

aktiv.

Olavs gate 1, 3256 LARVIK

**Sentral enebolig i hjertet av Larvik,
med attraktiv utleie m/ god
inntekt. Nærhet til sjø, tog og
sentrum! Dobbelgarasje**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig /

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

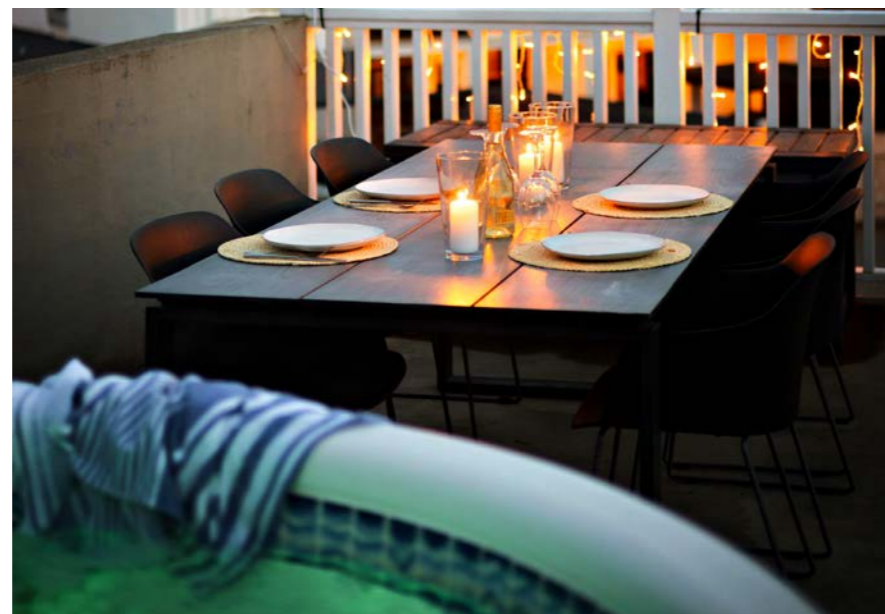
Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 800 000,-
Omkostn.: Kr 171 350,-
Total ink omk.: Kr 6 971 350,-
Selger: Anne Cesilie Sommerstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 181/218 kvm
Tomtstr.: 306.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 1516
Oppdragsnr.: 1311250032

Sentral enebolig i hjertet av Larvik, med attraktiv utleie m/ god inntekt. Nærhet til sjø, tog og sentrum!

Sjarmerende enebolig over 3 plan med dobbelgarasje, solrik takterrasse og utleie midt i Larvik sentrum
En klassisk og innholdsrik enebolig fra 1920 fordelt over tre plan med attraktiv beliggenhet midt i Larvik sentrum. Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger i 2023, inkludert ny takteking og utvendig maling. Her får du romslige oppholdsrom, moderne kjøkken og flere soverom. Eiendommen har en praktisk dobbelgarasje med herlig takterrasse utstyrt med boblebad – perfekt for solrike dager. I underetasjen finner du en populær og godt etablert utleieleilighet. Nabolaget er spesielt attraktivt for enslige, godt voksne og studenter, med kort gangavstand til butikker, togstasjon, strand og Farris Bad. En sjelden mulighet til å sikre seg en flott, sentral bolig med inntektpotensial

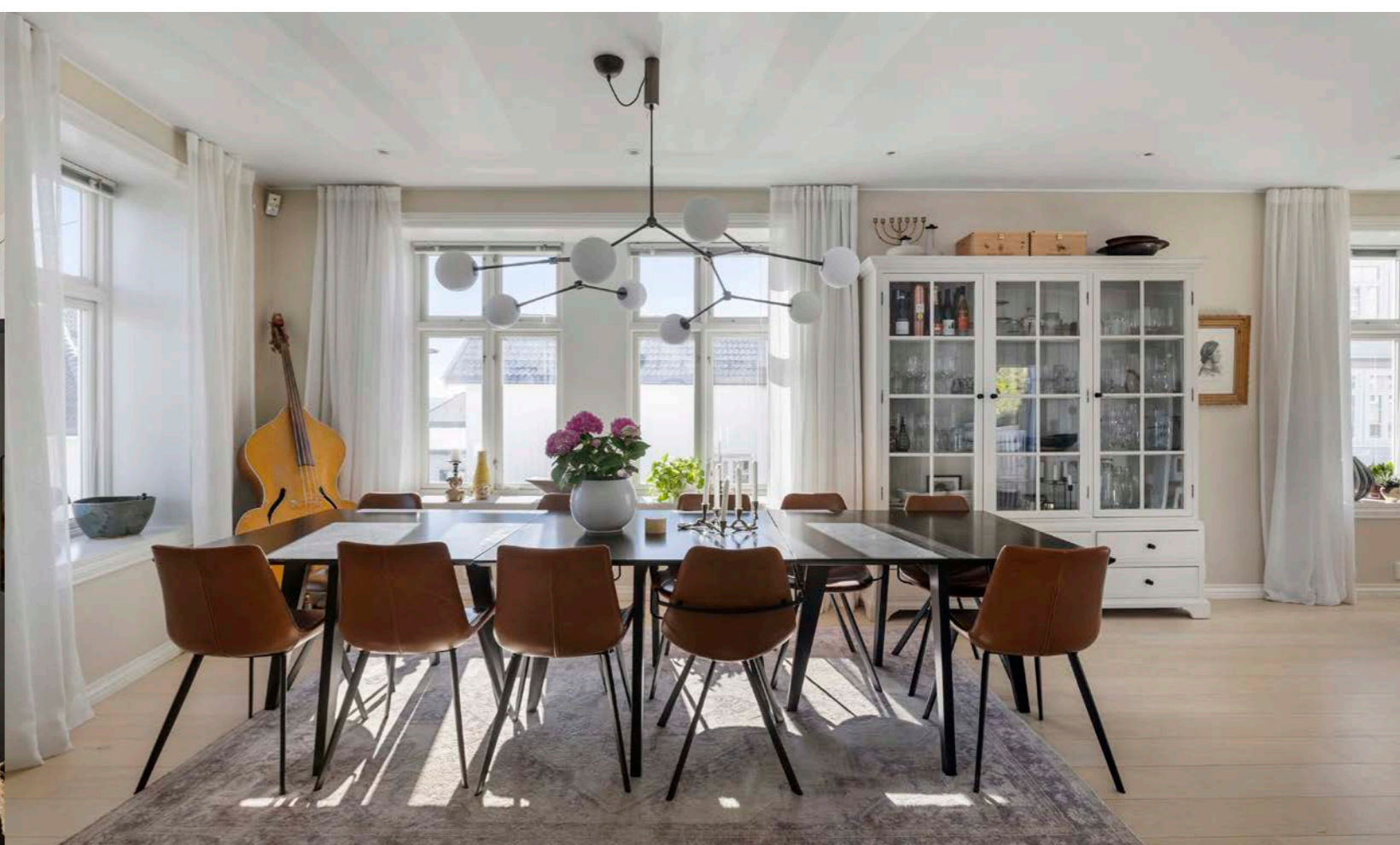


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	85
Nabolagsprofil	112
Forbrukerinformasjon	119
Budskjema	120



Sjarmerende enebolig over 3 plan.





Kjøkkenet i åpen løsning med stue. Slette fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum.



Kjøkkenet er lekkert utformet med tidløse materialvalg, integrerte hvitevarer og smarte løsninger.

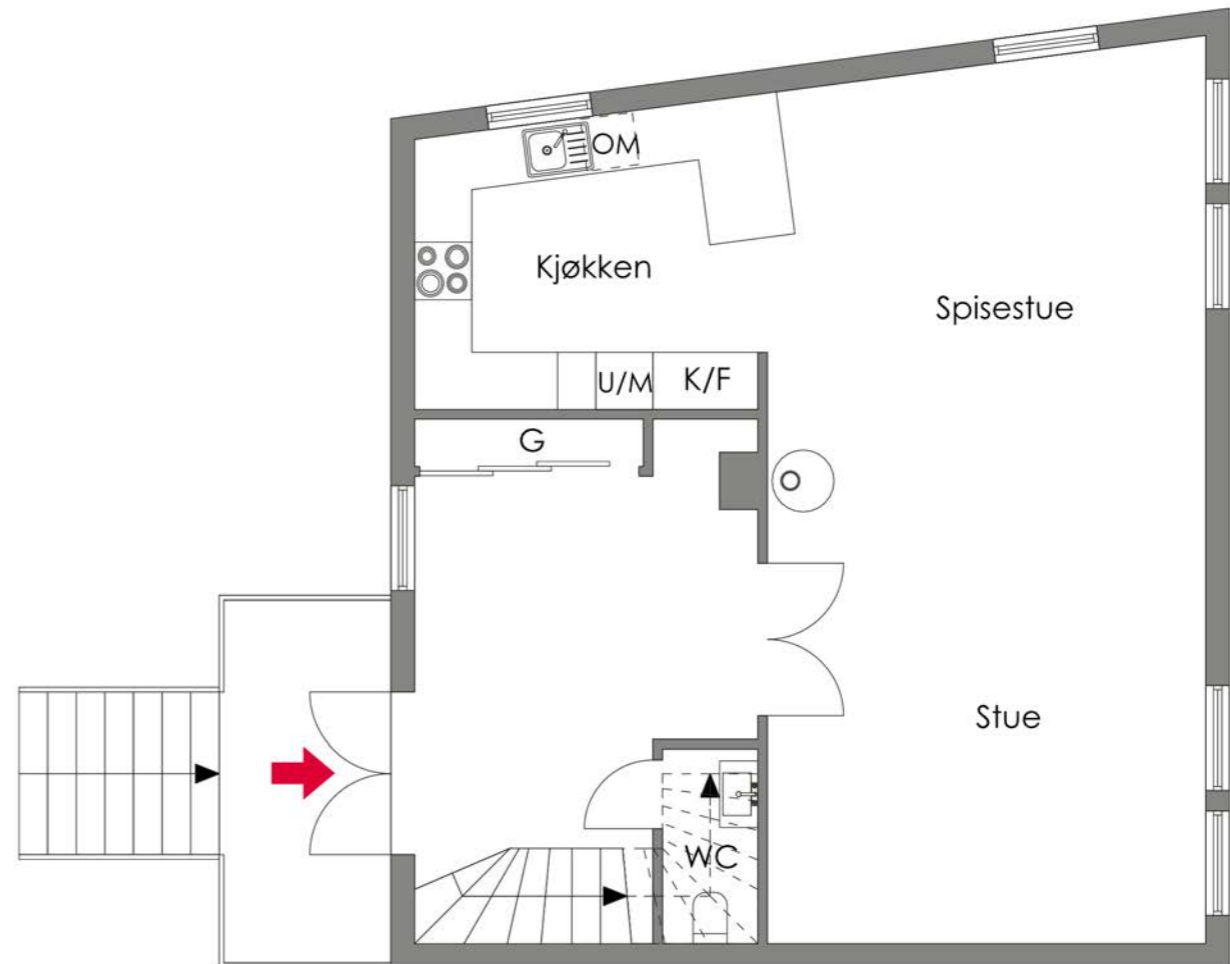




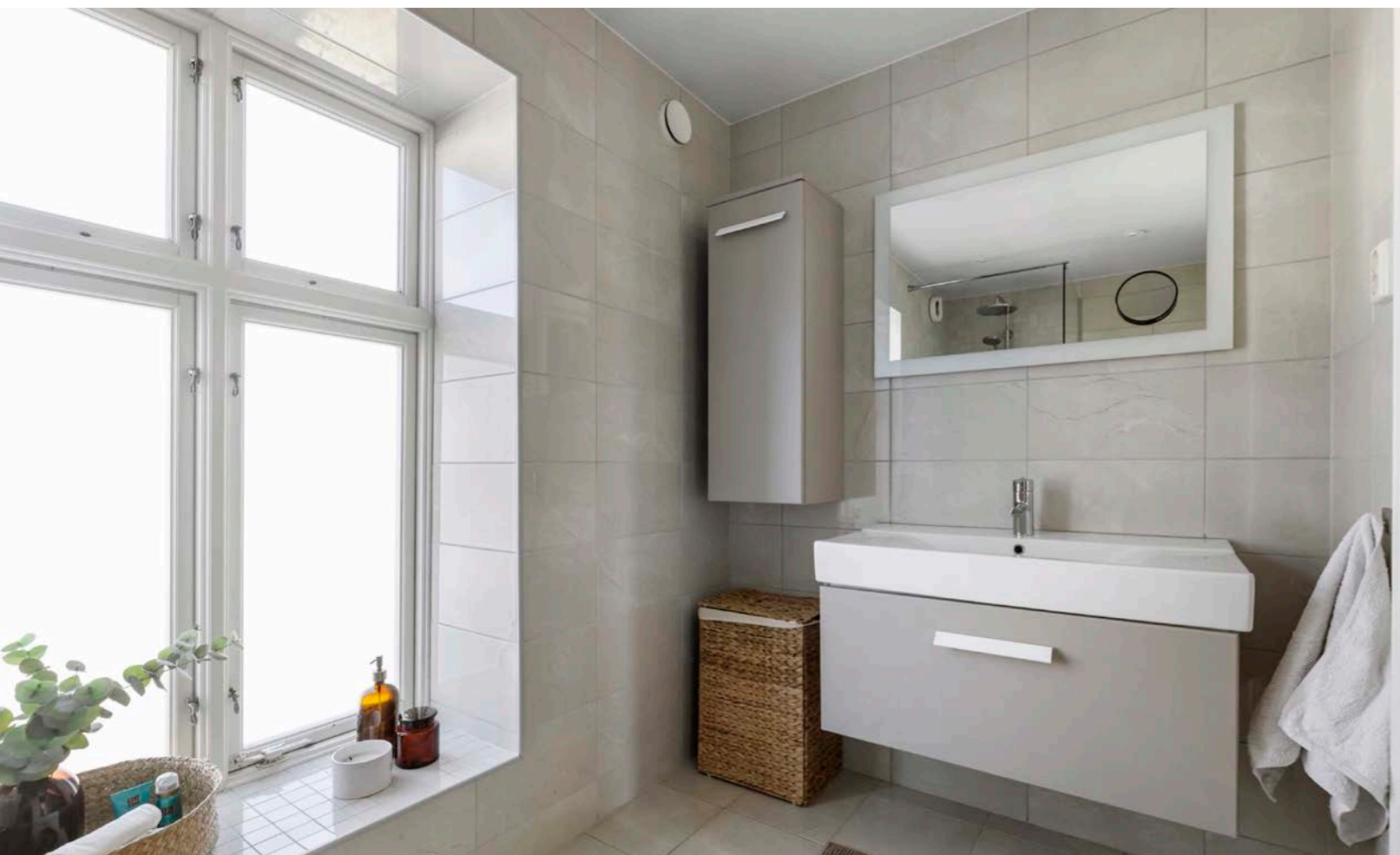
Olavs gate 1 dette er en sjarmerende byvilla – klassisk stil, moderne komfort og med attraktiv utleie midt i Larvik sentrum.

