                                                                                                        |                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anvendelse</b><br>Dobbel garasje m/boder                                                            |                                                                                   |
| <b>Byggeår</b><br>1997                                                                                 | <b>Kommentar</b><br>Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune |
| <b>Standard</b><br>Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.       |                                                                                   |
| <b>Vedlikehold</b><br>Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. |                                                                                   |

**Beskrivelse**  
Det er oppført en dobbel garasje m/boder på ca. 47 m2 på tomten. Sidebygninger er oppført på lettklinker blokker og planker av trevirke, noe enkle løsninger og skjevheter. Sidebygninger er ikke med i arealer pga. lav takhøyde. Det er støpt plate/grunnmur. Oppført i trekonstruksjoner og kledning på fasader. Det er takstein som taktekking. Det er montert leddporter av trevirke og m/elektrisk portåpner. Det er ytterdør på langside. Noe preg av slitasje og elde.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

|                           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal        | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                                                                                                                                                           |
| Eksternt bruksareal       | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv     | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong                                                                                                                |
| Terrasse- og balkongareal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.                |



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$   
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

## 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.

## 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.

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

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



# Arealer

## Enebolig m/hybeldel

### Ny arealstandard

| Etasje      | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|             | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1 Etasje    | 97                         |                             |                            | 97  | 29                              |                             | 97              |
| Underetasje | 92                         | 9                           |                            | 101 |                                 |                             | 101             |
| SUM         | 189                        | 9                           |                            |     | 29                              |                             | 198             |
| SUM BRA     | 198                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje    | Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Bad , Bod                       |                             |                            |
| Underetasje | Entré , Stue, Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod , Hall , Gang , Vaskerom , Bod 2 | Utvendig bod                |                            |

### Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:  
Stue: 47,3  
Kjøkken: 11,3  
Gang: 3,8  
Bad: 5,0  
Bod: 2,2 (s-rom)  
Soverom 1: 6,5 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)  
Soverom 2: 8,4  
Soverom 3: 8,9

UNDERETASJE:  
Entre: 4,2  
Stue: 26,4 (delvis høyde på kun 193 cm)  
Kjøkken: 3,2  
Bad: 2,9  
Soverom 1: 8,0  
Soverom 2: 5,9 (lite areal ihht. anbefalinger TEK17)  
Hall: 10,5  
Gang: 5,1  
Bod 1: 3,3 (s-rom)  
Bod 2: 5,3 (s-rom)  
Vaskerom: 10,2  
Utvendig bod: ca. 9,0

Vanskelig å måle eksakt areal ihht. synlig fjell i utvendig bod

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Vanskelig å måle eksakt areal ihht. synlig fjell i utvendig bod

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.  
1 etg:  
\* Det er på plantegning åpen kjøkken/spisekrok. I dag er det kun kjøkken og med skillevegg mot stue/trapp.  
\* Balkongdør er flyttet ihht. plantegning i stue.

Underetasje:  
\* Det er flyttet på skillevegger i v.f./hall og det er laget større v.f. i dag.  
\* Dusj/WC rom innenfor hall på plantegning er i dag en bod.  
\* Rom til klær på plantegning er i dag vaskerom.  
\* Entre på plantegning i hybel er i dag stue.  
\* Bod på plantegning i hybel er i dag stue.

Det er ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.



Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Hundehus

Ny arealstandard

|          | Bruksareal BRA m²          |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1 Etasje |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |                             | 5               |
| SUM      |                            | 5                           |                            |     |                                 |                             | 5               |
| SUM BRA  | 5                          |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje |                            | Hundehus                    |                            |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger er ikke sett av undertegnede.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

|          | Bruksareal BRA m²          |                             |                            |     |                                 |                             |                 |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1 Etasje |                            | 47                          |                            | 47  |                                 |                             | 47              |
| SUM      |                            | 47                          |                            |     |                                 |                             | 47              |
| SUM BRA  | 47                         |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje |                            | Bod , Bod 2, Garasje        |                            |

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:  
Garasje: 27,7  
Bod 1: 8,9  
Bod 2: 9,0

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.  
\* Det er ikke tegnet inn boder og sidebygninger på plantegning. Dette er på dagens planløsning.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                     | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------|------------|------------|
| Enebolig m/hybeldel | 177        | 21         |
| Hundehus            | 0          | 5          |
| Garasje             | 0          | 47         |



## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

13.3.2024

Til stede

Petter Christiansen

Rolle

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

3909 LARVIK

gnr.

2028

bnr.

4

fnr.

snr.

0

Areal

1793.8 m²

Kilde

BEREGNET AREAL  
(Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Lågendalsveien 129

Hjemmelshaver

Bakken Kari Gui, Bakken Kolbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på to etasjer fra 1972. Den ligger landlig mellom Larvik og Kvelde, med noe kjøreavstand til skole, barnehage, dagligvare, idrettsanlegg og butikker. Det er gode solforhold på uteområder og på terrasse. Noe utsikt fra boligen mot øst.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Lågendalsveien. Det er gode parkeringsmuligheter på tomten og i dobbel garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet septiktank via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

380 000

År

1991

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter                                     |            |                   |                  |       |         |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse                                    | Dato       | Kommentar         | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring                                  | 18.03.2024 | Dette pga. dødsbo | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Bygningsopplysninger fra matrikkel             | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Områdeanalyse (radon, flom osv)                | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Tegninger                                      | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Larvik kommune, vann og avløp                  | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Brannforebygging                               | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | 18.03.2024 | Fra megler        | Gjennomgått      | 0     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/EQ2095>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Larvik

Oppdragsnr.

1303240015

Selger 1 navn

Lars Gregersen

Gateadresse

Lågendalsveien 129

Poststed

LARVIK

Postnr

3270

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Kolbjørn Bakken

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei

☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Kari Gui Bakken

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1303240015

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303240015



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER              | TIME         | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|-------------------------|--------------|-----------------------------------------------|
| lars Gregersen | dab4176bd7a189c91497598 | 24.02.2024   | Signer authenticated by<br>Nets One time code |
|                | f9ca3cc15c98103b4       | 06:37:35 UTC |                                               |

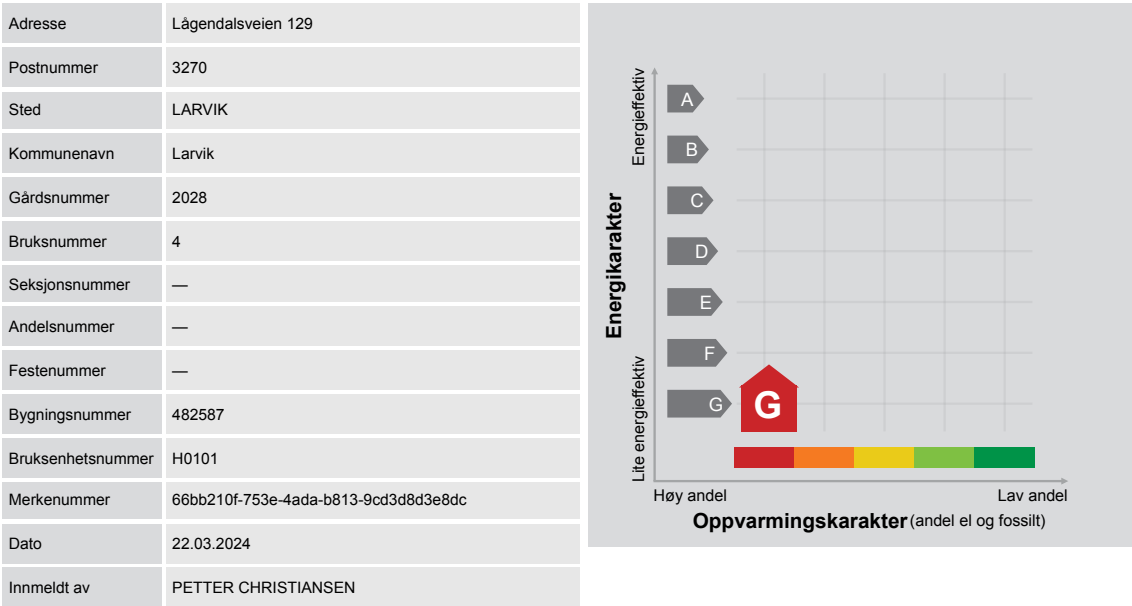
Document reference: 1303240015

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





ENERGIATTEST



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Luft kort og effektivt

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.
- Boligdata som er grunnlag for energimerket
- Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).
- |                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Bygningskategori:        | Småhus                 |
| Bygningstype:            | Enebolig med utleiedel |
| Byggeår                  | 1972                   |
| Bygningsmateriale:       | Tre                    |
| BRA:                     | 198                    |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2                      |
| Detaljert vegger:        | Nei                    |
| Detaljert vindu:         | Nei                    |
- Teknisk installasjon
- |             |                   |
|-------------|-------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk         |
|             | Ved               |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |
- 82
- 83



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lågendalsveien 129  
Postnummer: 3270  
Sted: LARVIK  
Kommune: Larvik  
Bolignummer: H0101  
Dato: 22.03.2024 10:45:53  
Energimerkenummer: 66bb210f-753e-4ada-b813-9cd3d8d3e8dc

Kommunennummer: 3909  
Gårdsnummer: 2028  
Bruksnummer: 4  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 482587

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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.