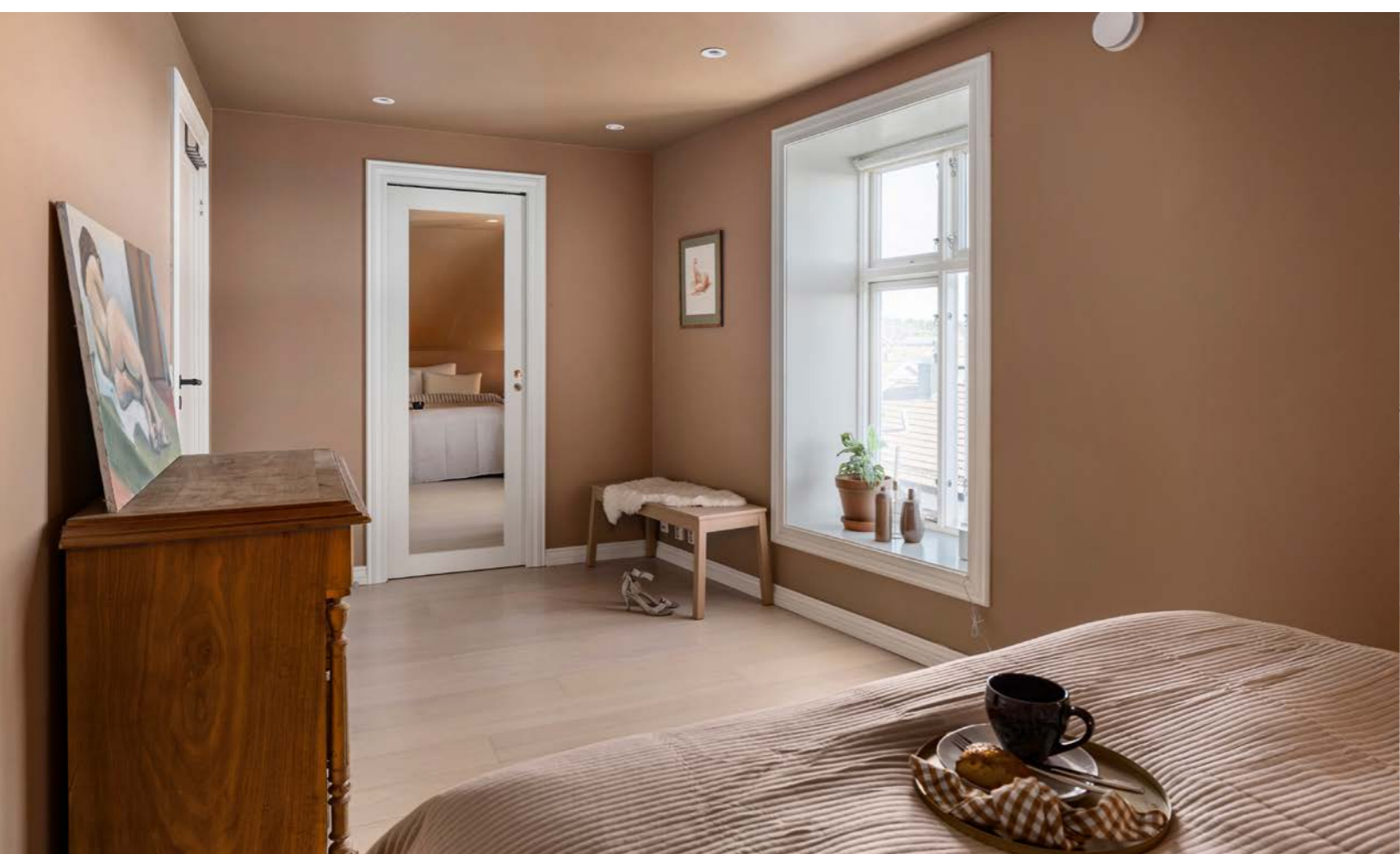


Olavs gate 1



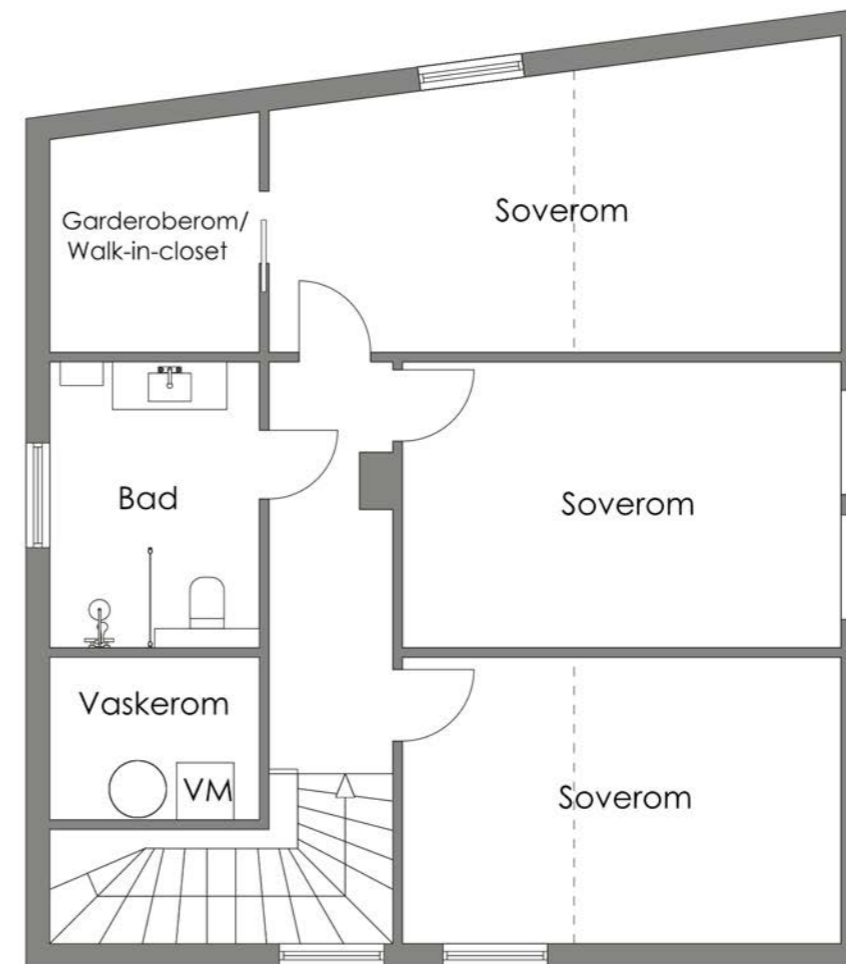
Olavs gate 1





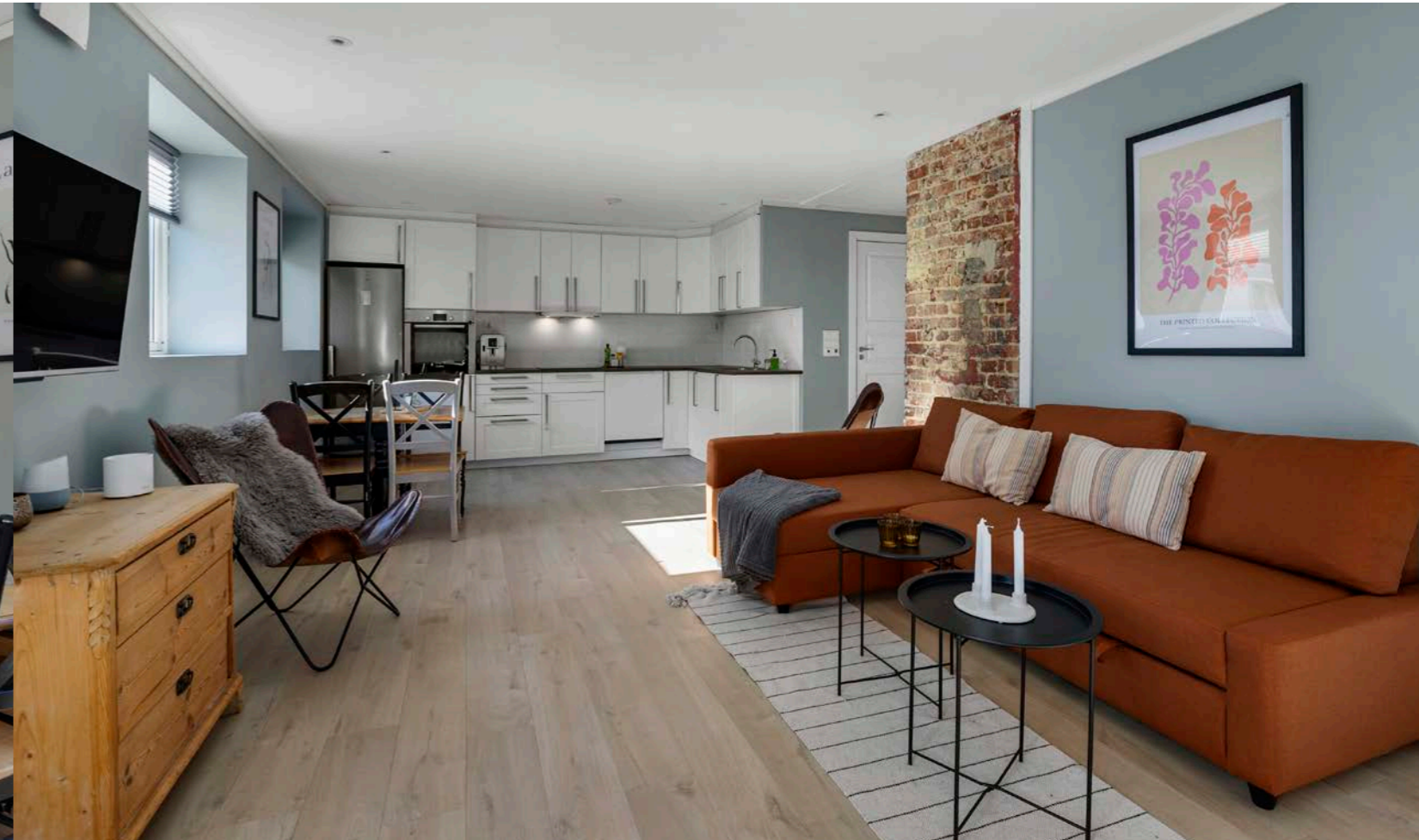


Olavs gate 1



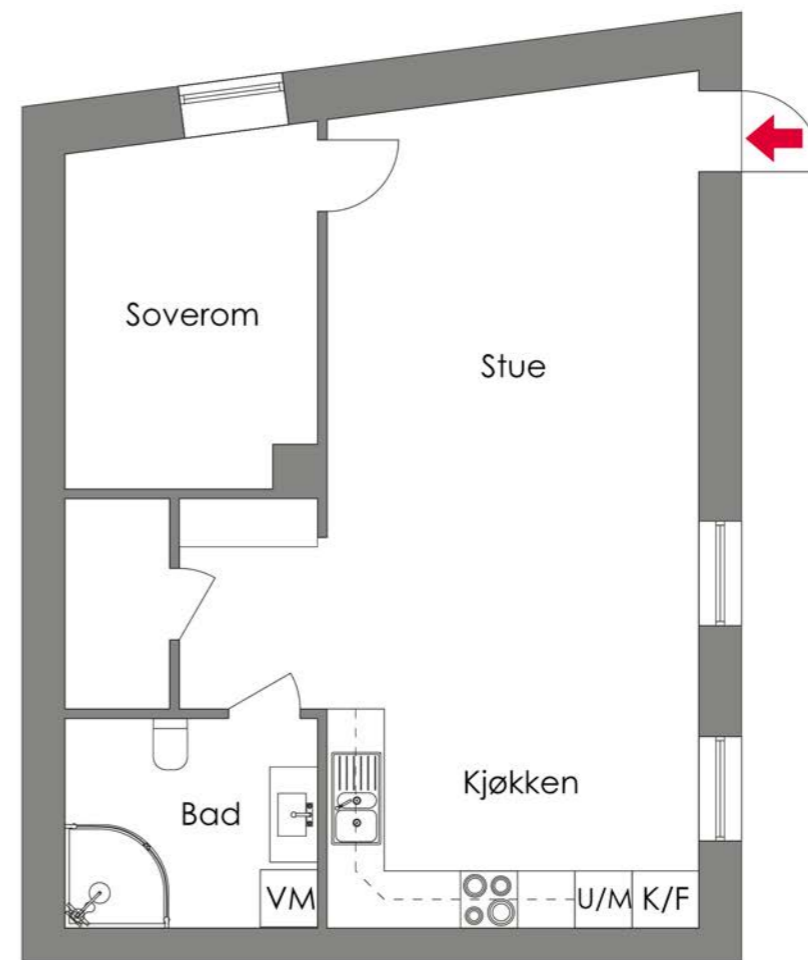
Olavs gate 1

Leiligheten holder god og moderne standard med nytt kjøkken fra 2021, oppgradert el-anlegg og balansert ventilasjon.





Olavs gate 1

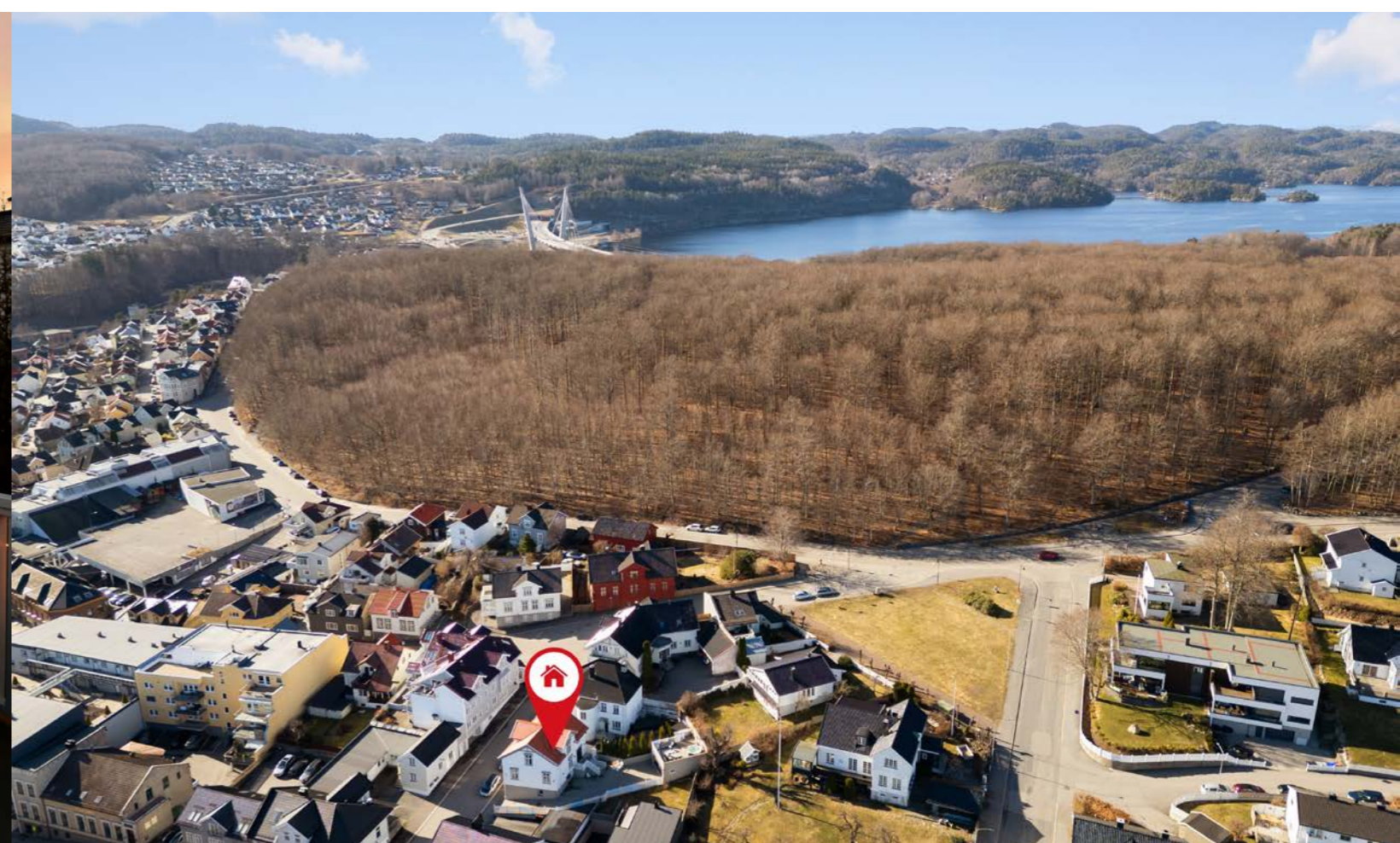
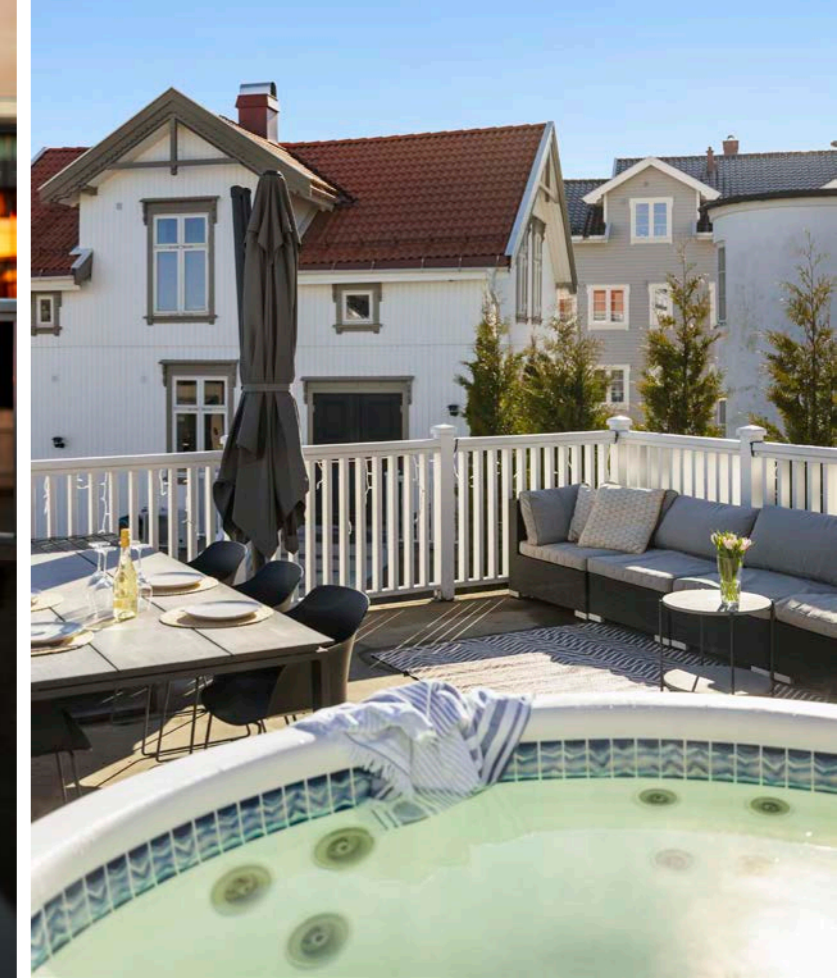


Olavs gate 1




Flott takterrasse over garasjen.