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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



**Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere**

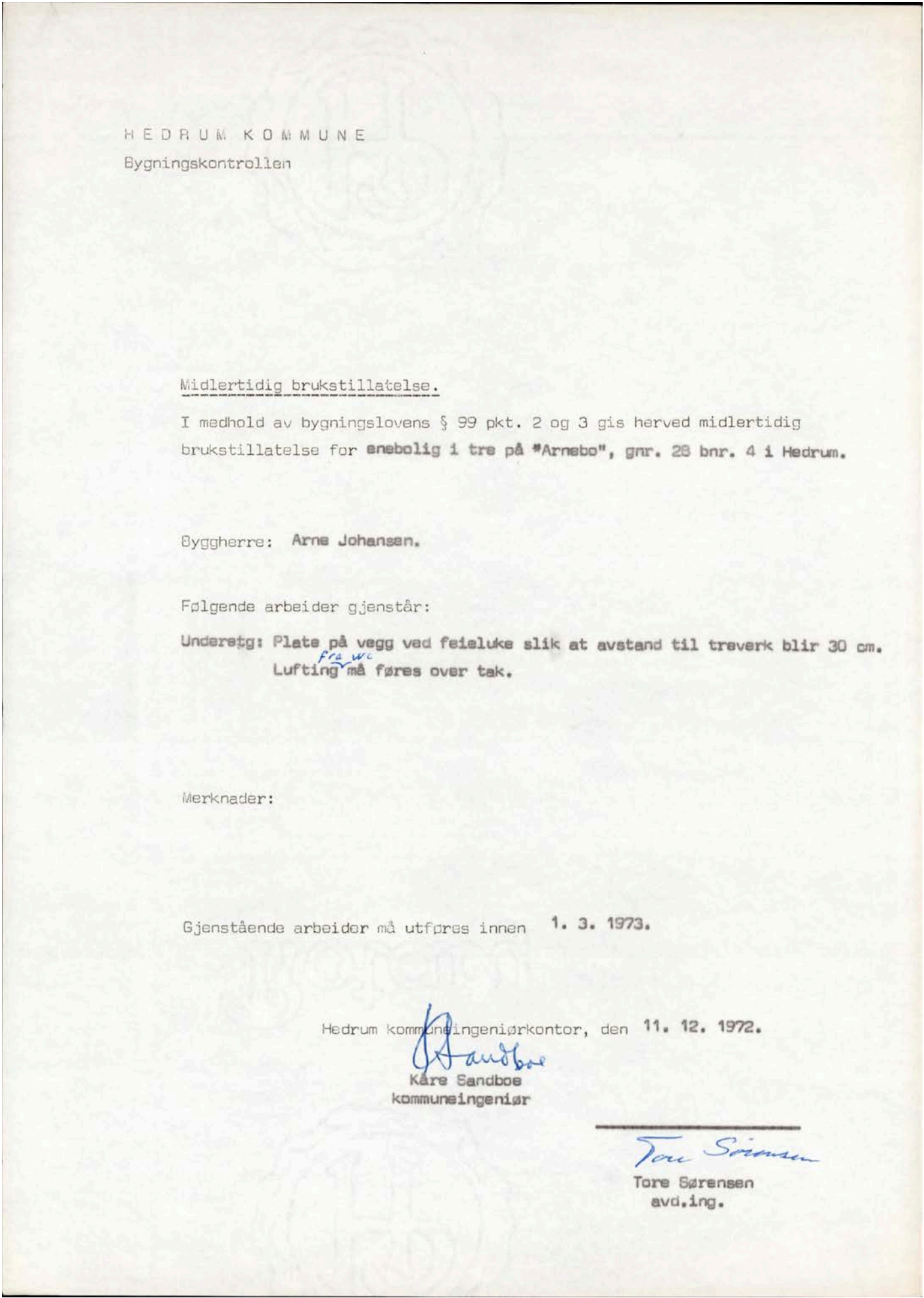
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

**Tiltak 22: 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.

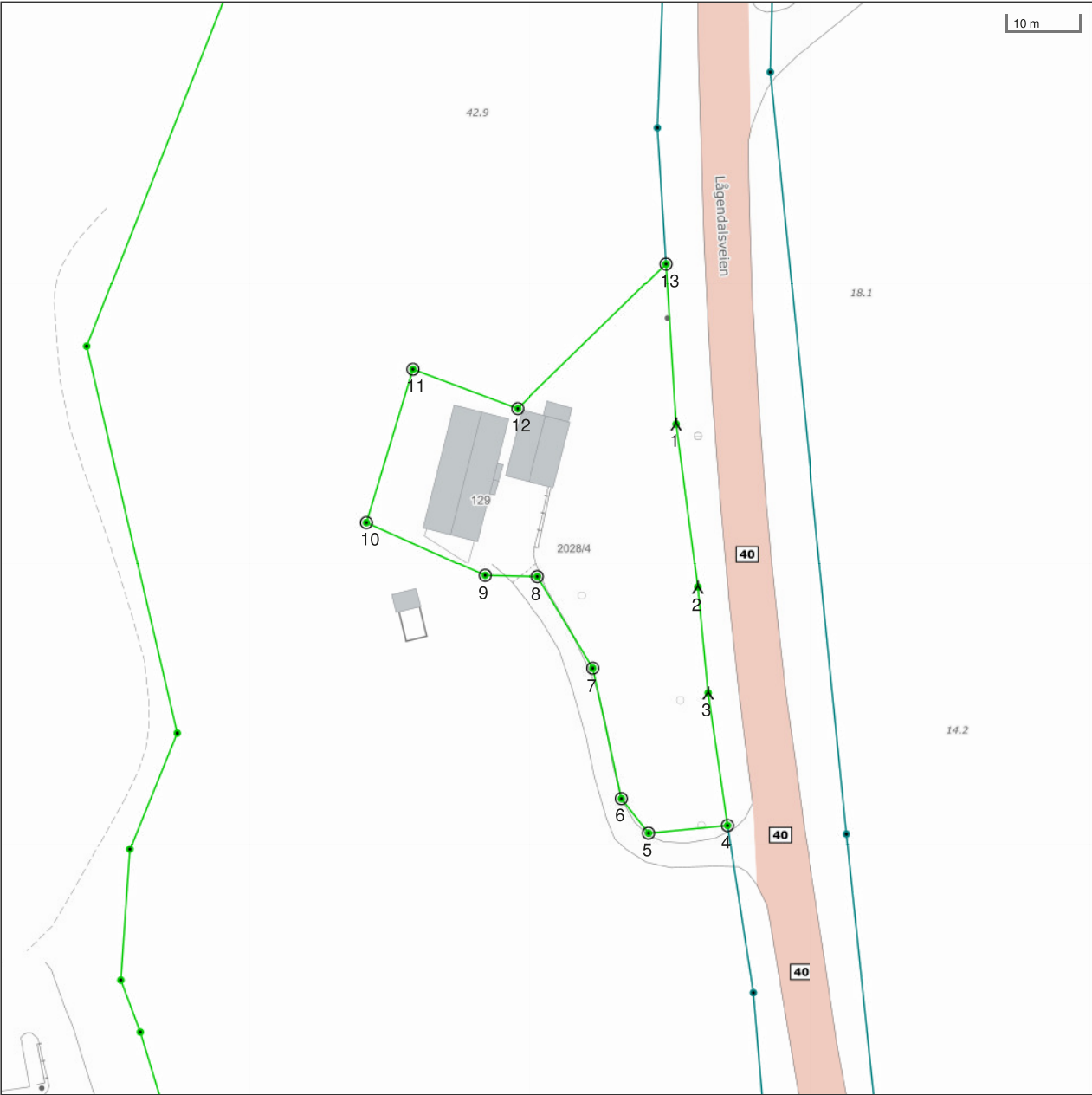
**Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn**