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: 181 m²

BRA - e: 37 m²

BRA totalt: 218 m²

TBA: 37 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 47 m² Utleiedel: Stue/kjøkken, Bad, Bod, Soverom1. etasje

BRA-i: 73 61 m² Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom Gang, Tre soverom, Vaskerom, Bad, Garderobe 2. etasje

TBA fordelt på etasje

2. etasje

37 m² Terrasse over garasje

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m²

Ikke målbare arealer

I 2 etasje er det ikke målbart areal (AHL) på 12 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling:

1. etg.

Stue/kjøkken 50 m²

Entre 17,3 m²

Toalettrom 1,7 m²

2. etg.

Gang 11 m²

Bad 5,1 m²

Vaskerom 2 m² målbart areal.

Soverom 11 m² målbart areal

Soverom 13,5 m²

Soverom 13 m²

Garderobe 3 m²

Kjeller.

Stue/kjøkken 29 m²

Bad 3,9 m²

Soverom 7,4 m²

Bod 1,9 m²

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger ikke tegninger av hovedbolig.

Det foreligger tegninger på leilighet i underetasjen og garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

306.1 m²

Tomtebeskrivelse

Grensene til denne eiendommen er nøyaktige på 3 av 4 grenser.

Analogt målebrev og senere grensejustering:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 30.06.1922. Senere er denne grensejustert med andre matrikkelenheter. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen.

Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet. De fleste grenser er koordinatmålte. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålings sak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Beliggenhet

Perfekt beliggenhet i hjertet av Larvik – attraktiv utleiemulighet med kort vei til strand, skog, tog og byliv

Olavs gate 1 ligger sentralt og attraktivt midt i Larvik, perfekt for deg som ønsker kort vei til både byens puls og flotte naturopplevelser. Boligen inneholder også en egen utleiedel – en svært attraktiv mulighet som blir enda enklere å administrere når man bor så sentralt. Utleieleiligheten har betydelig potensial takket være den umiddelbare nærheten til butikker, restauranter, kollektivtilbud og alle sentrumsfunksjoner.

Kun 2–3 minutters gange unna finner du dagligvarebutikker som Coop Extra Larvik og Rema 1000 Olavsgate, begge med posttjenester. Bøkestredet kjøpesenter, treningssentre som Spensst Larvik Sentrum og Mudo, samt flere restauranter og caféer, ligger også like ved.

For den som liker sjøliv og velvære, ligger populære Batteristranda og luksuriøse Farris Bad kun 8 minutter unna til fots. Det idylliske kystmiljøet i

Stavern nås enkelt med bil eller buss på ca. 10–12 minutter – perfekt for helgeturer og hyggelige utflukter.

Kollektivtransport er svært godt tilgjengelig med Larvik sentrumsterminal kun 2 minutter unna og Larvik togstasjon innen 10 minutters gange. Toglinjene RE11 og RX11 gir enkel forbindelse mot Oslo og Skien, mens Sandefjord lufthavn Torp er 20 minutter unna med bil.

Familier vil sette pris på at både barnehager og skoler som Jegersborg barnehage, Mesterfjellet skole og Thor Heyerdahl videregående skole er innen gangavstand.

Området scorer høyt på trygghet, og er ideelt for enslige, unge voksne, studenter og godt voksne. Kombinert med en attraktiv utleiemulighet, gjør dette Olavs gate 1 til en bolig som passer perfekt både som hjem og som investering.

Her får du det beste av byliv, naturopplevelser og gode leieinntekter – alt samlet på én adresse!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse og forretninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år) ca. 0.4 km

Villa-Kulla barnehage (1-5 år) ca. 0.6 km

Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) ca. 0.9 km

Skoler
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) ca. 1.2 km
Langestrand skole (1-7 kl.) ca. 1.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole ca. 2.3 km
Sandefjord videregående skole ca. 19.7 km

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport
Buss: Larvik sentrumsterminal (Totalt 10 ulike linjer) ca. 0.2 km
Tog: Larvik stasjon ca. 0.8 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 20 min med bil

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Byggemåte

Enebolig beliggende i Larvik sentrum. Boligen er oppført i 1920. Til boligen er det en frittliggende garasje med takterrasse. Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein

med papp som undertekking. Taktekingen er skiftet i 2023. Vindskier er skiftet i 2023. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Pipehatt er skiftet i 2023. Boligen er oppført etter byggetidens trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boligen er utvendig malt i 2023. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Alle vinduer er skiftet i 2012. I boligen er det to malte isolerte inngangsdører. Over garasjen er det en 40 m2 takterrasse. Terrassen har betongdekke på gulv og rekkverk med stående spiler. Til boligen er det utvendige trapper ved inngangsparti og opp til takterrasse over garasje. Trappene er bygget i betong/blokkemur.

INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av laminat, flis og parkett på gulv, malte falet på vegger og i tak. De fleste innvendige overflater er malt i 2023. Boligen har betonggulv mot grunn i underetasjen. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det ble i 2021 montert lydisolasjon mellom hovedbolig og leilighet i underetasjen. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn. Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledd. I boligen er det en malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørvidere er skiftet i 2023.

VÅTROM

Vaskerom med tilkomst fra gang. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. 200L VV bereder er plassert i rommet. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, slette malte flater på vegg og i tak.

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassvegg. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og lufteventil på vegg. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak. Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Bad leilighet.

Bad/wc med tilkomst fra stue/kjøkken. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak. Tidligere salgsoppgave opplyser at badet er fra 2011, og at arbeidene er utført av fagfolk.

KJØKKEN

Kjøkken i åpen løsning med stue. Slette fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator med kullfilter, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og frittstående hvitevarer. Kjøkkenet er totalrenovert i 2012. Kjøkken leilighet. Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, integrert stekeovn og platetopp og frittstående

kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er fra 2021.

SPESIALROM

Toalettrom med tilkomst fra entre. I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vann og avløpsrør i plast. Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. Det er balansert ventilasjonsanlegg i underetasjen. I boligen er det en luft til luft varmpumpe. Varmepumpen er skiftet i 2023. I boligen er det en 200L VV bereder. 120L VV bereder til leilighet. Berederene er fra 2007 og 2023. Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringssskap med automatsikringer. Oppvarming: Varmepumpe. Vedfyring. Elektrisitet. Det er montert el. bil lader i garasje 2023. Tidligere tilstandsrapport sier at det er montert nytt elektrisk anlegg i 2012

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drengsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent. Boligen har grunnmur av tillhugde gråateinsblokker. Det er støttemur i fbm. garasjen. Støttemuren er pusset og malt. Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet. Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent. Boligen ble i 2021 tilkoblet offentlig vann og avløp. Det kan tenkes at

delers av utvendig vann og avløp er fra den tiden.

Lovlighet

Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger av hovedbolig. Det foreligger tegninger på leilighet i underetasjen og garasje.

Garasje

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.03.2025 av Thorbjørn Andersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- I garasjen kommer det noe fukt inn fra trappen opp til takterasse.

- Hus fra 1920, naturlige skjevheter og elde

- Ny varmepumpe kjøpt og installert via Elkjøp

- El-bil lader i garasjen - sommerfelt elektro.

- Utbedring av undertak, ny pipehatt, ny takstein, nye vindskier og utsmykning

- Meg bekjent er leiligheten det i følge tidligere salgsoppgave

Innhold

Boligen går over 3 plan med utleiedel i kjeller.

Hoveddelen består av Entré, Stue/kjøkken,

Toalettrom, Gang, Tre soverom, Vaskerom, Bad, Garderobe.

Kjeller leiligheten består av Stue/kjøkken, Bad, Bod, Soverom.

Dobbel garasje

Standard

Sjarmerende byvilla – klassisk stil, moderne komfort og attraktiv utleie midt i Larvik sentrum

Velkommen til Olavs gate 1, en flott og innholdsrik enebolig fra 1920, smakfullt modernisert og

gjennomgående oppgradert med respekt for husets originale stil og uttrykk. Eiendommen ligger

attraktivt til i hjertet av Larvik, med alle byens

fasiliteter rett utenfor døren. Her bor du sentralt,

komfortabelt og med unike utleiemuligheter i

underetasjen.

Pent oppgradert med klassisk preg

Boligens vakre ytre fremstår med en autentisk og klassisk stil, der fasade, vinduer og tak er godt

vedlikeholdt og nylig oppgradert. Blant annet ble takteking og vindskier skiftet og boligen malt

utvendig i 2023. På innsiden møter du et smakfullt og moderne interiør med gjennomgående høy

standard: lekke, slette vegger, fine overflater og en kombinasjon av parkett, fliser og kvalitetslaminat på

gulv. Store vindusflater gir et lyst og luftig preg,

mens generøs takhøyde fremhever romfølelsen.

Romslige og gjennomtenkte løsninger

Eneboligen går over tre praktiske plan. Boligens 1. etasje er viet et herlig sosialt liv, hvor en ekstra stor

og romslig stue gir plass til flere grupperinger av møbler – perfekt for hyggelige samlinger med

familie og venner. Kjøkkenet er lekkert utformet med tidløse materialvalg, integrerte hvitevarer og smarte

løsninger. Etasjen har også et eget, praktisk

gjestetoalett.

I boligens 2. etasje ligger hovedsoverrommet, som byr på egen walk-in garderobe, samt ytterligere to

lyse og gode soverom. Her finner du også et delikat og romslig flislagt bad med moderne dusjnise,

samt separat vaskerom for ekstra komfort i hverdagen.

Solrik terrasse med byutsikt og boblebad

En av boligens absolutte høydepunkter er den

frittliggende dobbelgarasjen med stor, flott

takterasse. Her kan du nyte lange, solrike dager i et

deilig boblebad med fantastisk utsikt over Larvik

sentrum. Dobbelgarasjen gir samtidig svært

ettertraktet privat parkering, noe som gjør

hverdagen i sentrum ekstra komfortabel.

Attraktiv Airbnb-utleie i underetasjen

Underetasjen er innredet som en flott, separat utleieleilighet med egen inngang direkte fra gaten, som sikrer høy attraktivitet og enkel administrasjon.

Leiligheten holder god og moderne standard med nytt kjøkken fra 2021, oppgradert el-anlegg og

balansert ventilasjon. I dag leies leiligheten ut via Airbnb med dokumentert gode leieinntekter (snitt

ca. kr 17 450 per måned før skatt). Tidligere har leiligheten vært utleid på langtidsbasis med god

inntekt. Inventaret i utleieleiligheten kan eventuelt

kjøpes separat om man ønsker å videreføre utleien.

Dette er en bolig som kombinerer byens puls med privat komfort, inntektsmuligheter og avslappende

livskvalitet – et hjem du vil trives i fra første øyeblikk!

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:

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført etter byggetidens trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående

trekledning. Boligen har skiftet kledning og blitt etterisolert i senere

tid. Ukjent alder.

Boligen er utvendig malt i 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det mangler dekkebord

under kledning på en liten del av fasade mot gate.

Enkelte detaljer kan virke noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kledningen virker å fungere med avviket. Dekkebord bør monteres der hvor det mangler.

Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underliggende som undertak. Det er kaldt

loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon.

Loftet har tilkomst via luke i tak i gang

Konstruksjonen er dimensjonert og isolert etter

byggetidens krav.

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i

takkonstruksjonen. Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette antagelig som en naturlig

konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder. Det er noe fuktskjolder i undertak Det bemerkes at

takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er

vesentlig strengere.

Det er ikke montert dampsperre i tak mellom bolig og kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Over garasjen er det en 40 m² takterrasse. Terrassen har betongdekke på gulv og rekkverk med stående spiler.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er løst beslag i forkant av terrassen ned mot takrenne. Det er noe tilsig av fukt ned i garasjen, mest fra trapp.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Løst beslag bør festes.

Utvendige trapper
Til boligen er det utvendige trapper ved inngangsparti og opp til takterrasse over garasje. Trappene er bygget i betong/blokkemur.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er ikke håndrekke i trapp til takterrasse. Trappene har normal alder og værslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør monteres håndrekke i trapp til takterrasse. Normalt vedlikehold anbefales.

Gulv 1. etg.
Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle

bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.
Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen. Det ble i 2021 montert lydisolasjon mellom hovedbolig og leilighet i underetasjen.
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Radon
Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger. Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

2. ETASJE > VASKEROM
Overflater Gulv
Vaskerommet har fliser på gulv.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Hovedgulv har ikke fall til sluk. Det er ikke oppkalt ved dørterskel.
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
Badet fungerer med avviket. Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkalt ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel. Som kompenserende tiltak anbefales det å montere automatisk vannstopp i rommet.

2. ETASJE > VASKEROM
Sluk, membran og tettesjikt
Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført, eller om vegger er malt med egnet maling for våtrom.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.
Det er ikke kjent om overflater i våtsone er utført med godkjent produkt for våtsone.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ukjent utførelse og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

2. ETASJE > VASKEROM
Ventilasjon
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom

f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.
• Tiltak: Ukjent utførelse av membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Dokumentasjon bør fremskaffes.

KJELLER > BAD
Overflater vegger og himling
Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
Det er sprekker i flis på vegg i våtsone.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Fliser med sprekker bør skiftes før de blir utsatt for fukt.

KJELLER > BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.
Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Ukjent utførelse av membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Dokumentasjon bør fremskaffes

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue. Slette fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og frittstående hvitevarer. Kjøkkenet er totalrenovert i 2012.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er svelling i gulv på kjøkken

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Svelling skyldes en lekkasje fra kjøleskap.

Kjøkkenet fungerer med avviket.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk ventilator i platetopp.

Kullfilter.

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Varmepumpe.

Vedfyring.

Elektrisitet.

Det er montert el. bil lader i garasje 2023

Tidligere tilstandsrapport sier at det er montert nytt elektrisk anlegg i 2012.

Elektrisk anlegg og sikringsskap i leiligheten er fra 2021. 1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt

andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Det er ikke kursfortegnelse i sikringsskap. TG:2 Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Boligen ble i 2021 tilkoblet offentlig vann og avløp. Det kan tenkes at deler av utvendig vann og avløp er fra den tiden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Alder og utførelse på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra usikkerhet om alder og utførelse kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG3 på eiendommen.

Innbo og løsøre

Utstyr som medfølger:

El-billader, boblebad på takterrassen over garasjen, sentral støvsuger i hoveddelen, varmpumpe, Integrert stekeovn, integrert kombiovn, integrert platetopp med integrert ventilator (kullfilter), frittstående oppvaskmaskin og amerikansk

kombiskap. Platetopp og kjøleskap er nytt i 2023.

Utstyr som ikke medfølger:

Designlampe over spisebord medfølger ikke i handelen.

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 i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2024 Skiftet tak dusj i tak på bad.

2023 Skiftet takteking.

2023 Skiftet pipehatt.

2023 Skiftet vindskier.

2023 Malt de fleste innvendige overflater.

2023 Montert varmepumpe.

2023 Montert ny VV bereder.

2023 Malt boligen utvendig.

2023 Montert el. Bil lader i garasje.

2022 Fliser på vegg på kjøkken

2022 Ny platetopp med ventilator med kullfilter.

2023 Skiftet alle dørklinker

Tidligere salgsoppgave forteller om følgende

oppgraderinger og utskiftninger.

2021-Lydisolert etasjeskiller mellom under- og hovedetasjen

2021-Ny kjøkkeninnredning i underetasjen

2021-Nye rørføringer i underetasjen

2021-Nytt el.anlegg med eget sikringssskap i underetasjen

2021-Anlagt balanserte ventilasjon i underetasjen

2021-Ny himling på bad, samt anlagt ventilasjon

2021-Tilkoblet kommunalt avløpsanlegg – ingen septiktank pr idag

2021-Ny dør til garasje

2021-Blir montert ny avtrekksvifte på bad i 2.etg

2020-Skiftet samtlige downlights i hoveddel

2020-2021-Totalrenovert leilighet i underetasjen

(ikke bad) (høykvalitets laminat + gips x2)

2016-Monter ny Contura-peisovn

2012-Nytt el.anlegg

2012-Oppusset bad i hovedetasjen

2011-Ny drenering

2007-Nye varmtvannstanker

Modernisert/Påkostet år

2007-2024

TV/Internett/Bredbånd

Telenor bredbånd.

Parkering

Parkering i dobbel garasje ellers på eiendommen.

Solforhold

Solforhold:

Eiendommen har meget gode solforhold. Fra den flotte takterrassen over dobbelgarasjen kan du nyte solen fra tidlig ettermiddag og helt frem til sent på kvelden. Her får du lange, lune sommerkvelder med

fin utsikt over Larvik sentrum. Morgenkaffen nytes gjerne i morgensolen på den koselige trappen ved inngangspartiet.

Forsikringsselskap

If skadeforsikring

Polisenummer

3268899

Diverse

Kjøper at leid ut leiligheten i kjelleren i korte perioder. Her har man muligheten til å kjøpe alt interiøret om ønskelig. Selger opplyser en snitt leieinntekt på 17 500 før skatt pr mnd. Fra janusr til mars er snittet på 10 380,- før skatt.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, Vedfyring, Elektrisitet.

vedovn av typen Contura 596.

Det var utført tilsyn 24.01.2025 og feiing 28.04.2009. Det er ikke registrert avvik.

Info strømforbruk

Strømforbruk og forventet årsforbruk

Eiendommen i Olavs gate 1 har to separate strømmålere:

Hovedboligen (1. og 2. etasje)

Estimert årlig strømforbruk: ca. 30 334 kWh

Faktisk strømforbruk januar 2025: 3 406 kWh

Reduksjon fra tilsvarende periode året før: 15,43 % lavere

Dette tyder på en bevisst bruk av energi og effektive energibesparende tiltak i hoveddelen. Dette er inkludert lading av 2 elbiler og ingen vedfyring i denne perioden.

Utleieleiligheten (Underetasjen)

Estimert årlig strømforbruk: ca. 9 067 kWh

Faktisk strømforbruk januar 2025: 973 kWh

Utleieleiligheten har et moderat og oversiktlig strømforbruk, noe som gjenspeiler en effektiv og økonomisk drift.

Samlet sett gir dette en total på nærmere 39 401 kWh estimert årsforbruk for hele eiendommen, inkludert hovedboligen og utleiedelen. Forbruket gjenspeiler både størrelsen på boligen og moderne komfort, samtidig som energieffektive løsninger holder kostnadene nede.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås

ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 800 000

Kommunale avgifter

Kr 31 382

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr(2 ab), renovasjonsgebyr (ekstra stor 240L). Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

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

Info eiendomsskatt

Fra 2025 ble eiendomsskatten fjernet i Larvik kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 277 632

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 110 527

Formuesverdi sekundær år

2023

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 3020, bruksnummer 1516 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:

3909/3020/1516:

27.02.2025 - Dokumentnr: 226897 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu
Eiendomsmeglin
Org.nr: 996 525 341
Elektronisk innsendt

30.06.1922 - Dokumentnr: 900090 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.

30.06.1922 - Dokumentnr: 900091 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:1517

01.01.2018 - Dokumentnr: 222067 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1516

01.01.2020 - Dokumentnr: 1276656 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:1516

01.01.2024 - Dokumentnr: 766240 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:1516

20.03.1925 - Dokumentnr: 900247 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:1517
Byggegrenseavstand

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på nybygg garasje datert 26/5-2014. Vedtaket gjelder hele tiltaket. Merknad: Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra butikk/skredderverksted til leilighet datert 05/05/2008. Merknad: Leiligheten disponerer areal i bakgården til uteopphold, og sportbod på min 5 kvm.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.
Eiendommen er tilknyttet kommunal vei.
Eiendommen har ikke vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Det foreligger kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi. Den er endelig vedtatt arealplan med Ikrafttredelse den 06.10.2021. Delareal306 m. Områdenavn Sentrumssone med utbyggingsvolum og funksjonskrav.
Arealbruk er sentrumsformål og boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid:
Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 med planforslag, kommunedelplan.
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033:
Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

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

Adgang til utleie

I dag leies leiligheten ut via Airbnb, noe som har vist seg å være både populært og lønnsomt. I perioden juni 2024 til mars 2025 ble leiligheten leid ut hele 48 ganger, fordelt på totalt 130 døgn – med et gjennomsnitt på ca. 2,7 netter per booking. Dette har gitt en gjennomsnittlig månedlig inntekt før skatt på ca. kr 17 450,-. Man styrer selv døgnprisen og dermed inntektsmulighetene. Hvis ønskelig, kan inventaret i utleiedelen kjøpes direkte av huseier for enkel videre drift. (Det er skatt på utleie på Airbnb eller liknende)

Tidligere var leiligheten utleid på langtidsbasis med en fast månedlig leie på kr 9 000,-. Valget om å gå over til korttidsutleie via Airbnb ble gjort for å få en mer fleksibel løsning og mulighet for overnatting til venner og familie. Dermed har man her en sjelden mulighet til å velge mellom lønnsom korttidsleie via Airbnb eller stabil inntekt fra langtidsleie.

Utleiemuligheten styrkes ytterligere av boligens beliggenhet med umiddelbar nærhet til populære fasiliteter som butikker, restauranter, kollektivtransport, og attraksjoner som Batteristranda og Farris Bad – kun ca. 8 minutter unna til fots. Larvik sentrumsterminal ligger kun 2 minutter unna, mens Larvik stasjon med hyppige togavganger ligger innenfor 10 minutters gange. I tillegg er idylliske Stavern lett tilgjengelig med en kort kjøretur på ca. 10–12 minutter.

Legalpant

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

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
170 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

171 350 (Omkostninger totalt)
187 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
190 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 971 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 987 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 990 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 171 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. 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. Sammendrag fra egenerklæring:

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja

Beskrivelse

I garasjen kommer det noe fukt inn fra trappen opp til takterasse.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse

Hus fra 1920, naturlige skjevheter og elde

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny varmepumpe kjøpt og installert via Elkjøp
Arbeid utført av
Varmepumpe installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse

El-bil lader i garasjen - sommerfelt elektro

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av undertak, ny pipehatt, ny takstein, nye vindskier og utsmykning
Arbeid utført av
Tømrer Knut Øyvind Bruun AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet,

hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse

Leilighet med egen inngang

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse

Meg bekjent er den det i følge tidligere salgsoppgave

21 Er det foretatt radonmåling?

Ja





Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Olavs gate 1, 3256 LARVIK
 LARVIK kommune
 # gnr. 3020, bnr. 1516

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 20641-1613

Referansenummer: BV4826

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

28.03.2025

Norsk takst

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



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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

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



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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker 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 straffansvar.

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 tilstandsrapport 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 tjenestetyper.

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

Enebolig beliggende i Larvik sentrum. Boligen er oppført i 1920. Til boligen er det en frittliggende garasje med takterrasse.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

- 2024 Skiftet tak dusj i tak på bad.
- 2023 Skiftet takteking.
- 2023 Skiftet pipehatt.
- 2023 Skiftet vindskier.
- 2023 Malt de fleste innvendige overflater.
- 2023 Montert varmepumpe.
- 2023 Montert ny VV bereder.
- 2023 Malt boligen utvendig.
- 2023 Montert el. Bil lader i garasje.
- 2022 Fliser på vegg på kjøkken
- 2022 Ny platetopp med ventilator med kullfilter.
- 2023 Skiftet alle dørklinker

Tidligere salgsoppgave forteller om følgende oppgraderinger og utskiftninger.

- 2021-Lydisolert etasjeskiller mellom under- og hovedetasjen
- 2021-Ny kjøkkeninnredning i underetasjen
- 2021-Nye rørføringer i underetasjen
- 2021-Nytt el.anlegg med eget sikringskapp i underetasjen
- 2021-Anlagt balanserte ventilasjon i underetasjen
- 2021-Ny himling på bad, samt anlagt ventilasjon
- 2021-Tilkoblet kommunalt avløpsanlegg – ingen septiktank pr idag
- 2021-Ny dør til garasje
- 2021-Blir montert ny avtrekksvifte på bad i 2.etg
- 2020-Skiftet samtlige downlights i hoveddel
- 2020-2021-Totalrenovert leilighet i underetasjen (ikke bad) (høykvalitets laminat + gips x2)
- 2016-Monter ny Contura-peisovn
- 2012-Nytt el.anlegg
- 2012-Oppusset bad i hovedetasjen
- 2011-Ny drenering
- 2007-Nye varmtvannstanker

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekingen er skiftet i 2023. Vindskier er skiftet i 2023.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Pipehatt er skiftet i 2023.

Boligen er oppført etter byggetidens trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boligen er utvendig malt i 2023.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Alle vinduer er skiftet i 2012.

I boligen er det to malte isolerte inngangsdører.

Over garasjen er det en 40 m2 takterrasse. Terrassen har betongdekke på gulv og rekkverk med stående spiler.

Til boligen er det utvendige trapper ved inngangsparti og opp til takterrasse over garasje. Trappene er bygget i betong/blokkemur.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av laminat, flis og parkett på gulv, malte falet på vegger og i tak. De fleste innvendige overflater er malt i 2023.

Boligen har betonggulv mot grunn i underetasjen. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det ble i 2021 montert lydisolasjon mellom hovedbolig og leilighet i underetasjen.

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledd.

I boligen er det en malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørridere er skiftet i 2023.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom med tilkomst fra gang.

I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. 200L VV bereder er plassert i rommet. Rommet er ventilert med lufterventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, slette malte flater på vegg og i tak.

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassvegg. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og lufterventil på vegg. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak. Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

Bad leilighet.

Bad/wc med tilkomst fra stue/kjøkken. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak. Tidligere salgsoppgave opplyser at badet er fra 2011, og at arbeidene er utført av fagfolk.

KJØKKEN

Kjøkkenet i åpen løsning med stue. Slette fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator med kullfilter, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og frittstående hvitevarer. Kjøkkenet er totalrenovert i 2012.

Kjøkken leilighet.

Kjøkkenet i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, integrert stekeovn og platetopp og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er fra 2021.

SPESIALROM

Toalettrom med tilkomst fra entre. I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med lufterventiler. Mekanisk ventilasjon på

bad og kjøkken.

Det er balansert ventilasjonsanlegg i underetasjen.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er skiftet i 2023.

I boligen er det en 200L VV bereder. 120L VV bereder til leilighet. Berederene er fra 2007 og 2023.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Elektrisitet.

Det er montert el. bil lader i garasje 2023
Tidligere tilstandsrapport sier at det er montert nytt elektrisk anlegg i 2012

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Boligen har grunnmur av tillhugde gråateinsblokker.

Det er støttemur i fbm. garasjen. Støttemuren er pusset og malt.

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent. Boligen ble i 2021 tilkoblet offentlig vann og avløp. Det kan tenkes at deler av utvendig vann og avløp er fra den tiden.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

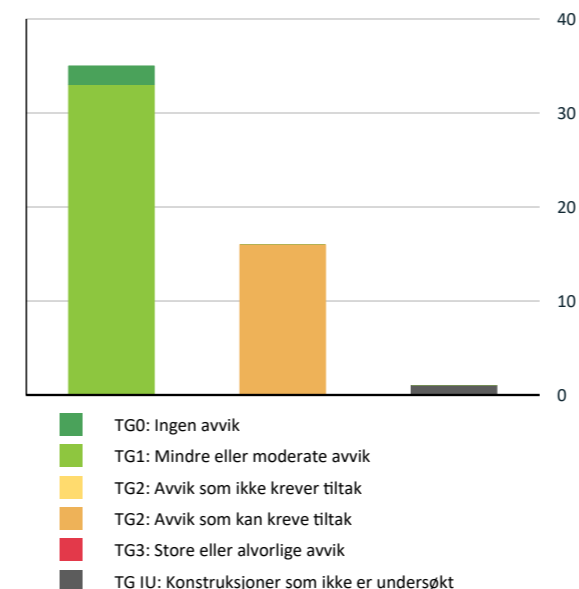
Det foreligger ikke tegninger av hovedbolig. Det foreligger tegninger på leilighet i underetasjen og garasje.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv 1. etg. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Standard

Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Bruksendring	Bruksendring fra butikk til leilighet.
2014	Byggesak	Endring av tak over inngangsparti
2016	Byggesak	Garasje/uthus/anneks.
1981	Byggesak	Fasadeendring bolig

UTVENDIG

1 TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekkningen er skiftet i 2023. Vindskier er skiftet i 2023.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1 TG 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Pipehatt er skiftet i 2023.

2 TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført etter byggetidens trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boligen har skiftet kledning og blitt etterisolert i senere tid. Ukjent alder.

Boligen er utvendig malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det mangler dekkebord under kledning på en liten del av fasade mot gate.

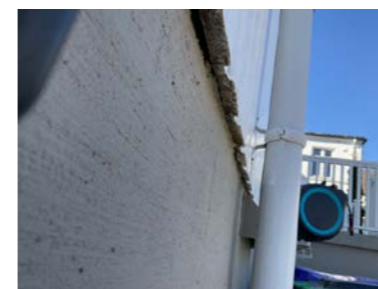
Enkelte detaljer kan virke noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

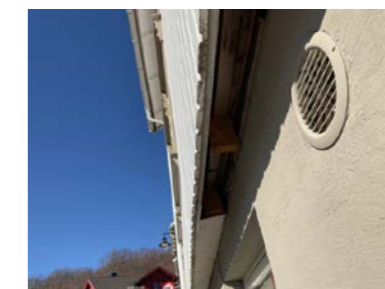
- Andre tiltak:

Kledningen virker å fungere med avviket.

Dekkebord bør monteres der hvor det mangler.



Kledning uten lufting.



Manglende dekkebord.

2 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.

Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang

Konstruksjonen er dimensjonert og isolert etter byggetidens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette antagelig som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder.

Det er noe fuktskjolder i undertak

Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Det er ikke montert dampsperre i tak mellom bolig og kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft.

Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført.

Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Alle vinduer er skiftet i 2012.