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





Eiendomskart for eiendom 3909 - 2028/4//



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

- -----

-----

-----

-----

Eiendomsgrense - omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktteste

Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                 |            |                     |  |                                |            |        |                  |           |  |
|----------------------|------------|-----------------|------------|---------------------|--|--------------------------------|------------|--------|------------------|-----------|--|
| Areal                |            | 1 793,80 m²     |            | Arealmerknad        |  |                                |            |        |                  |           |  |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32 |  | Nord                           | 6551585,61 |        | Øst              | 560770,69 |  |
| Grensepunkter        |            |                 |            |                     |  |                                |            |        | Grenselinjer (m) |           |  |
| #                    | Nord       | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i           |  | Grensepunkttype                |            | Lengde | Radius           |           |  |
| 1                    | 6551594,07 | 560784,71       | 10 cm      | Jord (JO)           |  | Bolt (52)                      |            | 22,55  |                  |           |  |
| 2                    | 6551571,22 | 560788,11       | 10 cm      | Jord (JO)           |  | Bolt (52)                      |            | 23,10  |                  |           |  |
| 3                    | 6551556,48 | 560789,78       | 10 cm      | Jord (JO)           |  | Bolt (52)                      |            | 14,83  |                  |           |  |
| 4                    | 6551538,02 | 560792,79       | 10 cm      | Jord (JO)           |  | Off. godkjent grensemerke (51) |            | 18,70  |                  |           |  |
| 5                    | 6551536,78 | 560781,76       | 10 cm      | Jord (JO)           |  | Off. godkjent grensemerke (51) |            | 11,10  |                  |           |  |
| 6                    | 6551541,53 | 560777,89       | 10 cm      | Jord (JO)           |  | Off. godkjent grensemerke (51) |            | 6,13   |                  |           |  |
| 7                    | 6551559,66 | 560773,6        | 10 cm      | Jord (JO)           |  | Off. godkjent grensemerke (51) |            | 18,63  |                  |           |  |
| 8                    | 6551572,31 | 560765,64       | 10 cm      | Jord (JO)           |  | Off. godkjent grensemerke (51) |            | 14,95  |                  |           |  |
| 9                    | 6551572,37 | 560758,23       | 10 cm      | Fjell (FJ)          |  | Off. godkjent grensemerke (51) |            | 7,41   |                  |           |  |
| 10                   | 6551579,59 | 560741,45       | 10 cm      | Jord (JO)           |  | Off. godkjent grensemerke (51) |            | 18,27  |                  |           |  |
| 11                   | 6551601,15 | 560747,63       | 10 cm      | Jordfast stein (JS) |  | Off. godkjent grensemerke (51) |            | 22,43  |                  |           |  |
| 12                   | 6551595,87 | 560762,42       | 10 cm      | Jord (JO)           |  | Off. godkjent grensemerke (51) |            | 15,70  |                  |           |  |
| 13                   | 6551616,55 | 560782,94       | 10 cm      | Jord (JO)           |  | Off. godkjent grensemerke (51) |            | 29,13  |                  |           |  |





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 16.02.2024

Utskriftsdato: 16.02.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

|            |                                 |          |      |          |   |          |  |             |  |
|------------|---------------------------------|----------|------|----------|---|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909                            | Gårdsnr. | 2028 | Bruksnr. | 4 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Lågendalsveien 129, 3270 LARVIK |          |      |          |   |          |  |             |  |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Nei |
| Privat septikanlegg | Ja  |

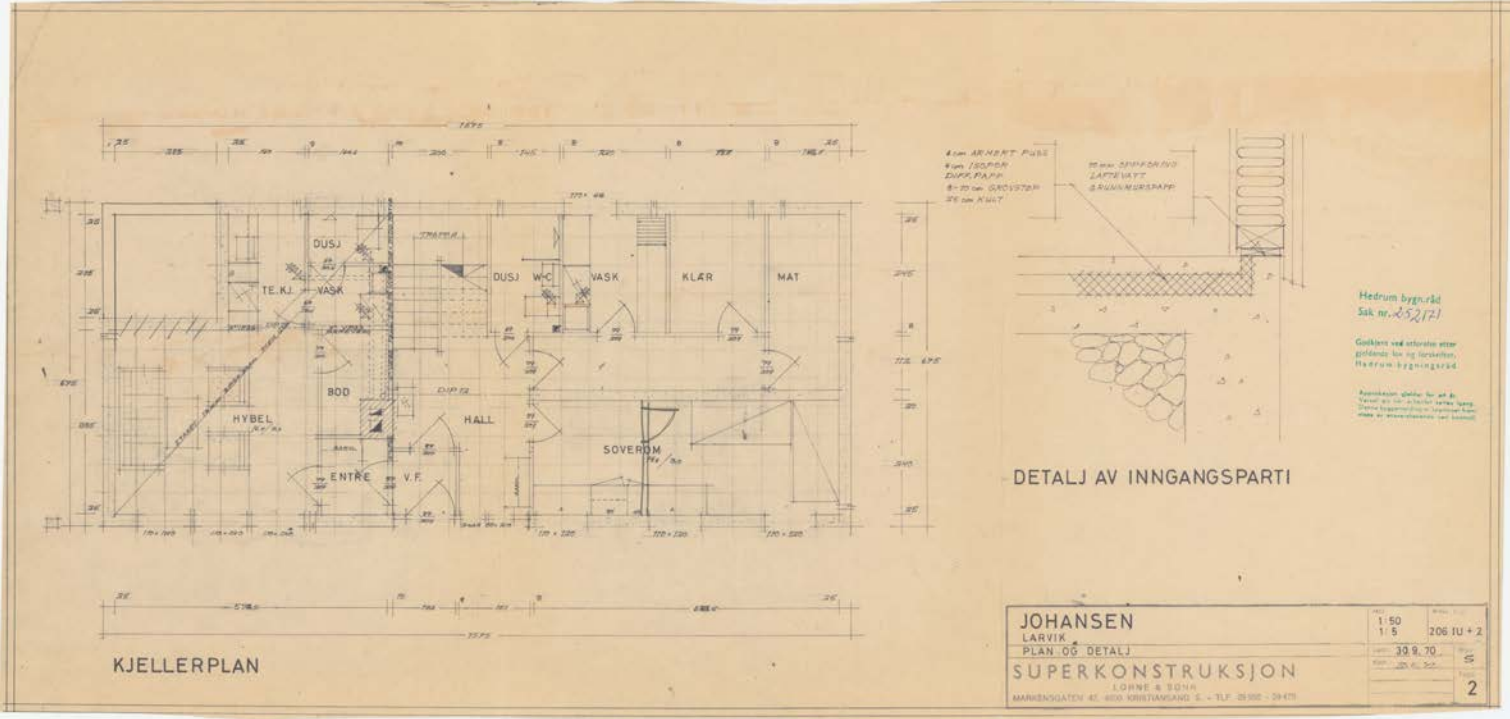
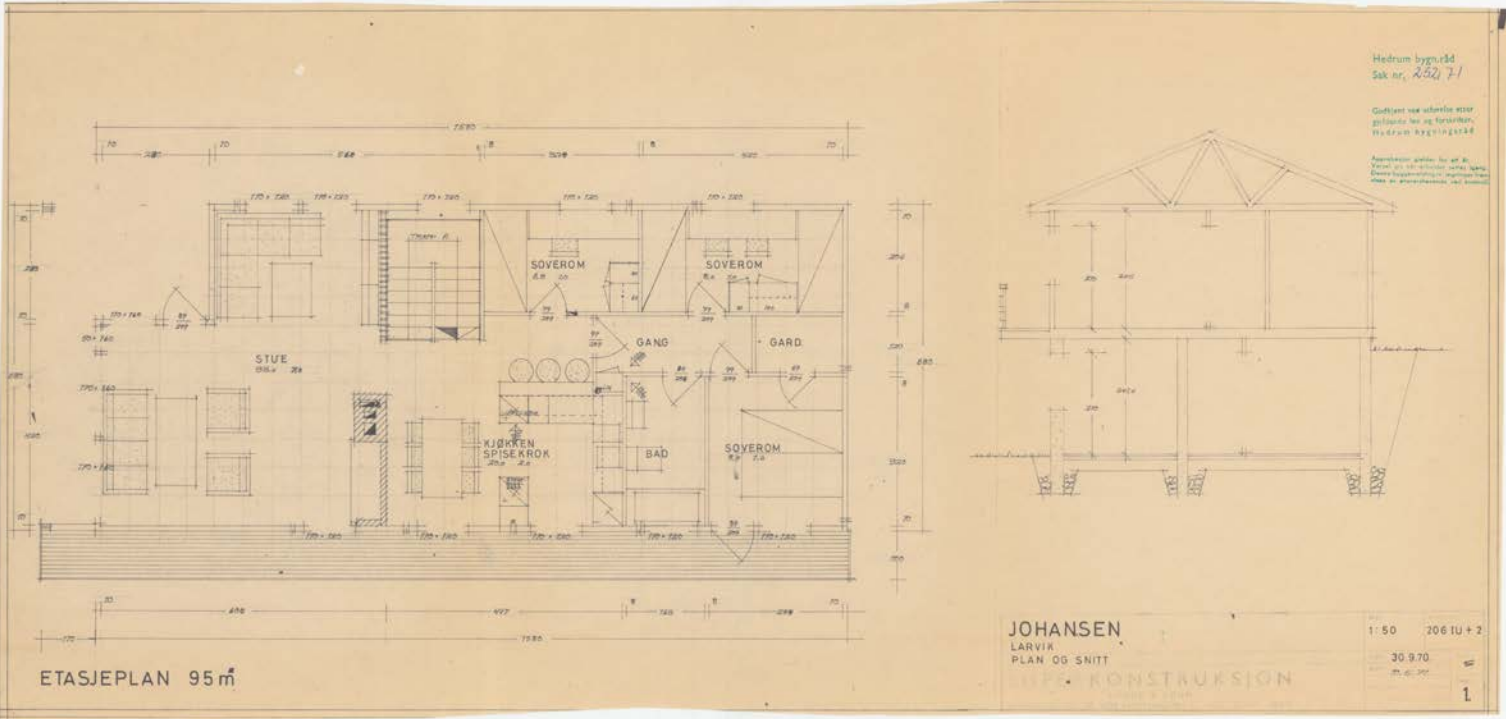
FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

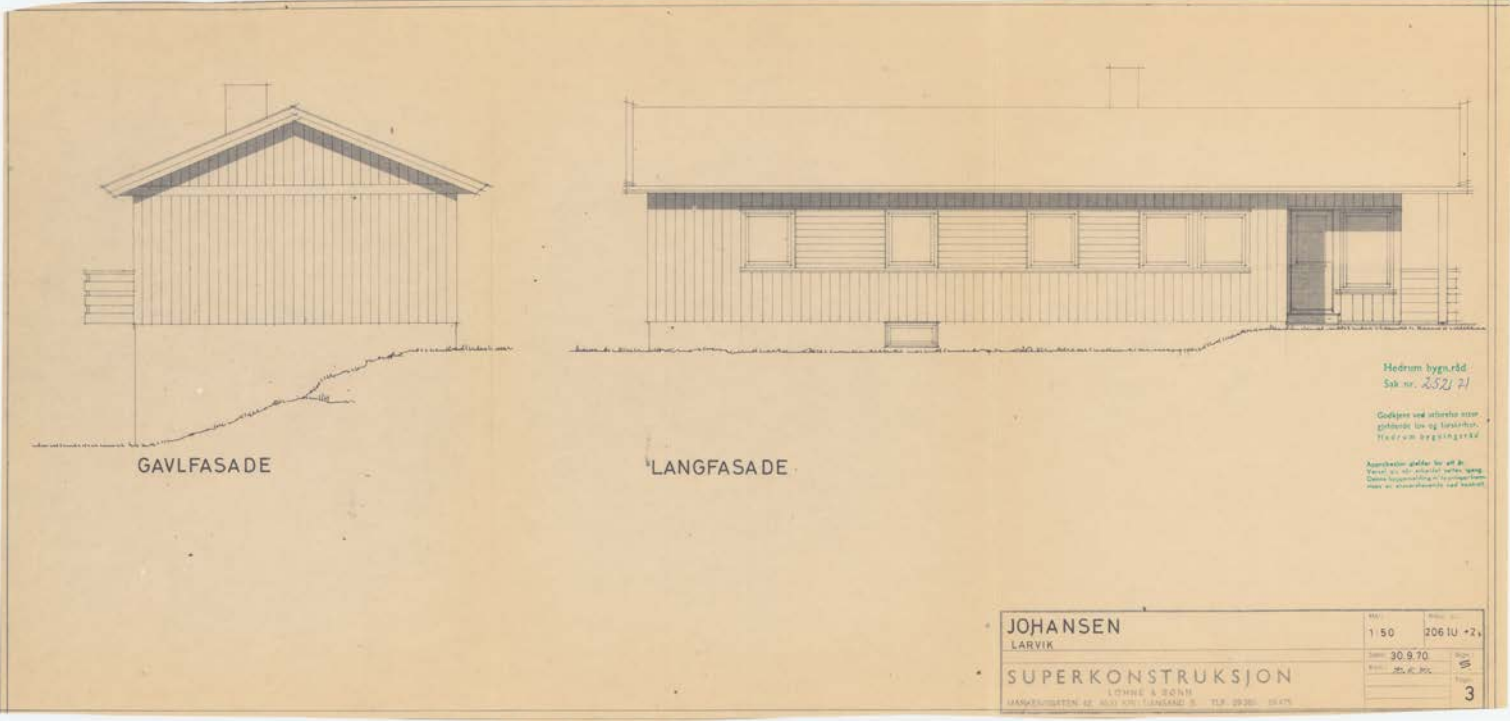
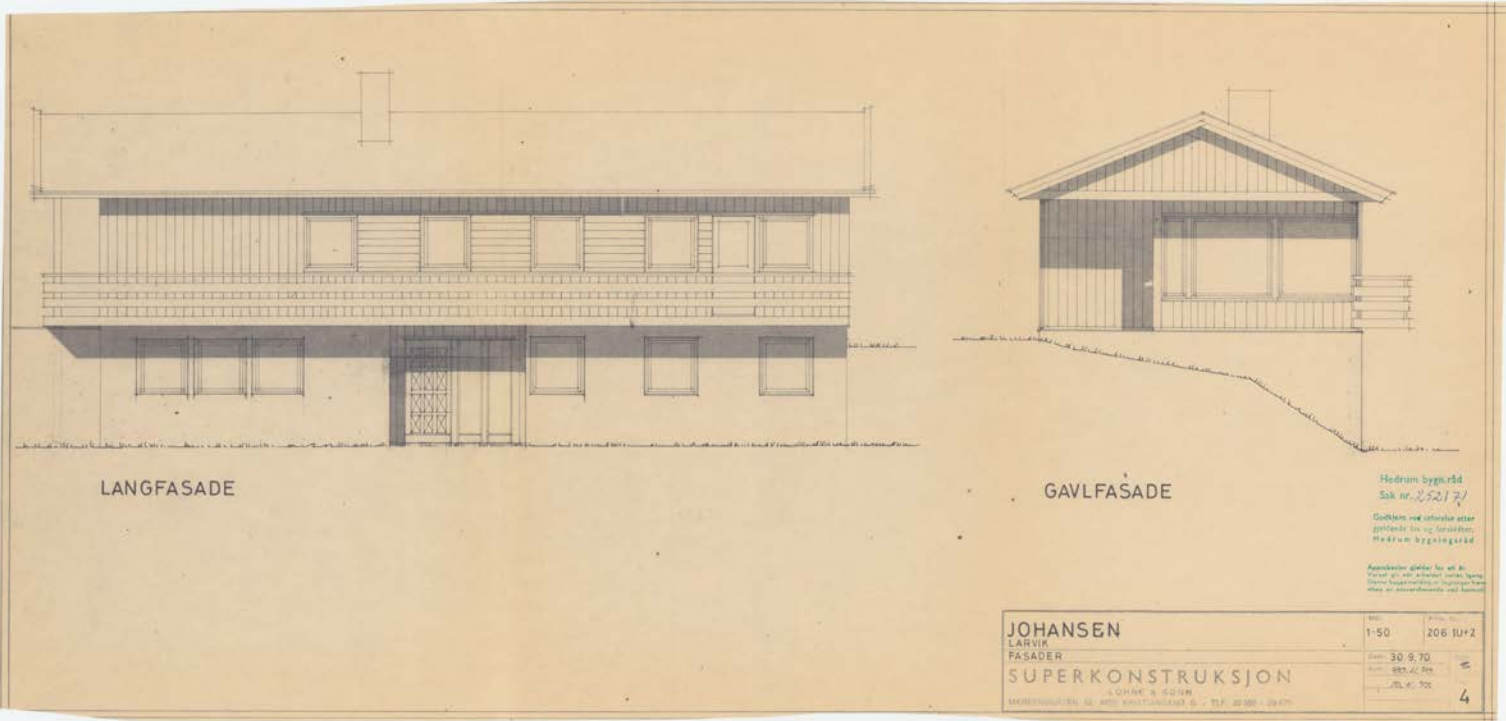
Oversiktskart for eiendom 3909 - 2028/4//