TG 1 Dører

I boligen er det to malte isolerte inngangsdører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Over garasjen er det en 40 m2 takterrasse.
Terrassen har betongdekke på gulv og rekkverk med stående spiler.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

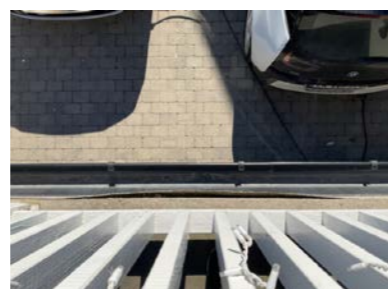
- Det er avvik:

Det er løst beslag i forkant av terrassen ned mot takrenne.
Det er noe tilsig av fukt ned i garasjen, mest fra trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst beslag bør festes.



Terrasse over garasje.

TG 2 Utvendige trapper

Til boligen er det utvendige trapper ved inngangsparti og opp til takterrasse over garasje. Trappene er bygget i betong/blokkemur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

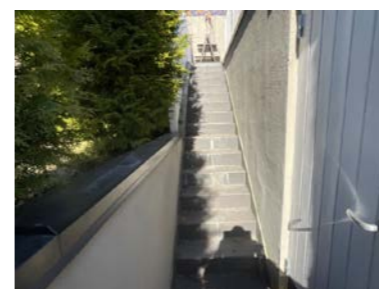
Tilstandsrapport

Det er ikke håndrekk i trapp til takterrasse.
Trappene har normal alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndrekk i trapp til takterrasse.
Normalt vedlikehold anbefales.



Trapp til takterrasse.



Trapp til inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av laminat, flis og parkett på gulv, malte falet på vegger og i tak.
De fleste innvendige overflater er malt i 2023.

TG 1 Gulv 2. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 10mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Noe gulvknirk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn i underetasjen. Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 8mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

TG 2 Gulv 1. etg.

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

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Det ble i 2021 montert lydisolasjon mellom hovedbolig og leilighet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport

TO 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.



Peisovn i stue.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledd.

Innkledd vegg under bakkenivå er en risikokonstruksjon og stiller krav til en velfungerende drenering. Det kan i enkelte tilfeller måles noe høyere fuktnivå inne i konstruksjonen. Dette kan i mange tilfeller være en konsekvens av kondens og byggetoder.



Fuktmåling i utforet vegg under bakkenivå

TO 1 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.

Tilstandsrapport

TO 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.
Dørvidere er skiftet i 2023.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det stål vaskeum og opplegg for vaskemaskin.
200L VV bereder er plassert i rommet.
Rommet er ventilert med luftenventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, slette malte flater på vegg og i tak.

2. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte plater på vegg og i tak.

2. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Hovedgulv har ikke fall til sluk. Det er ikke oppkalt ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket.

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkalt ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel. Som kompensierende tiltak anbefales det å montere automatisk vannstopp i rommet.

2. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført, eller om vegger er malt med egnet maling for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.

Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol. Det er ikke kjent om overflater i våtsone er utført med godkjent produkt for våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med lufterventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG HJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi ingen av veggene i rommet er utsatt for direkte fuktbelastning.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassvegg.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og lufterventil på vegg.

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse av membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Dokumentasjon bør fremskaffes.



Sluk i dusjsone

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert med mekanisk ventilasjon og lufterventil på vegg

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fuktmåling i vegg.

KJELLER > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra stue/kjøkken.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og slette malte flater i tak.
Tidligere salgsoppgave opplyser at badet er fra 2011, og at arbeidene er utført av fagfolk.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekker i flis på vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Fliser med sprekker bør skiftes før de blir utsatt for fukt.



Sprekk i flis i våt sone.



Sprekk i flis på vegg

KJELLER > BAD

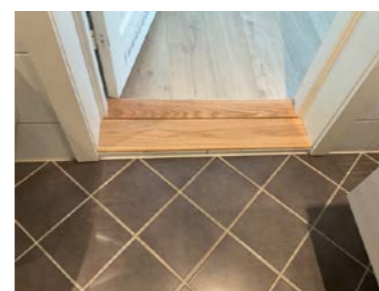
TG 1 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Oppkant ved dørterskel.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand og utførelse av membran er ikke kjent eller dokumentert.
Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse av membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Dokumentasjon bør fremskaffes.



Sluk i gulv.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Slette fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og frittstående hvitevarer.

Kjøkkenet er totalrenovert i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling i gulv på kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling skyldes en lekkasje fra kjøleskap.

Kjøkkenet fungerer med avviket.

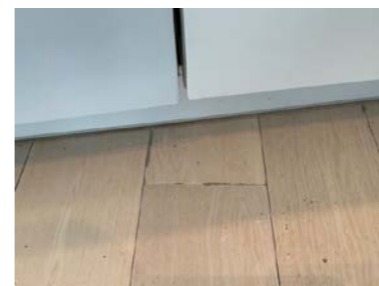
Tilstandsrapport



Kjøkken.



Svelling i gulv i gulv.



Svelling i gulv.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk ventilator i platetopp.

Kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, integrert stekeovn og platetopp og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2021

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra entre.
I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast.



Vannfordelingsskap.



Vannfordelingsskap leilighet

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med lufterventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.
Det er balansert ventilasjonsanlegg i underetasjen.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er skiftet i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder. 120L VV bereder til leilighet.
Berederene er fra 2007 og 2023.



VV bereder leilighet.

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

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Elektrisitet.

Det er montert el. bil lader i garasje 2023

Tilstandsrapport

Tidligere tilstandsrapport sier at det er montert nytt elektrisk anlegg i 2012.
Elektrisk anlegg og sikringskap i leiligheten er fra 2021.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det er ikke kursfortegnelse i sikringskap. TG:2

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

Tilstandsrapport



Sikringskap Leilighet



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Tidligere salgsoppgave sier at dreneringen er skiftet i 2011. Dreneringen har god restlevetid.
Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder.
Arbeidene med drenering er ikke dokumentert.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av tillhugde gråateinsblokker.

Tilstandsrapport



TG 1 Forstøtningsmurer

Det er støttemur i fbm. garasjen
Støttemuren er pusset og malt.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er flatt og skrånet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.
Boligen ble i 2021 tilkoblet offentlig vann og avløp. Det kan tenkes at deler av utvendig vann og avløp er fra den tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og utførelse på utvendige vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2016

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

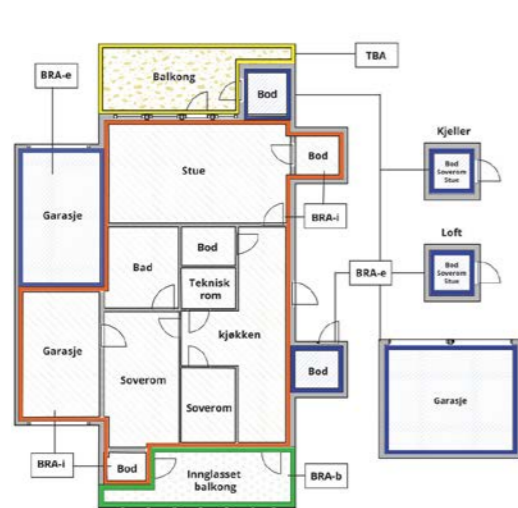
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	73			73			73
2. etasje	61			61		12	73
Kjeller	47			47			47
SUM	181					12	193
SUM BRA	181						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom		
2. etasje	Gang, Tre soverom, Vaskerom, Bad, Garderobe		
Kjeller	Stue/kjøkken, Bad, Bod, Soverom		

Kommentar

Romfordeling:
1. etg.
Stue/kjøkken 50 m²
Entré 17,3 m²
Toalettrom 1,7 m²

2. etg.
Gang 11 m²
Bad 5,1 m²
Vaskerom 2 m² målbar areal.
Soverom 11 m² målbar areal
Soverom 13,5 m²
Soverom 13 m²
Garderobe 3 m²

Kjeller.
Stue/kjøkken 29 m²
Bad 3,9 m²
Soverom 7,4 m²
Bod 1,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av hovedbolig.

Det foreligger tegninger på leilighet i underetasjen og garasje.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	5
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Anne Cesilie Sommerstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	1516		0	306.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olavs gate 1

Hjemmelshaver

Sommerstad Anne Cesilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Larvik sentrum med alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Olavsgate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 950 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 bygningsakkyndiges eget skjønn. P-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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig 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 boligomsetningen. 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/BV4826>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250032	
Selger 1 navn	
Anne Cesilie Sommerstad	
Gateadresse	
Olavs gate 1	
Poststed	Postnr
LARVIK	3256
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalenr.	3268899

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: ACS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

Document reference: 1311250032

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1311250032

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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).

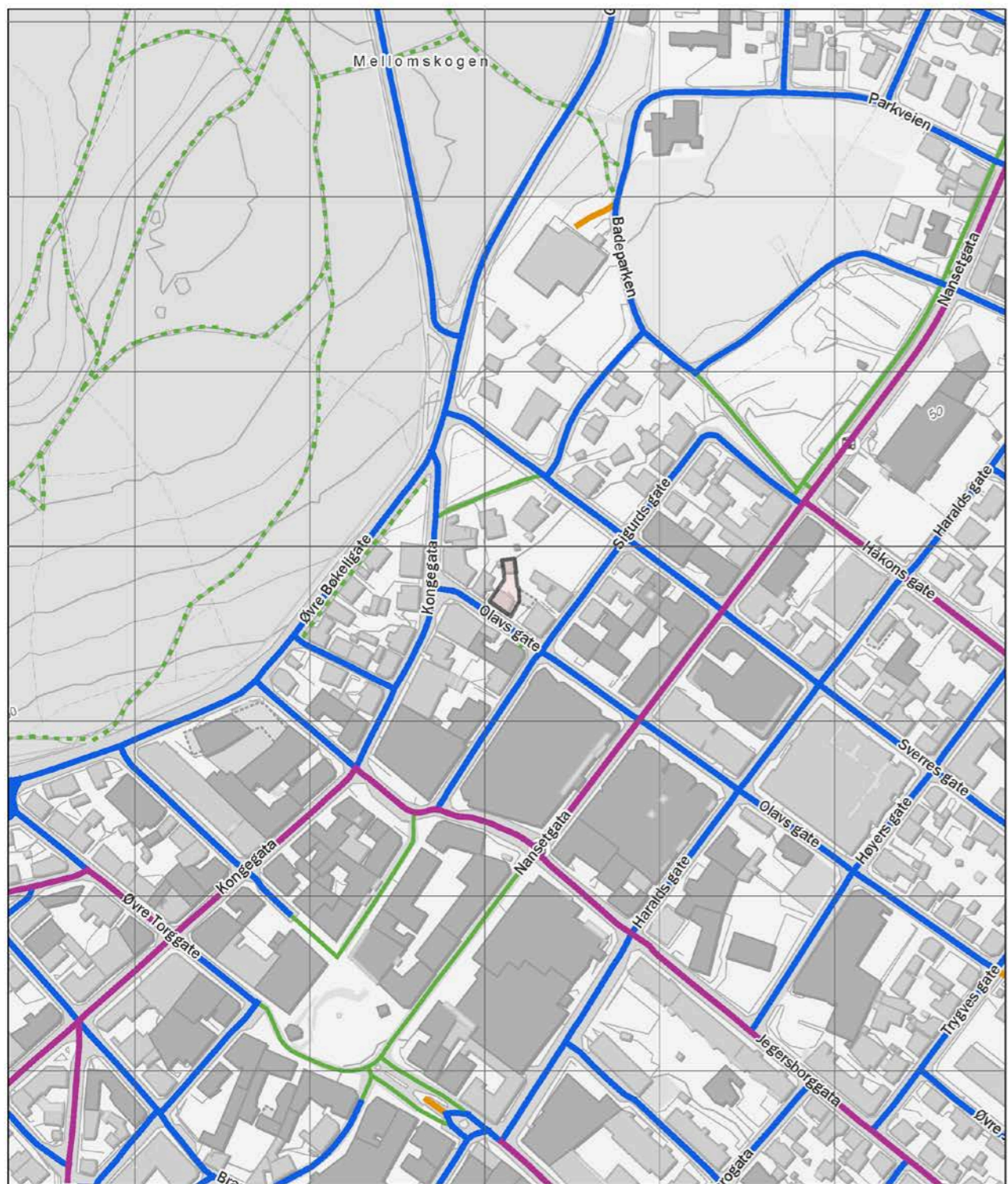
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Cesilie Sommerstad	c32c3898e69103422ea7611 0663054f1902aca02	25.03.2025 14:52:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250032

Document reference: 1311250032

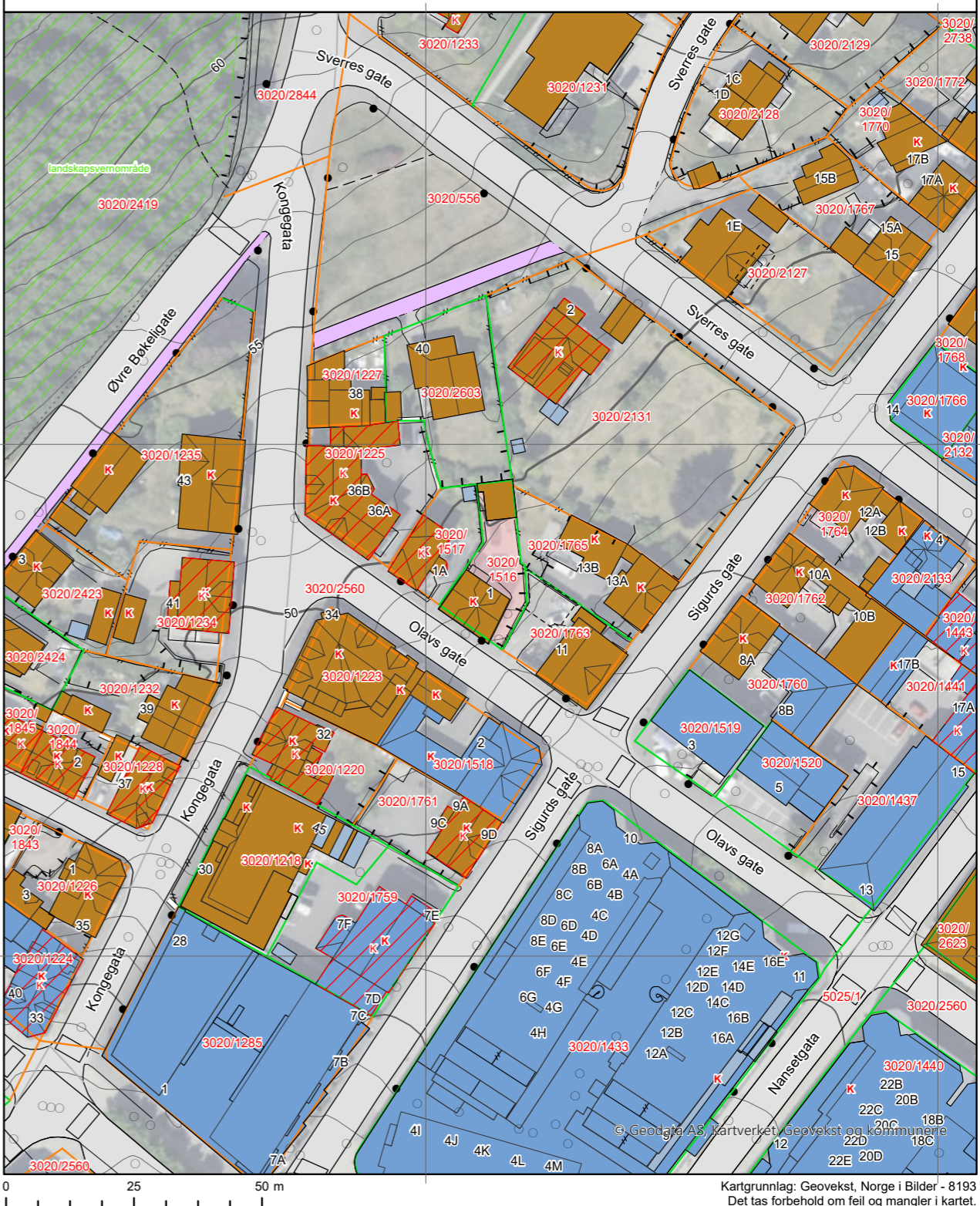
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