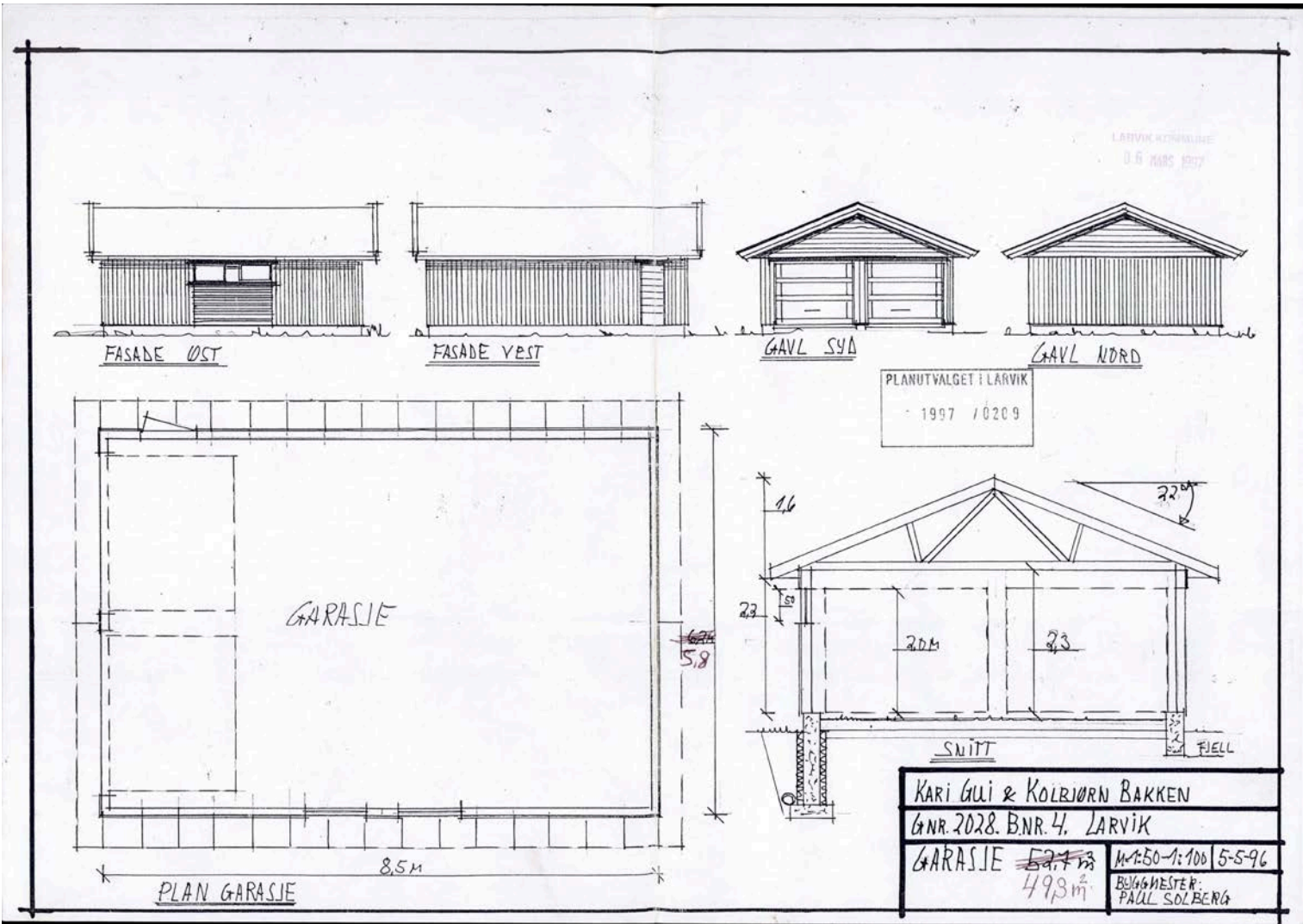












Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 16.02.2024

Planopplysninger

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

|            |                                 |          |      |          |   |          |  |             |  |
|------------|---------------------------------|----------|------|----------|---|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909                            | Gårdsnr. | 2028 | Bruksnr. | 4 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Lågendalsveien 129, 3270 LARVIK |          |      |          |   |          |  |             |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plantyper med treff                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplaner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Plantyper uten treff                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <div><div><div><input type="checkbox"/> Kommuneplaner under arbeid</div><div><input type="checkbox"/> Kommunedelplaner under arbeid</div><div><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under bakken</div><div><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid</div><div><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten</div><div><input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner over bakken</div><div><input type="checkbox"/> Midlertidige forbud</div></div><div><div><input type="checkbox"/> Kommunedelplaner</div><div><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner</div><div><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner over bakken</div><div><input type="checkbox"/> Reguleringsplaner bunn</div><div><input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner</div><div><input type="checkbox"/> Bebyggelsesplaner under bakken</div></div></div> |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

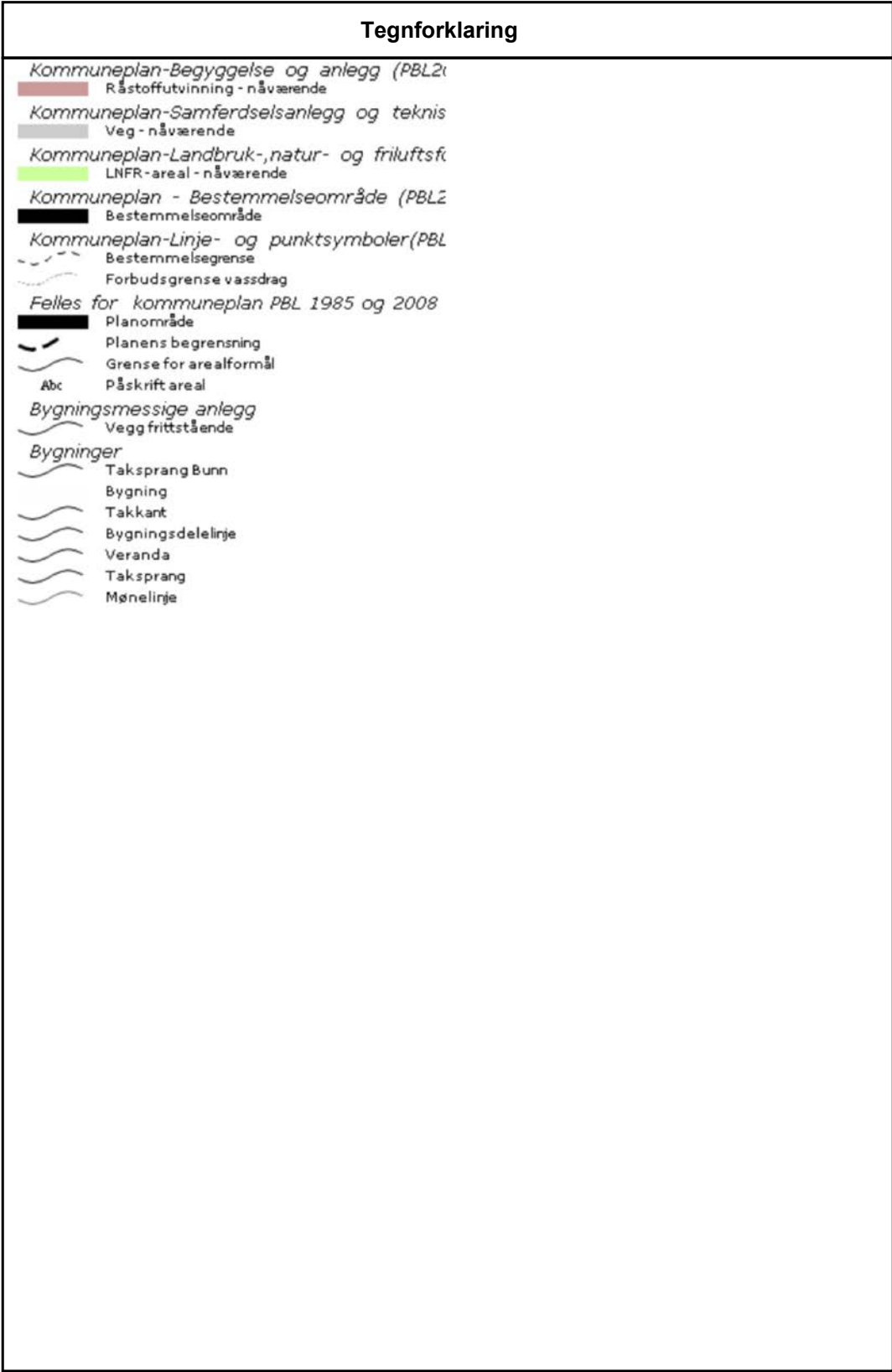
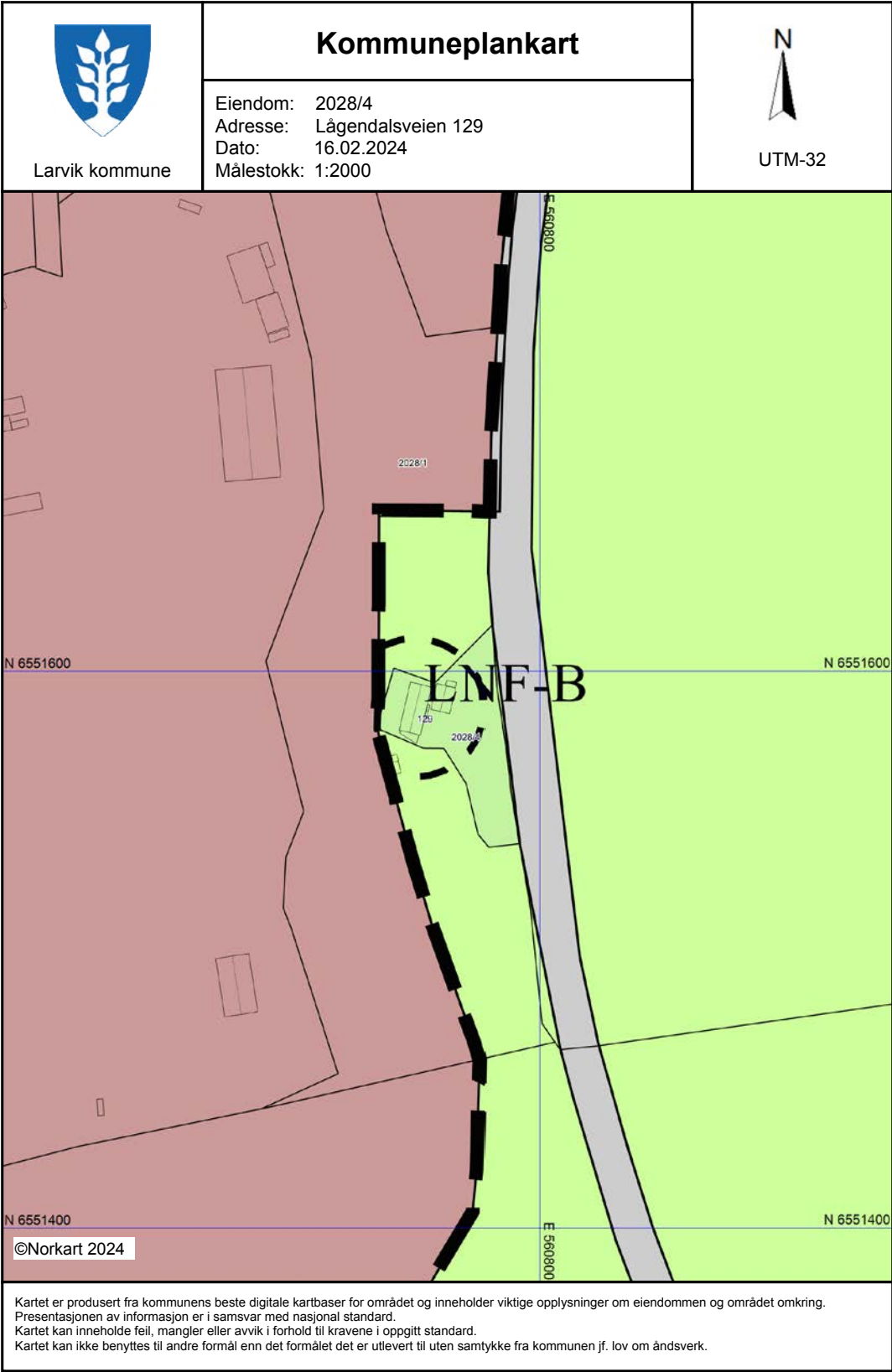
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 201810                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2021-2033                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ikrafttredelse | 06.10.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bestemmelser   | <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf</a>                                                                                                                                                                                          |
| Delarealer     | <div><div>Delareal931 m<sup>2</sup></div><div>BestemmelseOmrådenavn LNF-B</div><div>KPBestemmelseHjemmel<span> </span>spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse</div></div> <div><div>Delareal1 794 m<sup>2</sup></div><div>ArealbrukLNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</div></div> |