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

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet	Vannkant
Mindre nøyaktig	Vegkant
Lite nøyaktig	Fiktiv grenselinje
Skissenøyaktighet eller uvisse	Teigdelinje
Omtvistet grense	Punktfeste



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



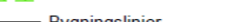
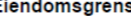
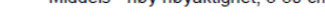
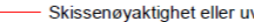




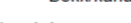
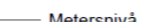
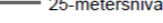
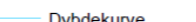

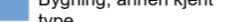



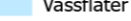
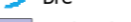


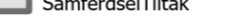

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 26.2.2025



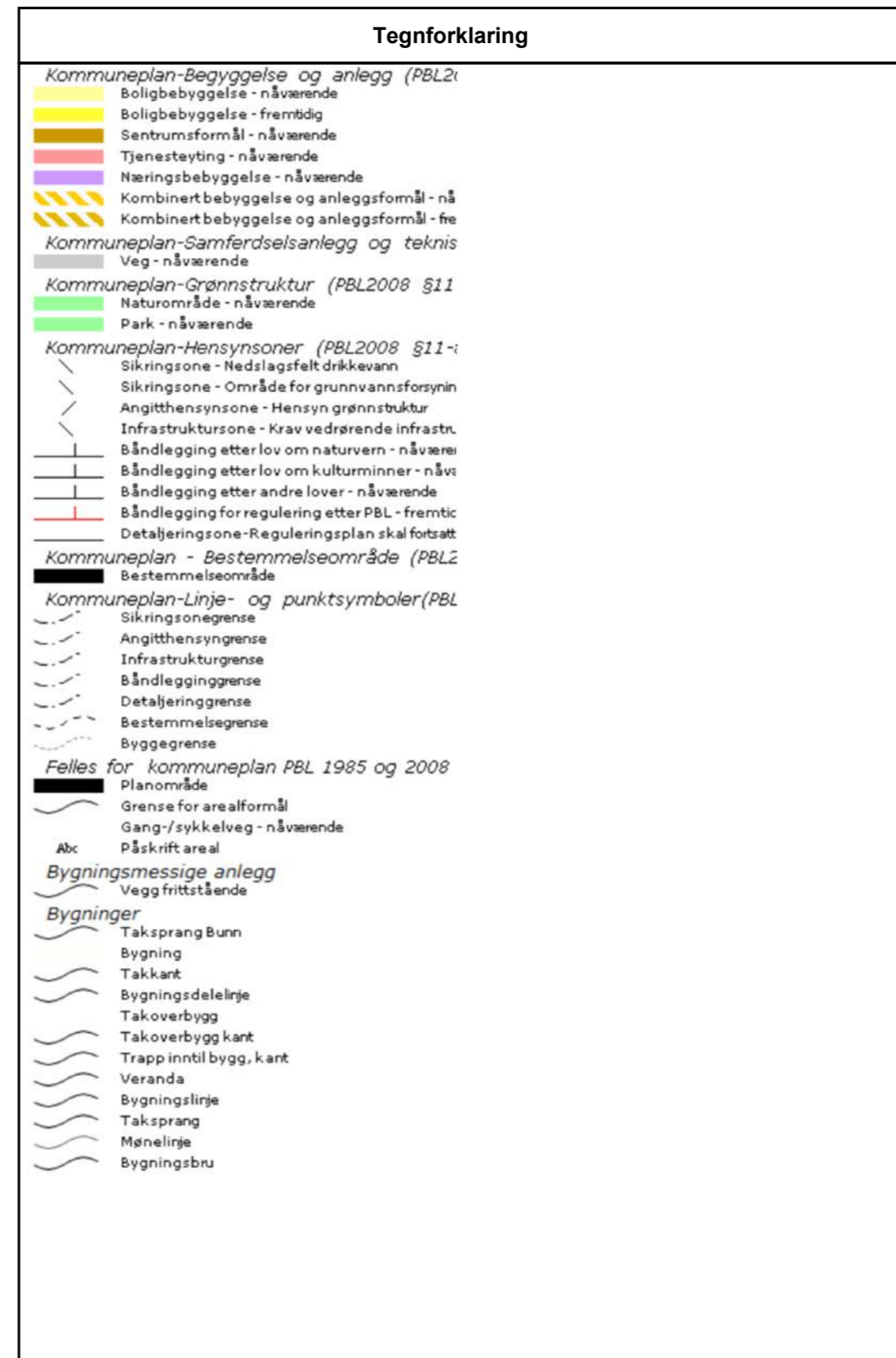
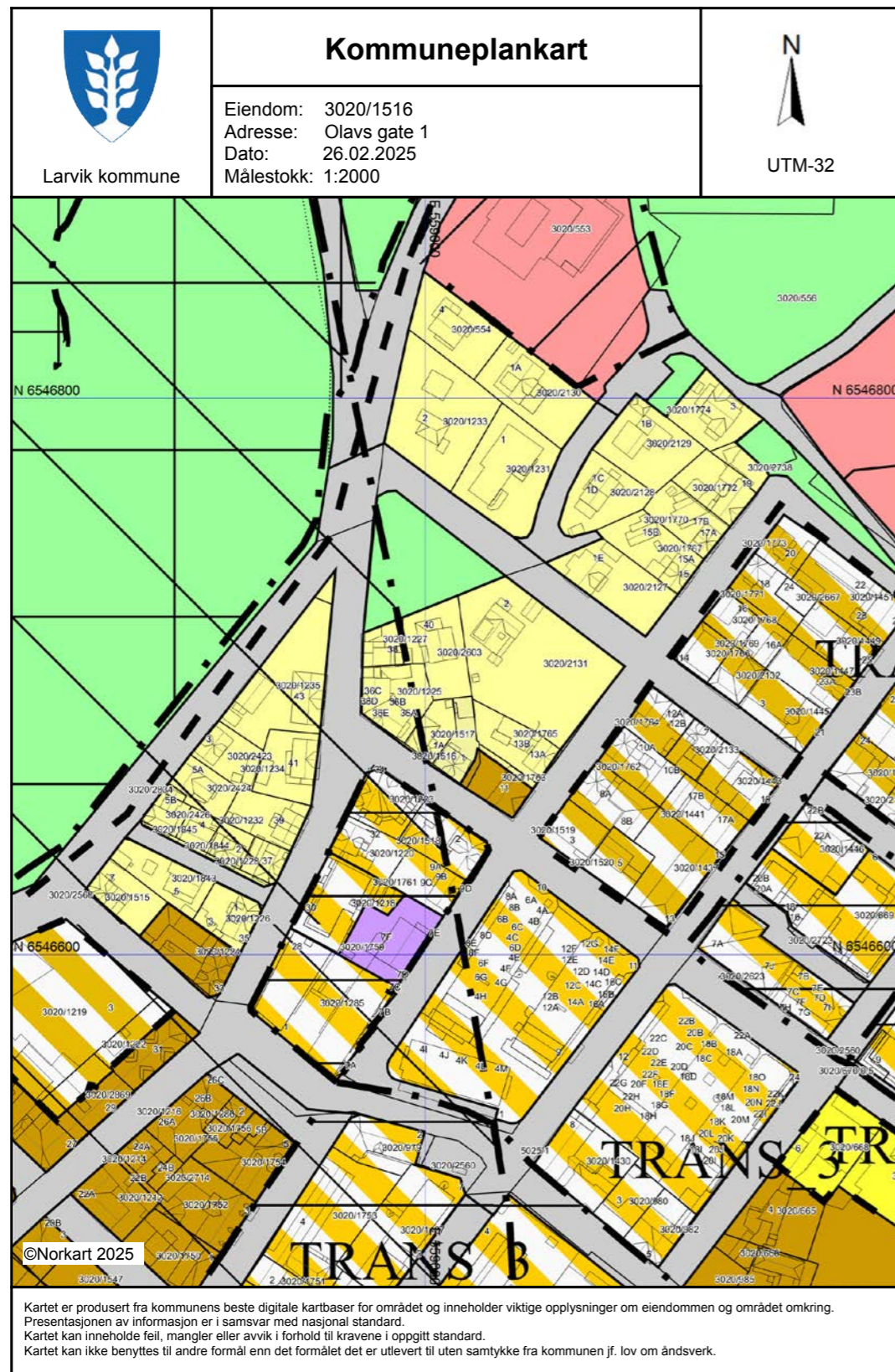
Tegnforklaring

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

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



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)
	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for kontor
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12)
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Bussholdeplass
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, Park)
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)
	Bolig/Forretning/Kontor
	Annet kombinertformål
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 12)
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringsonegrense
	Regulerthøyde
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Abc Påskrift areal
	Abc Påskrift utnytting
	Abc Påskrift bredde
	Abc Påskrift plantilbehør
	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Bygningssmessige anlegg
	Vegg frittstående
	Tiltak
	Bygning
	Bygninger
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsbru





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 26.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	1516	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Olavs gate 1, 3256 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201811
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	<p>Delareal 306 m² BestemmelseOmrådenavn Sentrumssone KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p>Delareal 33 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende</p> <p>Delareal 273 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p>

Kommuneplaner under arbeid

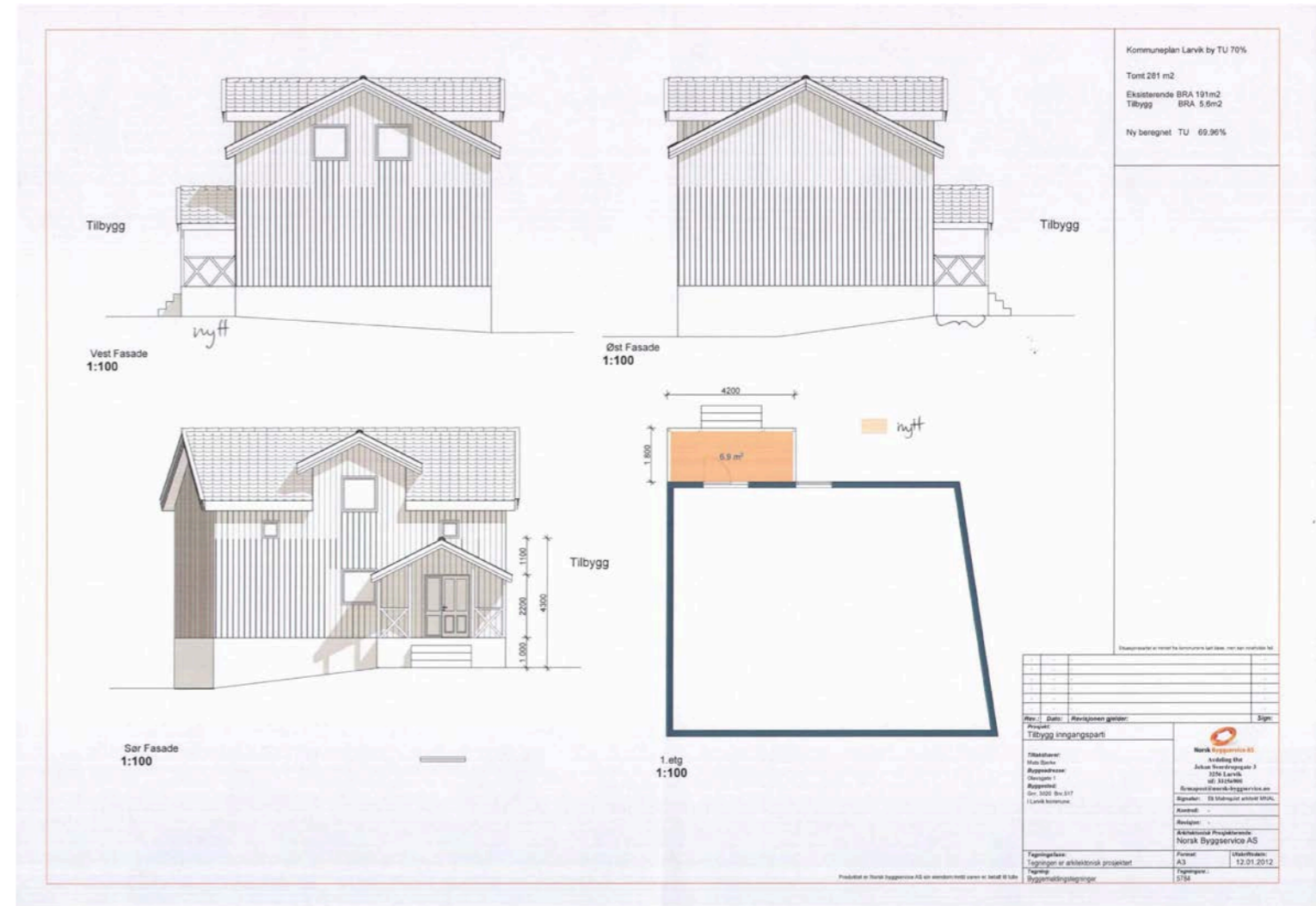
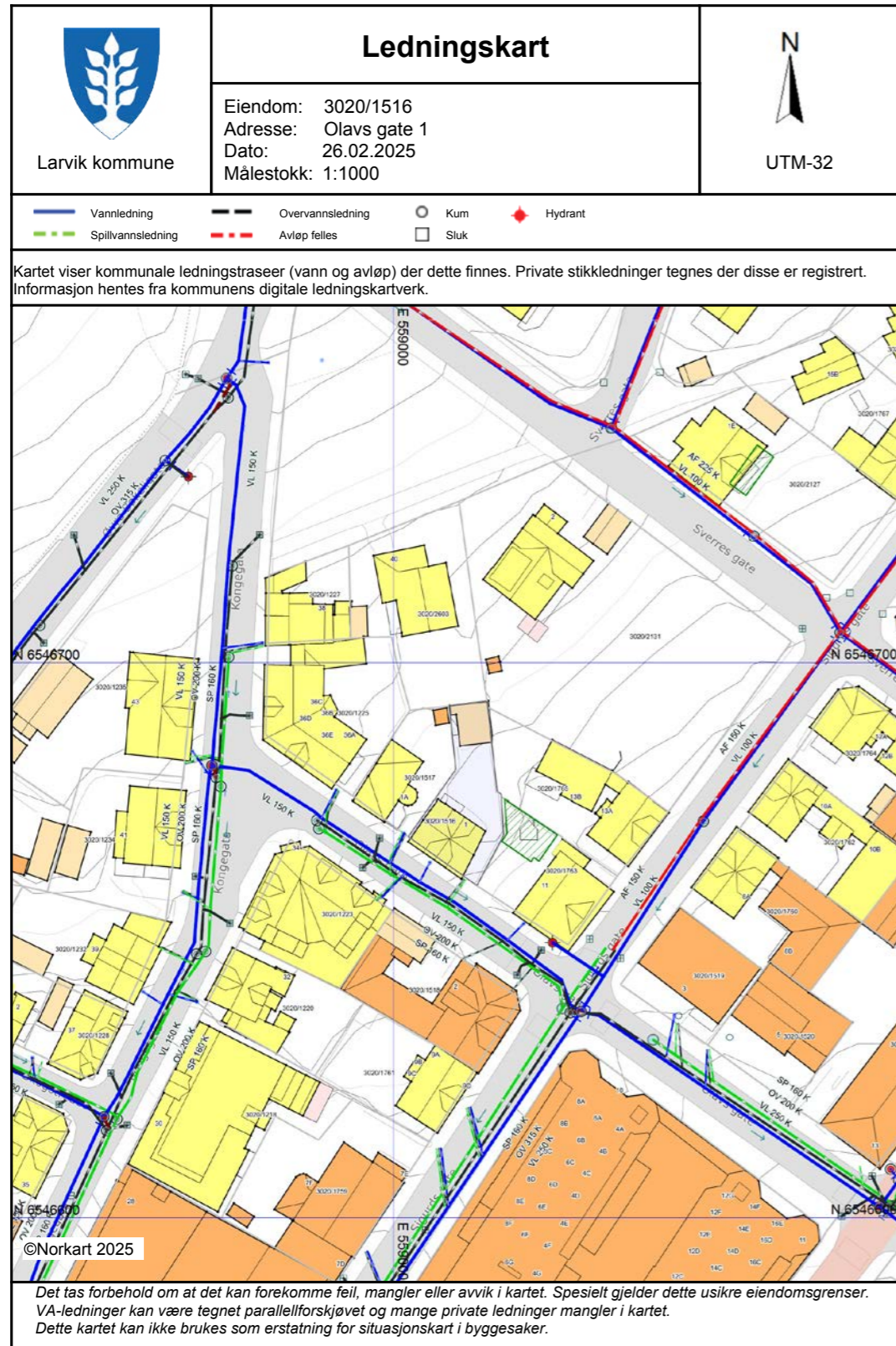
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

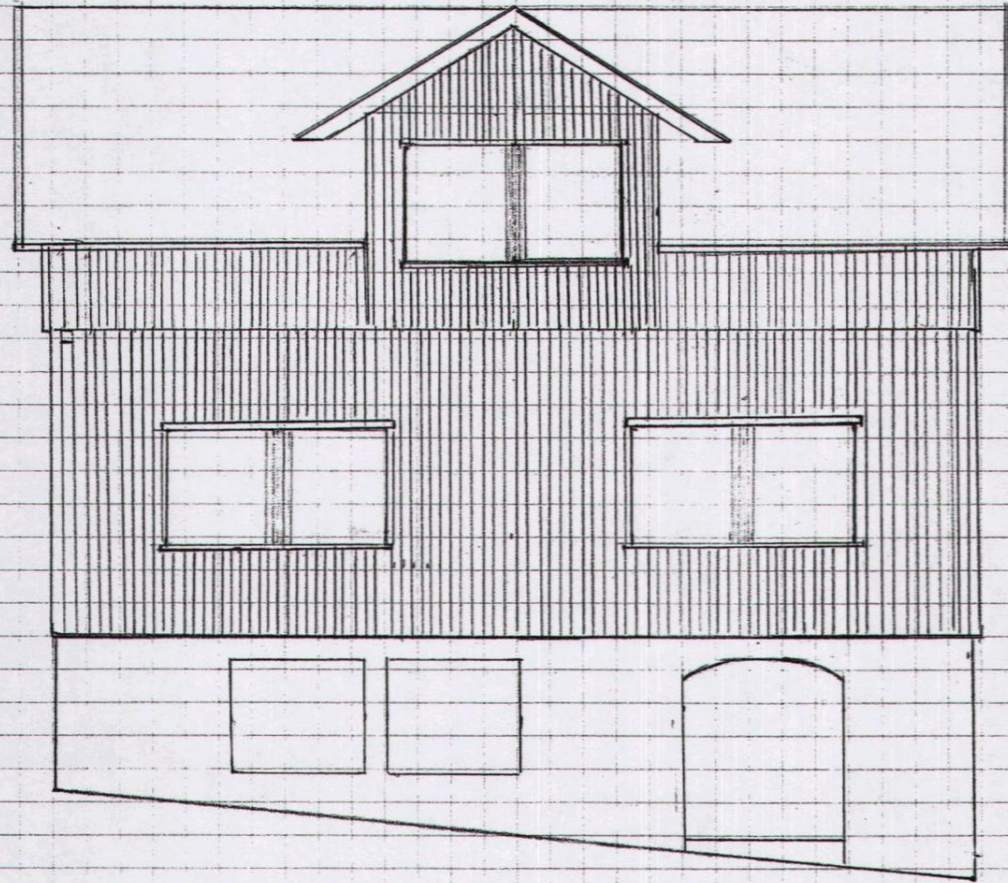
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Målestokk 1:75

L.L.



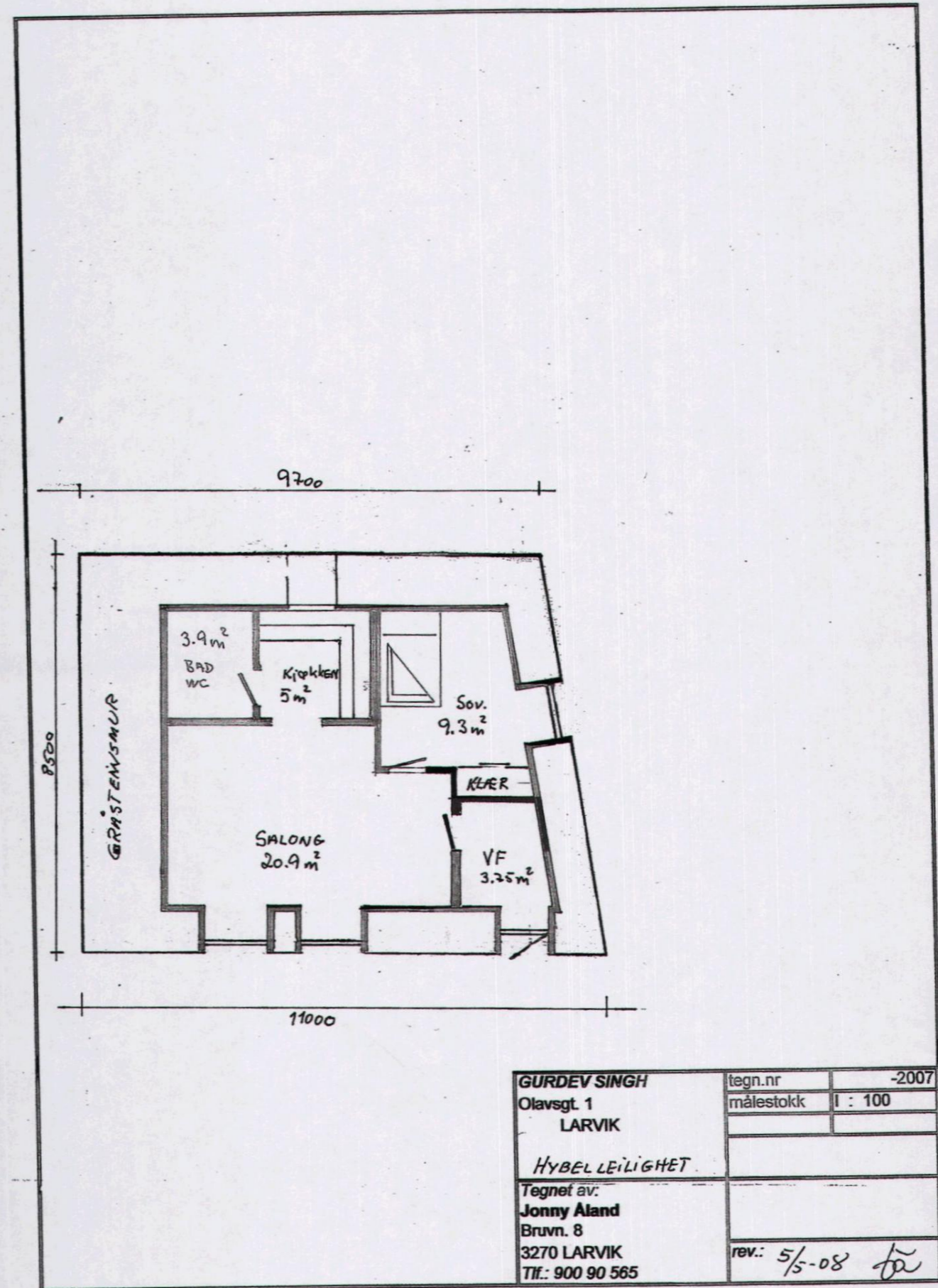
Larvik
Bygn. råd
Nr. 124/81

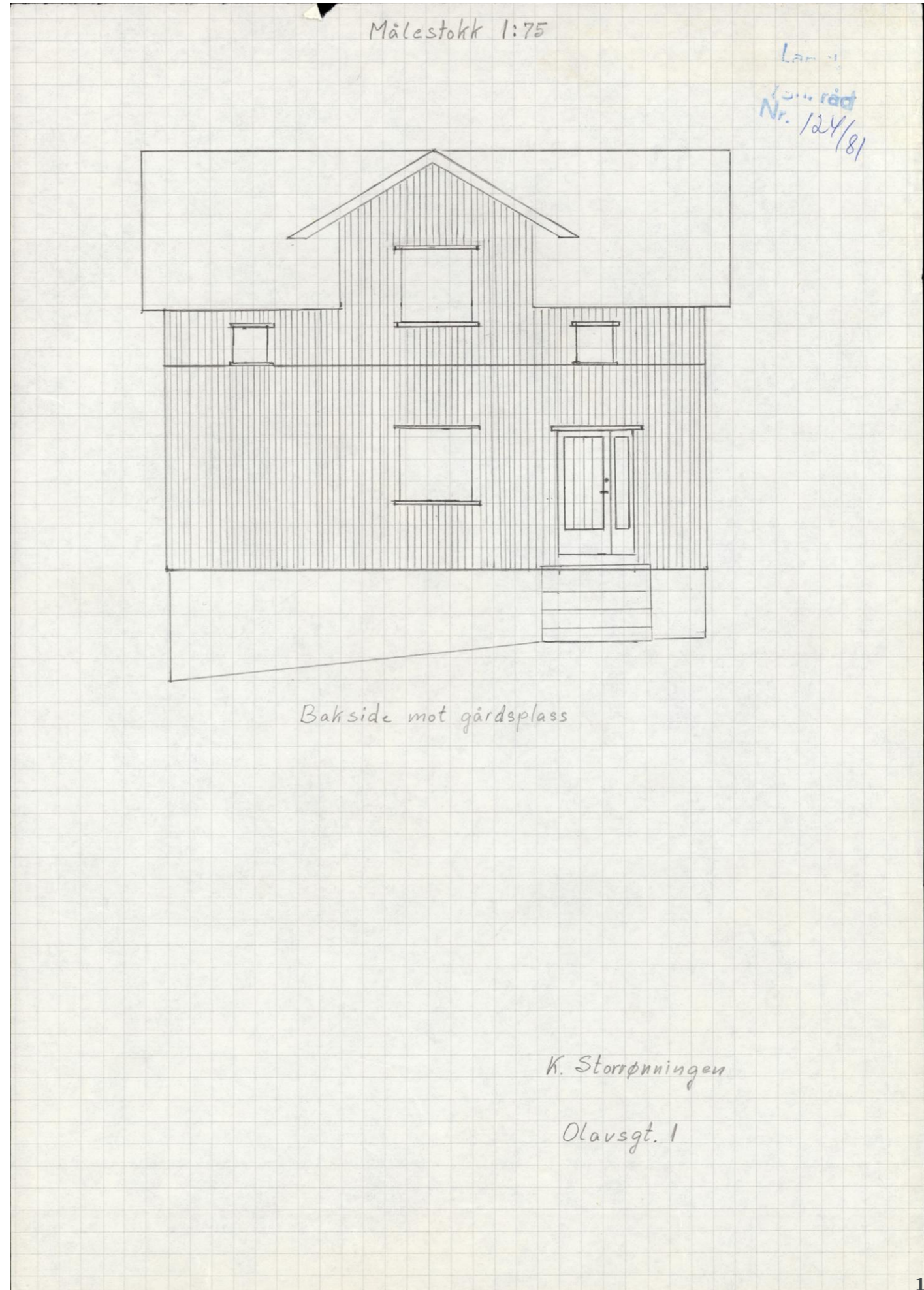
Front mot gate

Mittparti 20cm.

K. Storrønningen

Olavsgt. 1





Bakside mot gårds plass

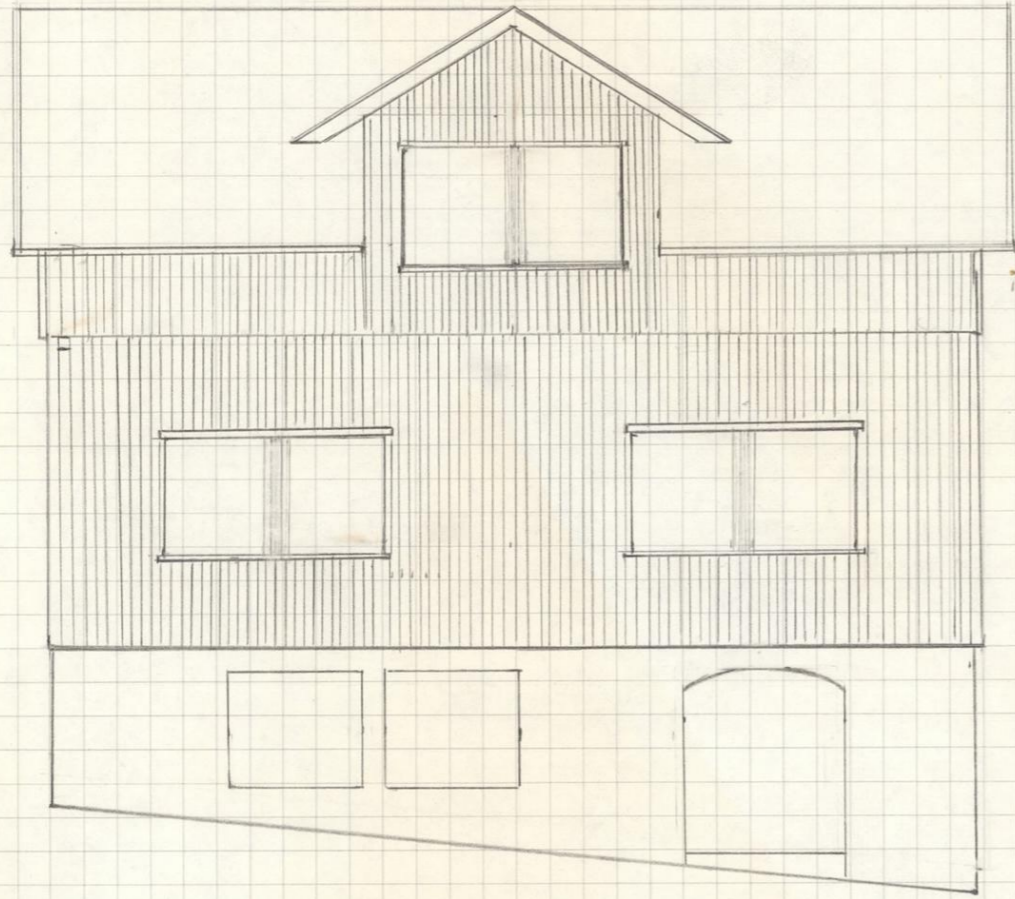
K. Storrønningen

Olavsgt. 1

Målestokk 1:75

L.L.