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

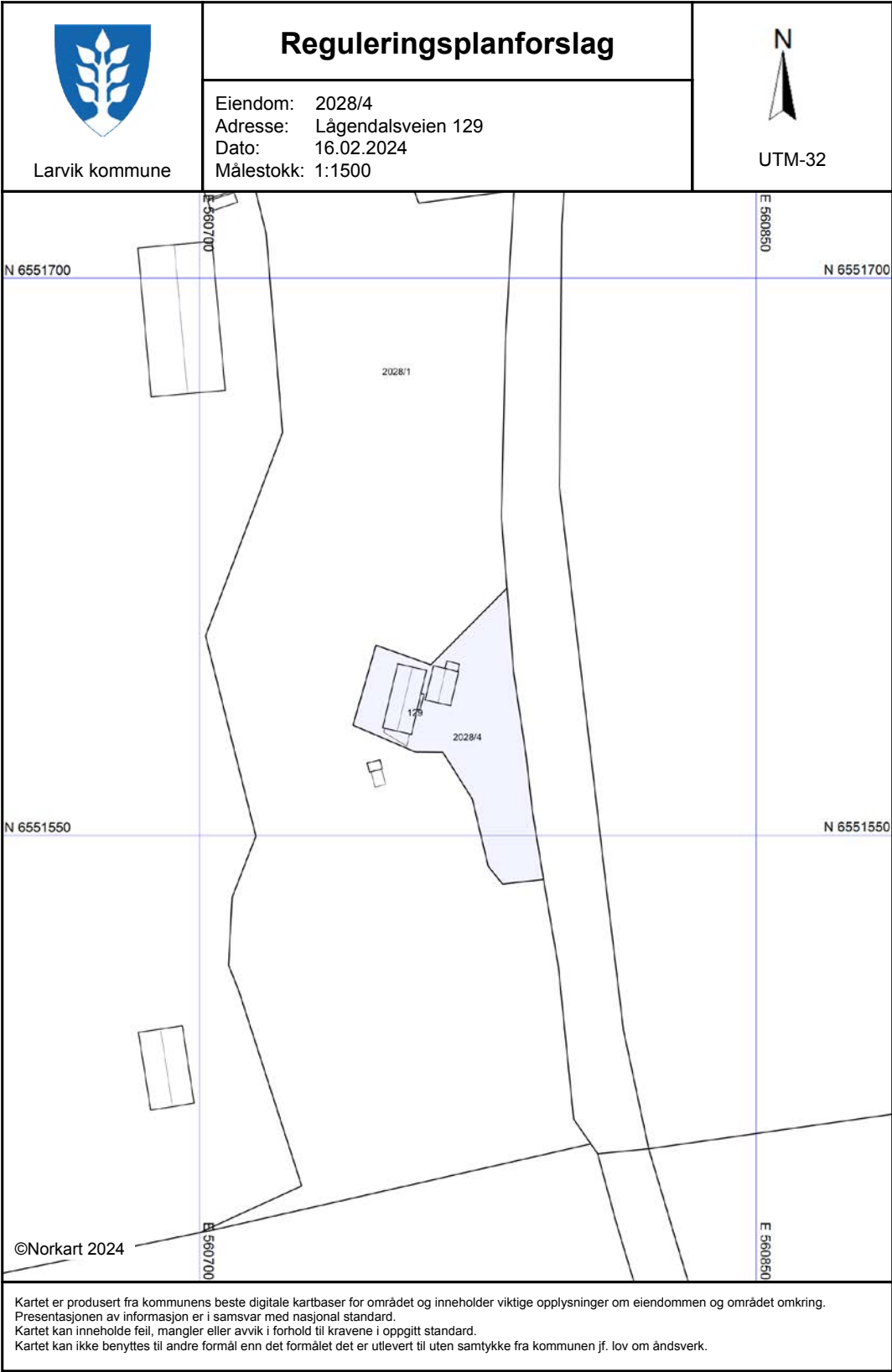
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

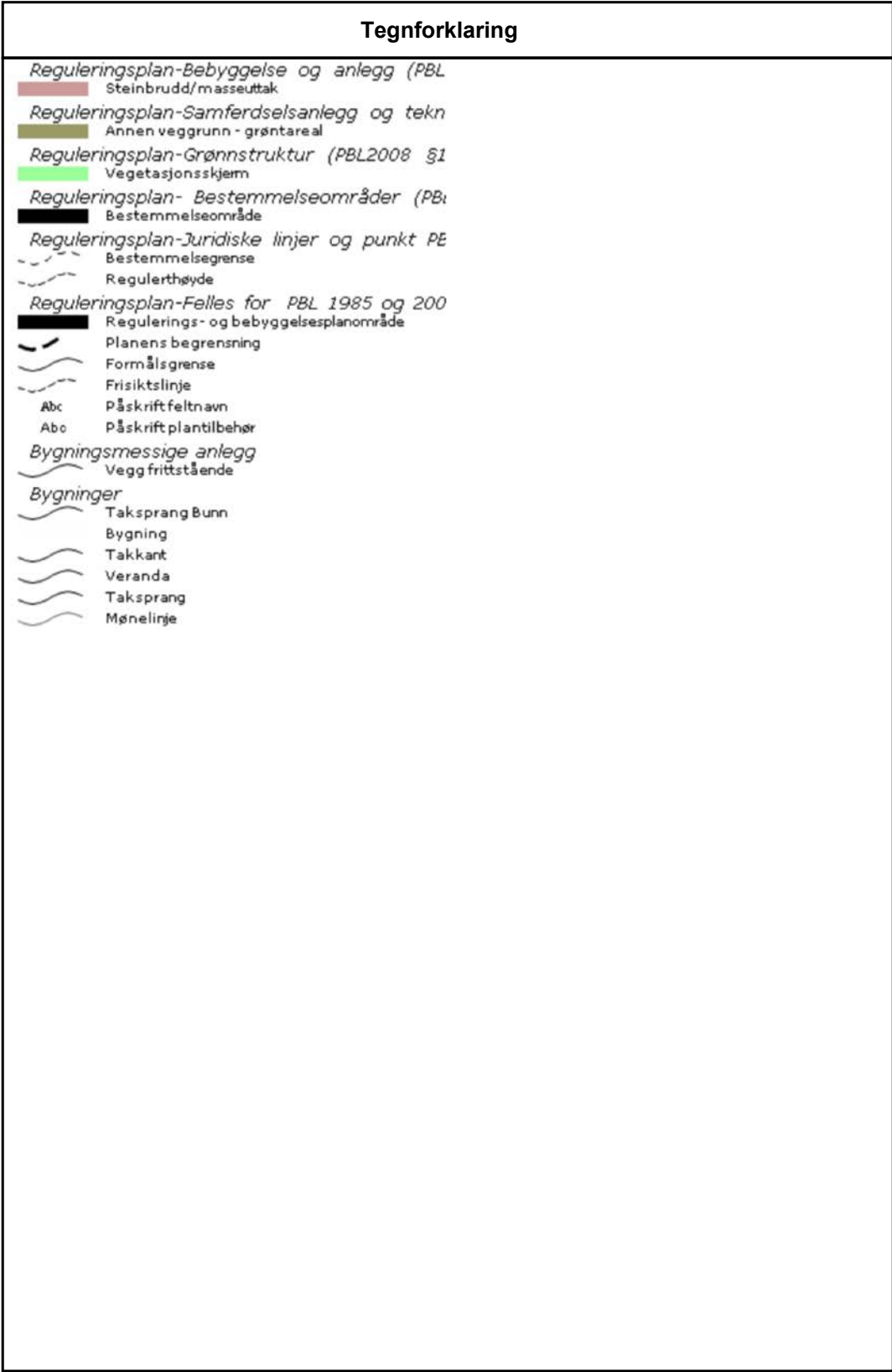
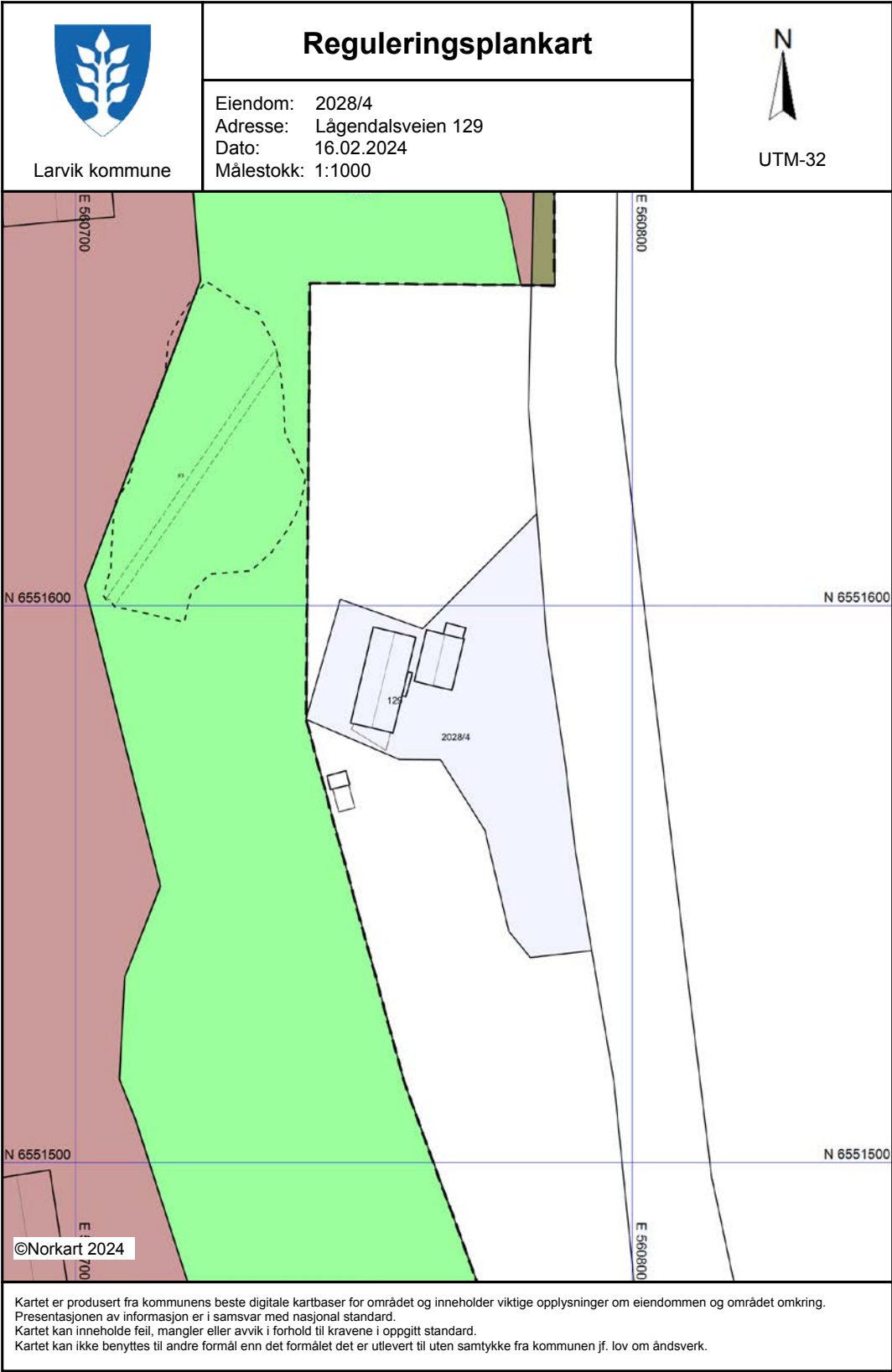














Nabolaget Nordbyåsen/Kverken - vurdert av 36 lokalkjente

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



|                                                                                     |                                    |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Hedrum pukkverk<br>Linje 214       | 4 min <br>0.3 km |
|  | Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 9 min <br>8 km   |
|  | Sandefjord lufthavn Torp           | 16 min           |

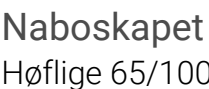
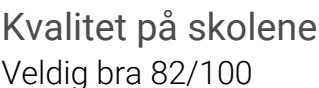
|                                                               |                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hedrum barneskole (1-7 kl.)<br>160 elever, 10 klasser         | 3 min <br>2.3 km     |
| Fagerli skole (1-7 kl.)<br>635 elever, 30 klasser             | 6 min <br>4.2 km   |
| Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>402 elever, 24 klasser      | 6 min <br>4.4 km   |
| Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>226 elever, 16 klasser | 10 min <br>7.7 km  |
| Ra ungdomsskole (8-10 kl.)<br>357 elever, 26 klasser          | 10 min <br>8.6 km  |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever              | 8 min <br>6.3 km   |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever                  | 15 min <br>15.6 km |

«Barnevennlig og det er store og fine lekeområder og barnehage i nærheten. Kort vei til kjøpesenter»



Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100



| Altersgruppe           | Männer | Frauen | Gesamt |
|------------------------|--------|--------|--------|
| Barn (0-12 år)         | 18.3 % | 12.9 % | 14.5 % |
| Ungdom (13-18 år)      | 7.5 %  | 7.2 %  | 7.2 %  |
| Unge voksne (19-34 år) | 23.2 % | 17.5 % | 21.2 % |
| Voksne (35-64 år)      | 39.1 % | 39.9 % | 38.9 % |
| Eldre (over 65 år)     | 11.9 % | 22.6 % | 18.3 % |

| Område                                                                                                   | Personer  | Husholdninger |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
|  Nordbyåsen/Kverken | 1 014     | 428           |
|  Larvik             | 26 316    | 12 862        |
|  Norge              | 5 425 412 | 2 654 586     |

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trollsteinen barnehage (0-5 år) | 5 min  |
| 88 barn                         | 3.5 km                                                                                      |
| <hr/>                           |                                                                                             |
| Fagerli barnehage (0-5 år)      | 6 min  |
| 122 barn                        | 4.2 km                                                                                      |
| <hr/>                           |                                                                                             |
| Rødbøl barnehage (0-5 år)       | 6 min  |
| 70 barn                         | 5.6 km                                                                                      |

|             |                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meny Nanset | 6 min  |
| Kiwi Nanset | 6 min  |
| PostNord    | 4.3 km                                                                                      |

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



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 88/100



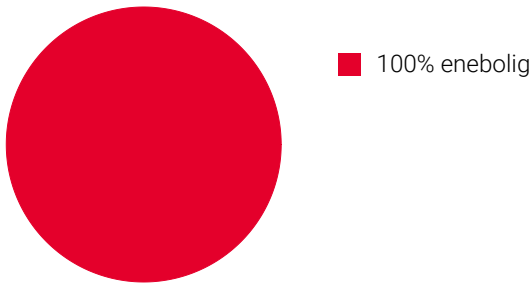
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

|                                                                                     |                                         |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Hedrum barneskole ballbane<br>Ballspill | 3 min    |
|    | Bommestadhallen<br>Aktivitetshall       | 3 min    |
|   | EVO Larvik                              | 6 min   |
|  | Spenst Larvik Nanset                    | 6 min  |

Boligmasse



«Barnevennlig område, fint og stort»

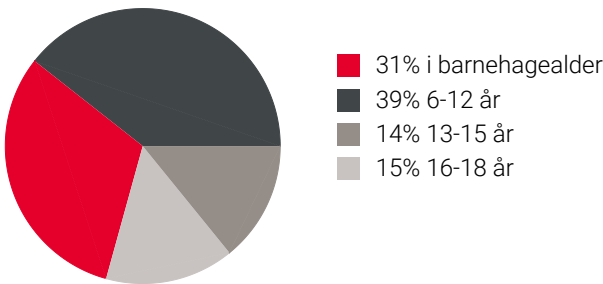
Sitat fra en lokalkjent



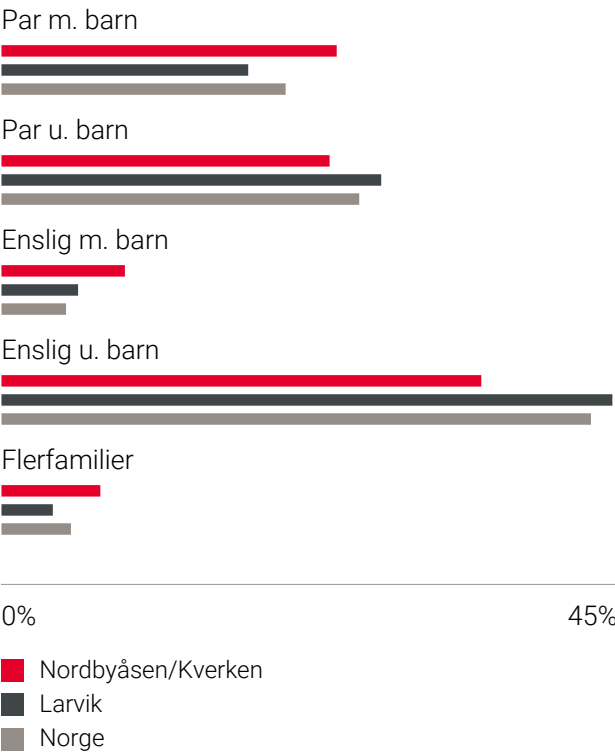
Varer/Tjenester

|                                                                                   |                   |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Nordbyen          | 6 min  |
|  | Apotek 1 Nordbyen | 6 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

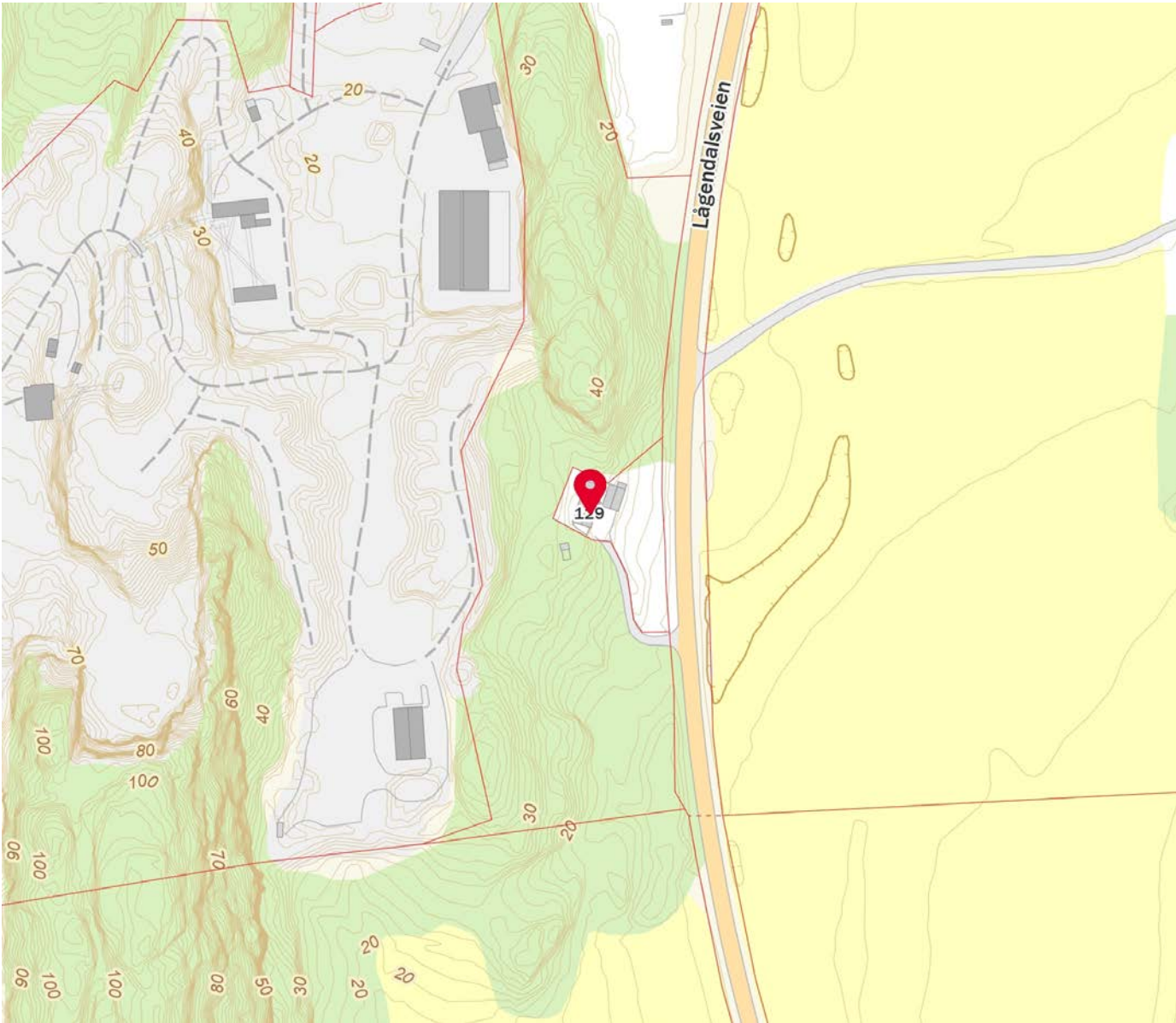
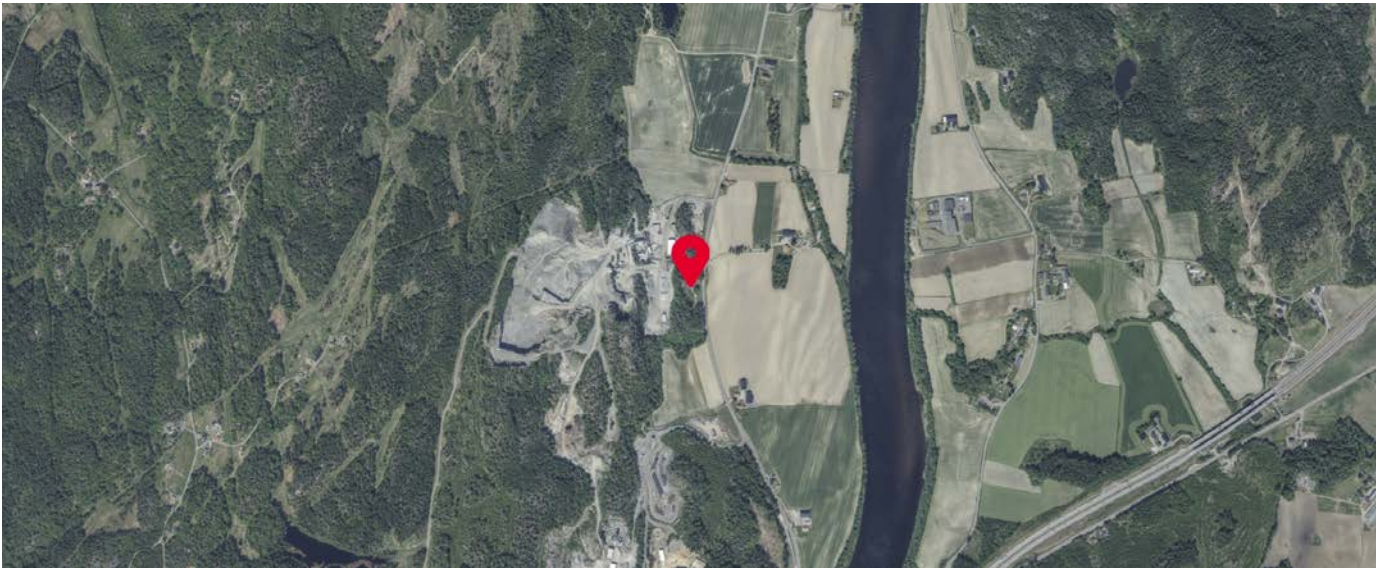


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



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

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)







Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.  
  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Lågendalsveien 129  
3270 LARVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Larvik  
**Saksbehandler:** Ruth Iren Jacobsen

**Oppdragsnummer:** 1303240015

**Telefon:** 992 57 756  
**E-post:** ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 03.04.2024

**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