Larvik
Bygn. råd
Nr. 124/81



Front mot gate

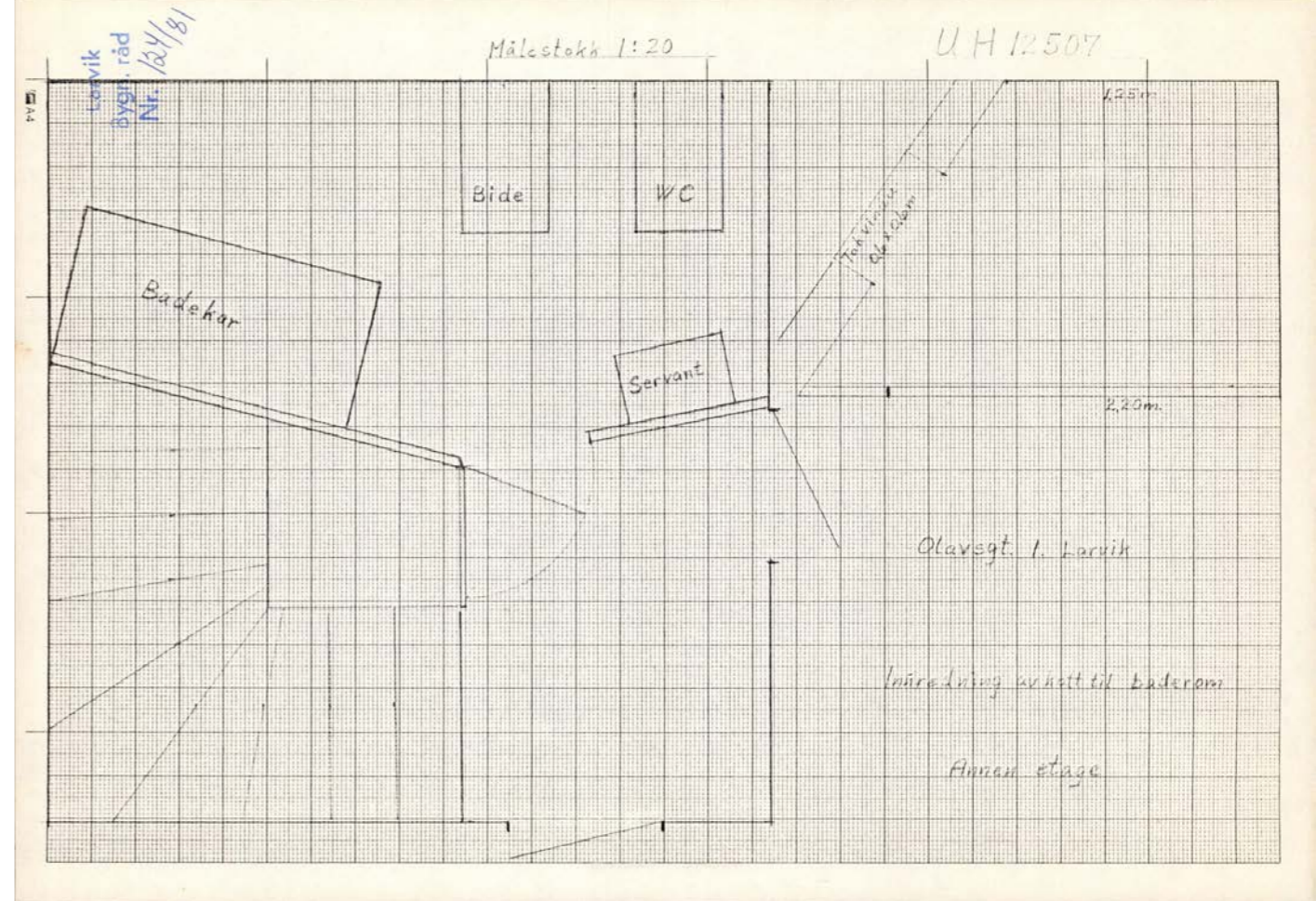
Mittparti 20cm.

K. Storrønningen

Olavsgt. 1

Målestokk 1:20

U H 12507

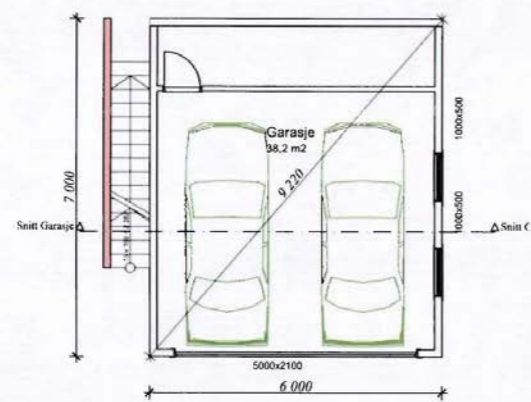


Olavsgt. 1, Larvik

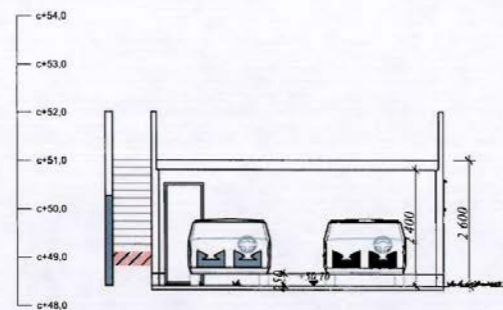
Innledning avsett til badetom

Annex etage

Plan 1:100



A-A 1:100



Stempelområdet er hermed fra kommunens kart base, men kan inneholde feil.

Rev.:	000	000	000	000
Date:	000	000	000	000
Revisjonen gjelder:	000	000	000	000
Sign:	000	000	000	000

Prosjekt: **Garasje og inngangsparti**

Klient: 0000
0000
0000
0000

Tilbehøvers: 0000
0000

Byggeadresse: 0000
0000

Byggested: 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000
i 0000 kommune.

Tegningsfase: 0000
#Project Status: 0000

Tegning: 0000
Plan og snitt Garasje

Format: A4 1:100
Utskriftdato: 29.08.2013
Tegningsnr.: E-01

Norsk Byggeservice AS
#Architect Company
Signatur: P. S. Hansen
Kontroll: 0000
Revisjon: 0000
Arkitektonisk Prosjekterende: 0000

Sør 1:100

Nord 1:100

Øst 1:100

Vest 1:100

Rev.:	000	000	000	000
Date:	000	000	000	000
Revisjonen gjelder:	000	000	000	000
Sign:	000	000	000	000

Prosjekt: **Garasje og inngangsparti**

Klient: 0000
0000
0000
0000

Tilbehøvers: 0000
0000

Byggeadresse: 0000
0000

Byggested: 0000
0000 0000 0000 0000 0000 0000
i 0000 kommune.

Tegningsfase: 0000
#Project Status: 0000

Tegning: 0000
Plan og snitt Garasje

Format: A4 1:100
Utskriftdato: 29.08.2013
Tegningsnr.: E-01

Norsk Byggeservice AS
#Architect Company
Signatur: P. S. Hansen
Kontroll: 0000
Revisjon: 0000
Arkitektonisk Prosjekterende: 0000

BYA Garasje 42,0m²
BRA Garasje 38,2m²

Nabolagsprofil

Olavs gate 1 - Nabolaget Bøkeskogen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Larvik sentrumsterminal	2 min
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
Larvik stasjon	10 min
Linje RE11, RX11	0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	15 min
507 elever, 37 klasser	1.2 km
Langestrand skole (1-7 kl.)	23 min
93 elever, 6 klasser	1.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole	5 min
1620 elever	2.3 km
Sandefjord videregående skole	17 min
1880 elever	19.7 km

Ladepunkt for el-bil

Amfi Larvik	4 min
Circle K Nansetgata	5 min

«Kort vei til sentrum og kort vei til Bøkeskogen.»

Sitat fra en lokalkjent

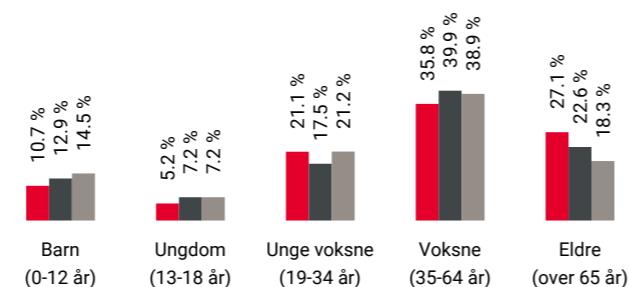


Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bøkeskogen	1 071	652
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jegersborg barnehage (1-5 år)	5 min
36 barn	0.4 km
Villa-Kulla barnehage (1-5 år)	7 min
20 barn	0.6 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år)	12 min
27 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Larvik	2 min
PostNord	0.2 km
Rema 1000 Olavsgate	3 min
Post i butikk	0.2 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

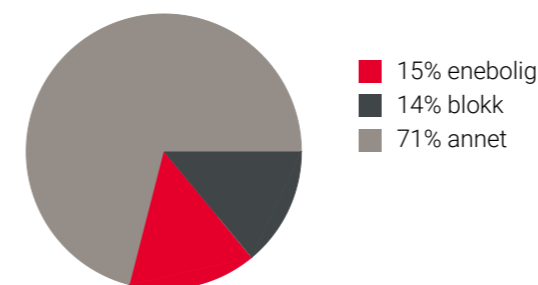
Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100

Sport

Lovisenlund idrettsplass	7 min
Ballspill, fotball, friidrett	0.6 km
Bøkeløkka Ballbane	11 min
Ballspill	0.8 km
Spent Larvik Sentrum	4 min
Mudo Larvik	4 min

Boligmasse



«Uslåelig utsikt!»

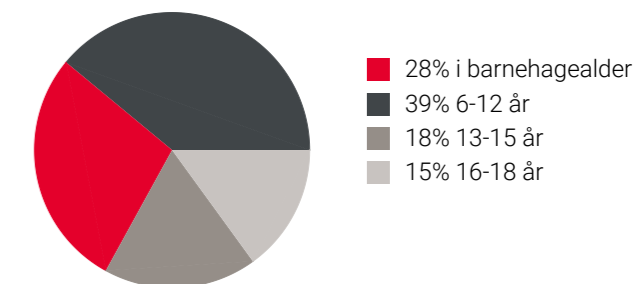
Sitat fra en lokalkjent



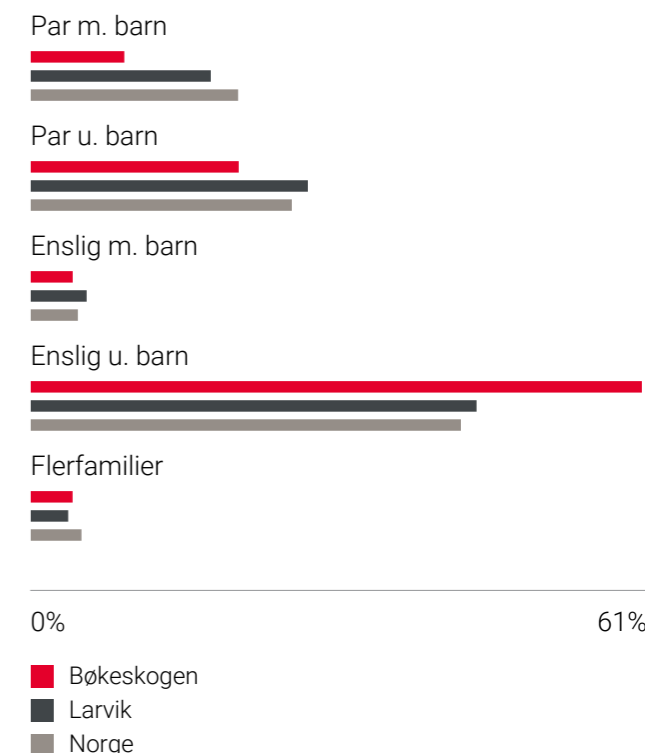
Varer/Tjenester

Bøkestredet	4 min
Vitusapotek Svanen - Larvik	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

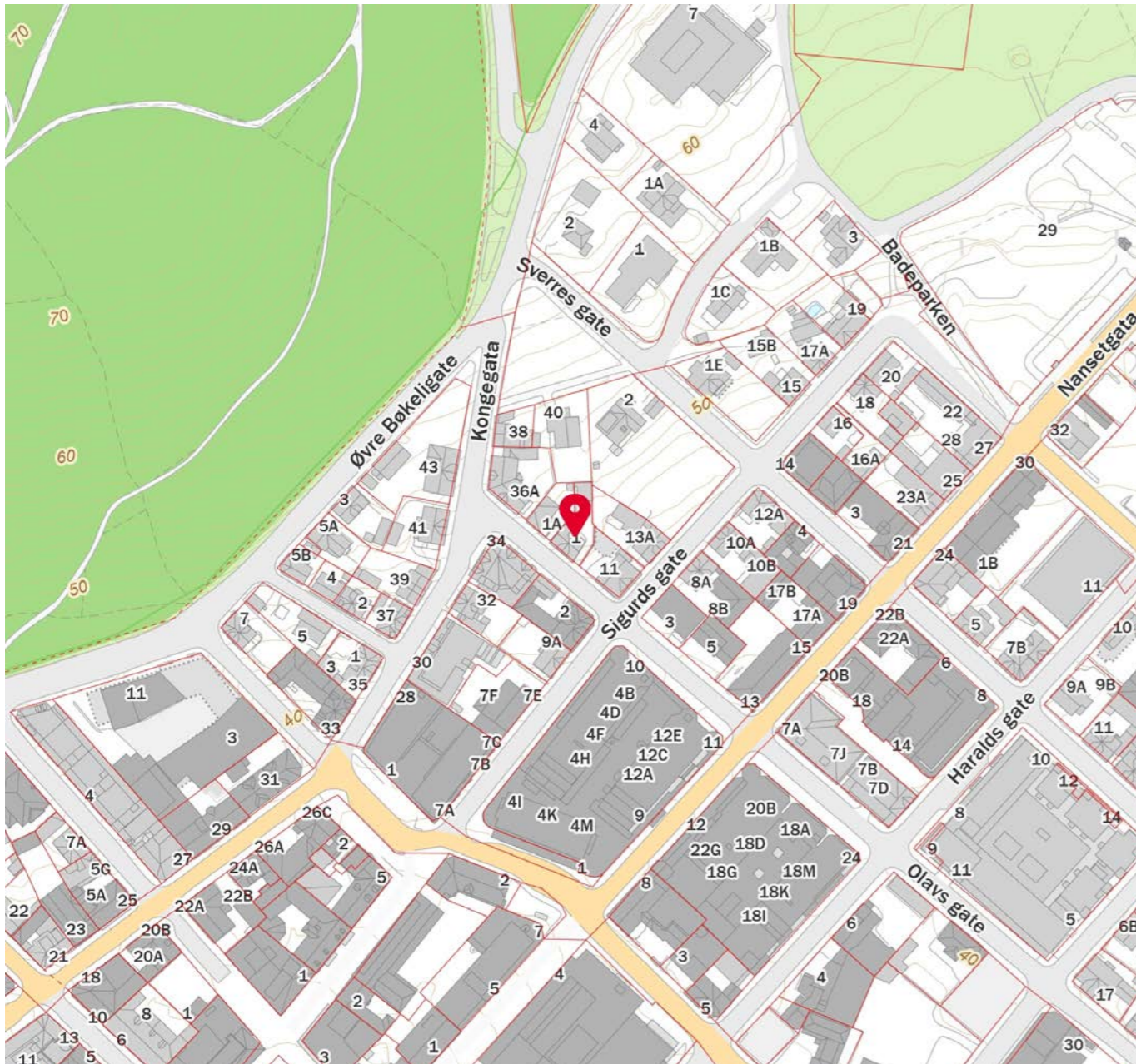
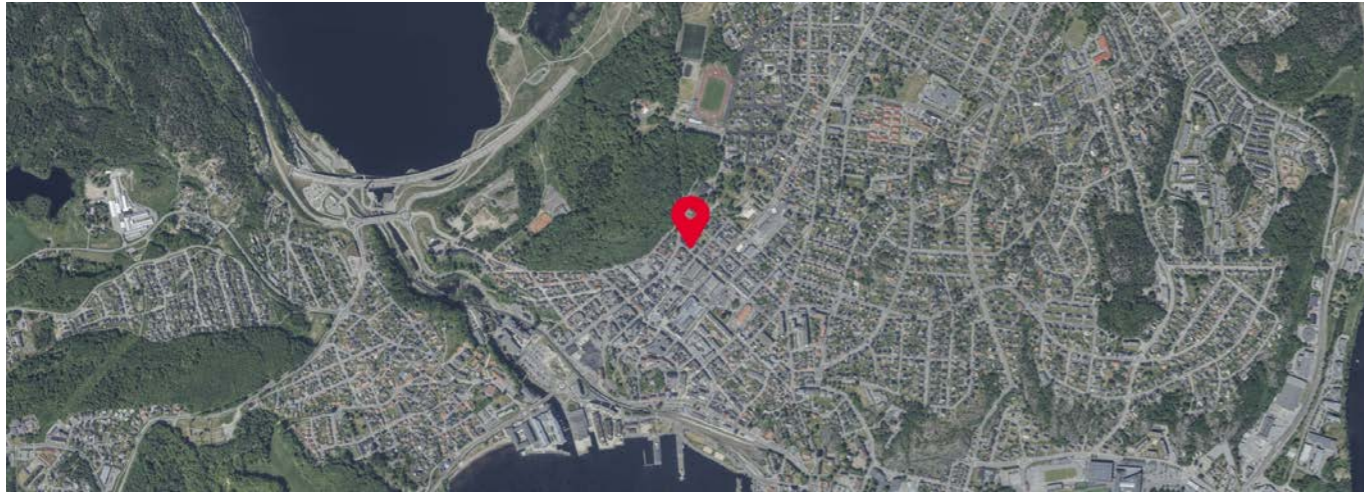


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Olavs gate 1
3256 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre