

Frøyhovveien 27, 3269 LARVIK

**Nanset/Frøyhov - Innholdsrik
enebolig i fint boligområde. Flott
hagetomt med stor terrasse,
utestue og gode solforhold.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 140,-
Total ink omk.: Kr 4 870 140,-
Selger: Thore Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 236/263 kvm
Tomtstr.: 632.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 2005, bnr. 505
Oppdragsnr.: 1303260059

Nanset/Frøyhov - Innholdsrik enebolig i fint boligområde.

Boligen er over to plan.

Hovedetasjen inneholder: vindfang, gang, separat wc, bad, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue i åpen løsning med utgang til stor veranda, hagen og hagestua. Gang fra kjøkken til vedbod, lagringshems/loft. Underetasjen inneholder: gang, kjellerstue/kontor, vaskerom, separat wc, bad med badstue, kjellerstue og tre rom innredet som soverom.

Carport med bod. Utebod.

Boligen bærer preg av å være godt ivaretatt og oppgradert over tid. Allikevel må det sies å være bygningsdeler og overflater som har brukt opp store deler av forventet levetid eller fremstår utidsmessig.

Attraktiv beliggenhet i rolig boligområde med nærhet til turområder, butikker, barnehager, skoler, idrettsanlegg, Nordbyen og sentrum.

Fin hagetomt med stor veranda, hagestue og gode solforhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	70
Energiattest	80
Nabolagsprofil	108
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 236 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 263 kvm

TBA: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 104 kvm Stue, bad m/ badstue, 3 soverom, vaskerom, toalettrom, mellomgang, kontor/gang/trapperom, bod/verksted.

1. etasje

BRA-i: 132 kvm Entrè, kjøkken, spisestue, stue, 2 soverom, bad, toalettrom, trappegang, mellomgang, mellomgang til bod, grovbod.

BRA-e: 10 kvm Utebod ved carport

BRA-b: 17 kvm Innglasset utestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller/underetasje

Stue 13.2 m²

Dusjbad med badstue 9.4 m²

Soverom 1 8.8 m²

Soverom 2 10.3 m²

Soverom 3 9 m²

Vaskerom 12.7 m²

Toalettrom 1.4 m²

Mellomgang 4.8 m²

Kontor/gang/trapperom 25 m²

Bod / verksted 10.3 m²

1. etasje
Entré 2.6 m²
Kjøkken 15.8 m²
Spisestue 16.5 m²
Stue 35 m²
Innglasset utestue 17 m²
Soverom 1 15.6 m²
Soverom 2 11.8 m²
Dusjbad 8.6 m²
Toalettrom 2.4 m²
Trappegang 10.7 m²
Mellomgang 3.7 m²
Mellomgang til bod 2.8 m²
Grovbod 7 m²
Utebod ved carport 10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

632.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Flat selveiet tomt. Pent opparbeidet hage med beplantning. Belegningsstein i gårdsplass.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område på Nanset. Det er kort avstand til offentlig transport, barnehage, skoler og dagligvare. Det er ca. 1-2 km til idrettsanlegg, kjøpesenter, Larvik sentrum og fine naturområder i Bøkeskogen. Eiendommen ligger sørvestvendt i ett godt veietablert solrikt rolig barnevennlig boligområde på Nanset sentralt i Larvik.

Adkomst

Direkte fra Frøyhovveien.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.)

602 elever, 28 klasser 1.4 km

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)

515 elever, 40 klasser 1.9 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)
363 elever, 23 klasser 0.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole
1620 elever 2.1 km

Barnehager
Borgejordet barnehage (0-5 år)
68 barn 0.5 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)
27 barn 0.8 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år)
26 barn 1.2 km

Bygningssakkyndig

Schau Takst AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire ifølge offentlige kartdata - som også alle andre husene i området.

Grunnmur av pussede betongblokker fra byggeår, fuksikret utvendig med eternittplater. Terreng rundt boligen er opparbeidet med hage og varierende fallnivåer.

Yttervegger oppført i stenderverk med utvendig tømmermannskledning. Fasade mot veien opplyses å ha fått ny kledning og påføring i 2017.

Kledning på øvrige fasader opplyses delvis skiftet i 1990, eksakt omfang og lokasjon er ikke nærmere spesifisert.

Vinduer av varierende alder – flere fra byggeår, ett vindu i stue og terrasseskyvedør opplyses skiftet i 1989, karnappvindu på kjøkken i 2005, og flere vinduer på fasade mot veien i 2017.

Saltak med profilert betongtakstein opplyst skiftet i 2016 med nye sløyfer, lekter og undertakspapp. Banelagt papp over carport/garasje.

Veranda på omlag 42 kvm av trekonstruksjon med rundtømmersøyler mot grunn, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Innhold

Boligen går over to plan.

Hovedetasjen inneholder: vindfang, gang, separat wc, bad, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue i åpen løsning med utgang til stor veranda, hagen og hagestua.

Underetasjen inneholder: gang, kjellerstue/kontor, vaskerom, separat wc, bad med badstue, kjellerstue og tre rom innredet som soverom.

Standard

Boligen er svært innholdsrik og bærer preg av å være godt ivaretatt og oppgradert over tid. Bla. skiftet deler av kledning, endel vinduer, nytt taktekke, automatsikringer mm. Lagt nytt gulv i stua i 2020. Innvendige overflater fremstår hele og pene, men med varierende alder siden oppussing. Selv om boligen er godt ivaretatt og oppgradert vil det være bygningsdeler og overflater som har brukt opp store deler av forventet levetid eller fremstår utidsmessige.

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:

Dusjbad – Kjeller/u.etg – Vegger og himling

Opprinnelige overflater fra byggeår med en alder på omlag 59 år.

Dusjbad – Kjeller/u.etg – Vann- og avløpsledninger

Rørinstallasjonene har overskredet forventet levetid.

Dusjbad – Kjeller/u.etg – Ventilasjon Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk – ikke i henhold til krav for våtrom.

Dusjbad – 1.etg – Vegger og himling Ufagmessig utførelse med gjennombrudd i våtsone uten tetting.

Dusjbad – 1.etg – Gulv Dobbelt flissjikt gir økt risiko for bom og manglende heft.

Dusjbad – 1.etg – Ventilasjon Ventilasjonens kapasitet er begrenset.

Dusjbad – 1.etg – Innfelte installasjoner

Tidligere rør/slukgjennomføringer ikke fagmessig avsluttet ved ombygging.

Vaskerom – Kjeller/u.etg – Vegger og himling

Plater i vegg er ikke egnet som overflate i rom med fuktbelastning.

Vaskerom – Kjeller/u.etg – Gulv Langvarig fuktbelastning i betongdekke uten membran.

Vaskerom – Kjeller/u.etg – Vann- og avløpsledninger

Røranlegg fra byggeår har overskredet forventet levetid.

Vaskerom – Kjeller/u.etg – Ventilasjon

Opprinnelig løsning fra byggeår uten mekanisk ventilasjon er utilstrekkelig for rom med vaskemaskin og utslagsvask.

Dusjbad – Kjeller/u.etg – Utstyr og innredning

Dusjanretning er eldre.

Vaskerom – Kjeller/u.etg – Fuktmåling og hulltaking

Fuktvandring i betonggulv.

Forhold som har fått TG3:

Dusjbad – Kjeller/u.etg – Gulv Mangler korrekt fall mot sluk. Ikke OK oppkant ved dør.

Dusjbad – Kjeller/u.etg – Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra byggeår med levetid utgått. Gulvbelegget, som utgjør gulvets membran, har medgått forventet levetid.

Dusjbad – 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt

Utgått forventet levetid for tettesjikt/membran. Åpent tidligere slukrør utgjør en utett gjennomføring i gulvkonstruksjonen.

Vaskerom – Kjeller/u.etg – Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er fra byggeår uten membran, og rørgjennomføringen er ikke forseglet

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.

1984 - Ny kjøkkeninnredning, ytterligere oppgradert i 2005 og 2020

1989 - Ny terrasseskyvedør i stue

1990 - Delvis oppgradert fasadekledning

2005 - Nytt karnappvindu på kjøkken i 2005

2005 - Ny vannledning fra kommunalt anlegg inn til huset

2007 - Delvis oppusset bad/dusjbad

2009 - Luft-til-luft varmepumpe montert

2012 - Tilbygg utestue/vinterhage

2013 - Ny ytterdør

2016 - Nytt taktekke, samt beslag, takrenner og nedløp

2017 - Skiftet deler av kledning

2017 - Skiftet flere vinduer på fasade mot veien

2017 - Ny innredning på bad i 2017

2018 - Nye automatsikringer i el.skap

2020 - Nytt gulv i stue

2025 - Nytt gjerde mot veien

Parkering

På egen eiendom. Carport.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

120 140 (Omkostninger totalt)

137 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 870 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 887 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 889 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 155 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 497 928 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 991 712 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2005, bruksnummer 505 i Larvik kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved

lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Planløsningen er endret i forhold til godkjente bygningstegninger mottatt fra kommunen. Særlig verdt å merke seg er at det skulle vært søkt om bruksendring for rommene i kjelleren. Disse rommene tilfredstiller heller ikke krav til rømningsvei. Det foreligger ikke ferdigattest for hagestua - godkjente tegninger av dette tiltaket virker å stemme godt med hvordan det er utført.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Privat septikkanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 632 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202402

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 632 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 182.01
Navn Nanset Øst I
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 23.12.1980
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/66/182.01_Bestemmelser_478.pdf
Delarealer Delareal 7 m
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 626 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 65 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- markedspakke kr 17 500,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 2 195,- og visninger kr 2 500,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14 656,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr urådighet kr 545,- fotograf kr 4 490,- kommunale opplysninger kr 4 746,- oppgjørshonorar kr 4 875,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

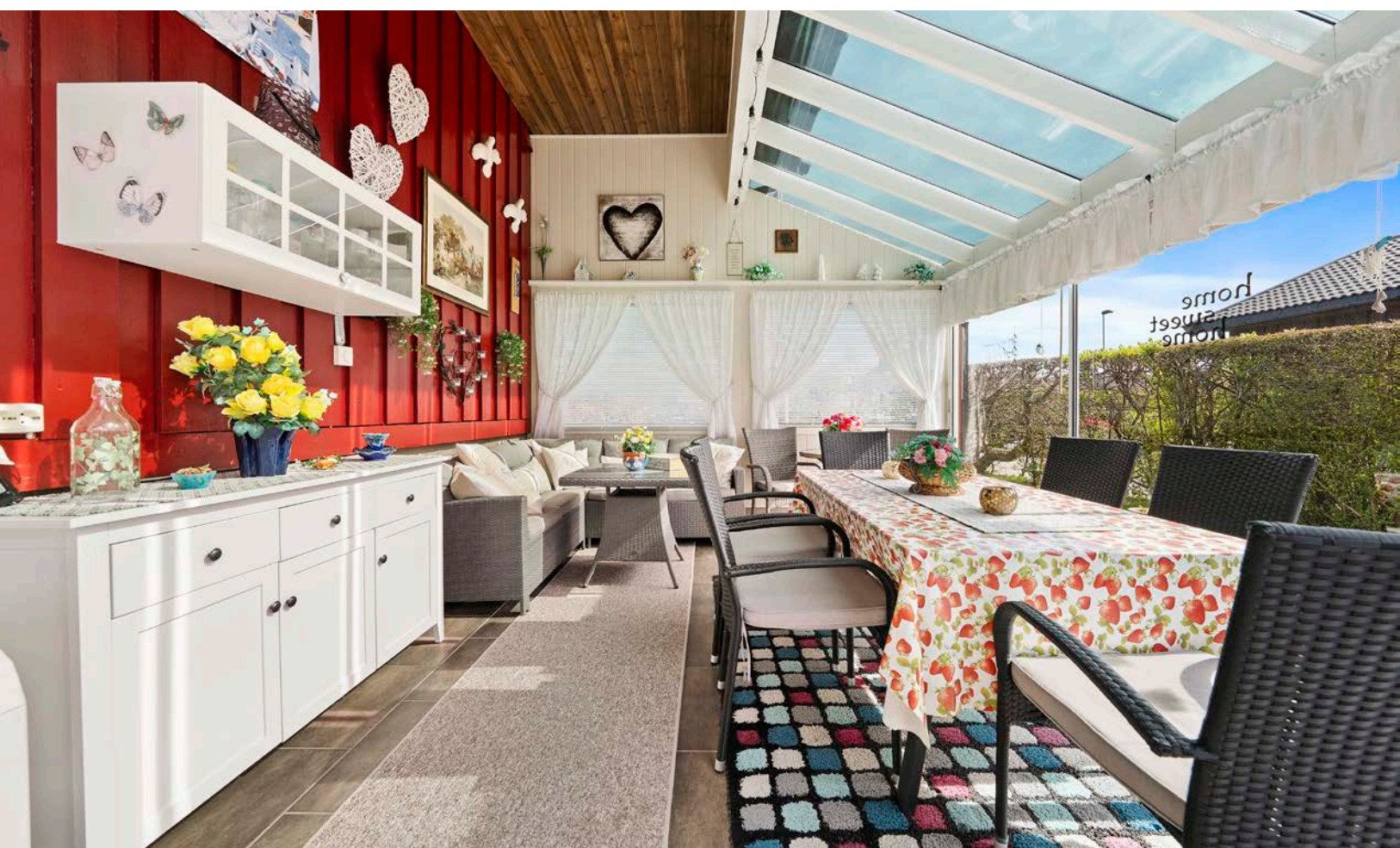
05.05.2026



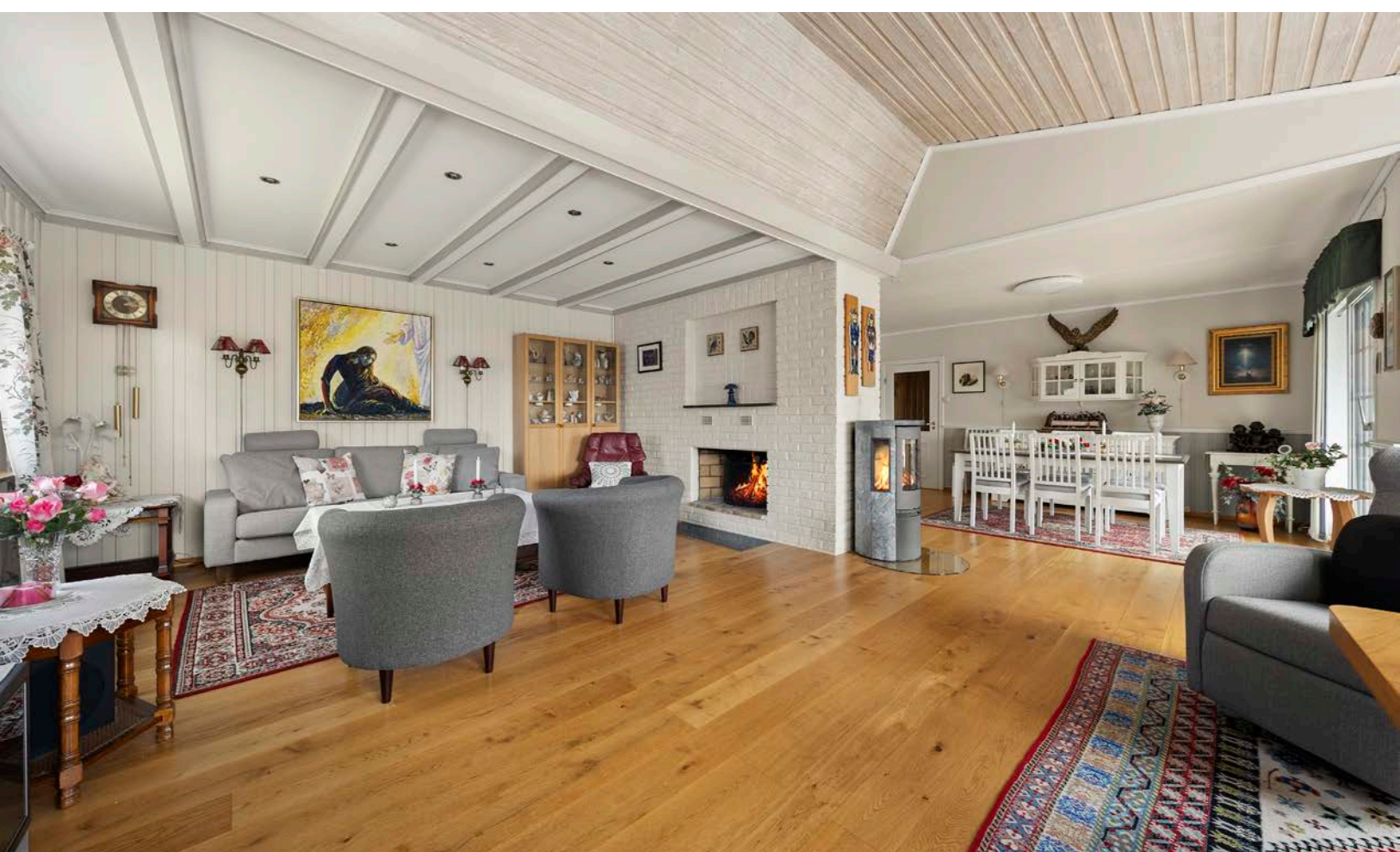






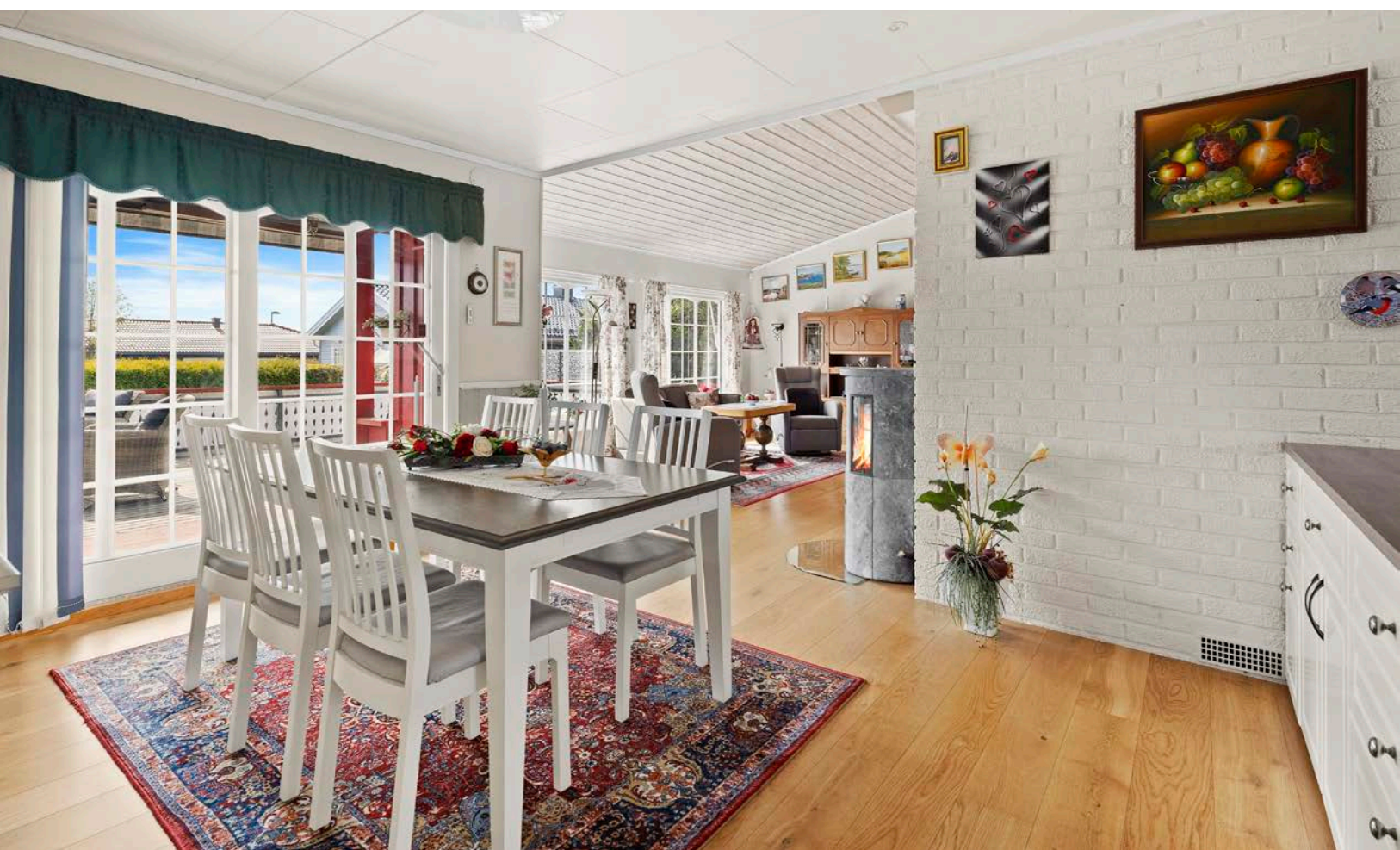




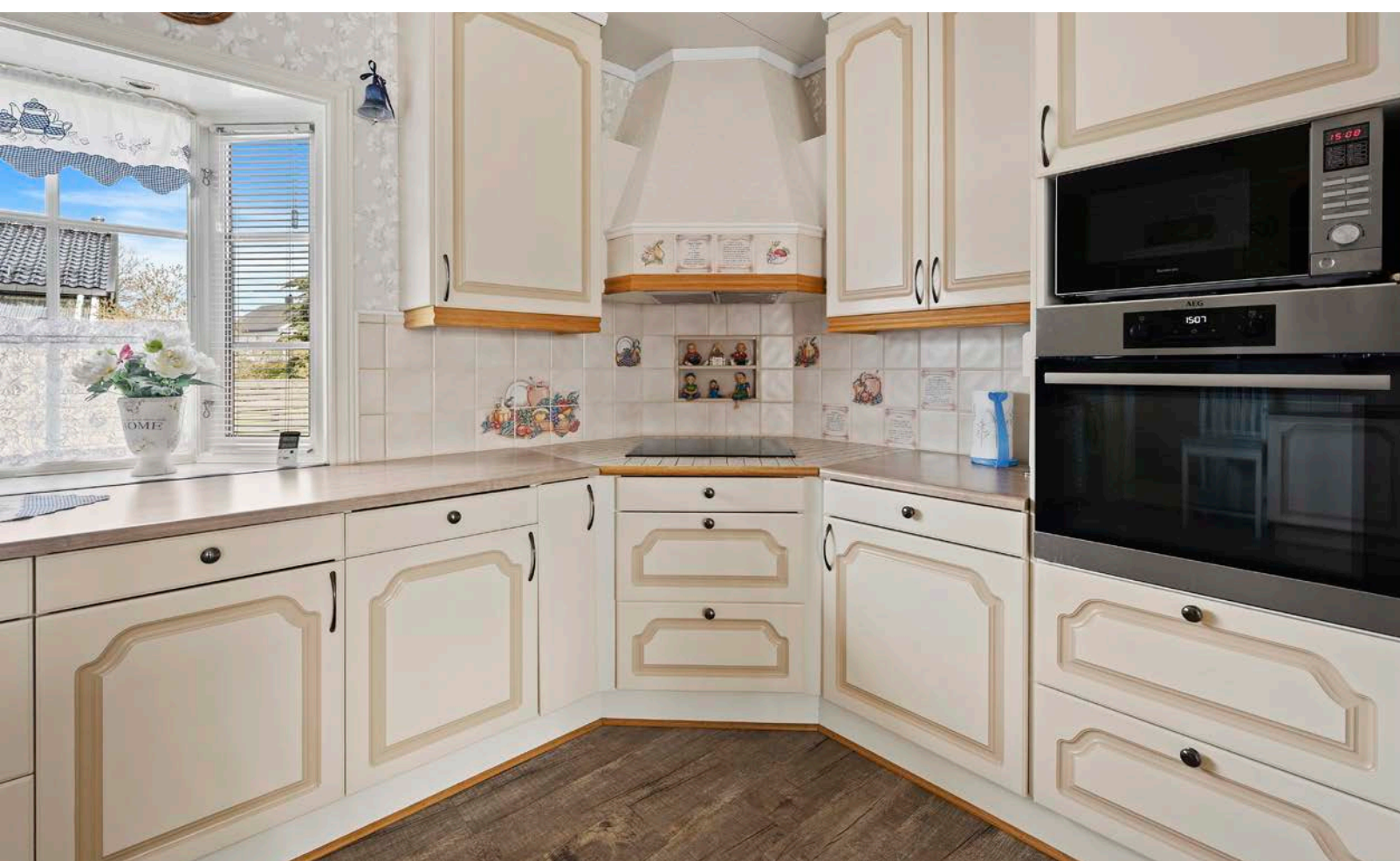




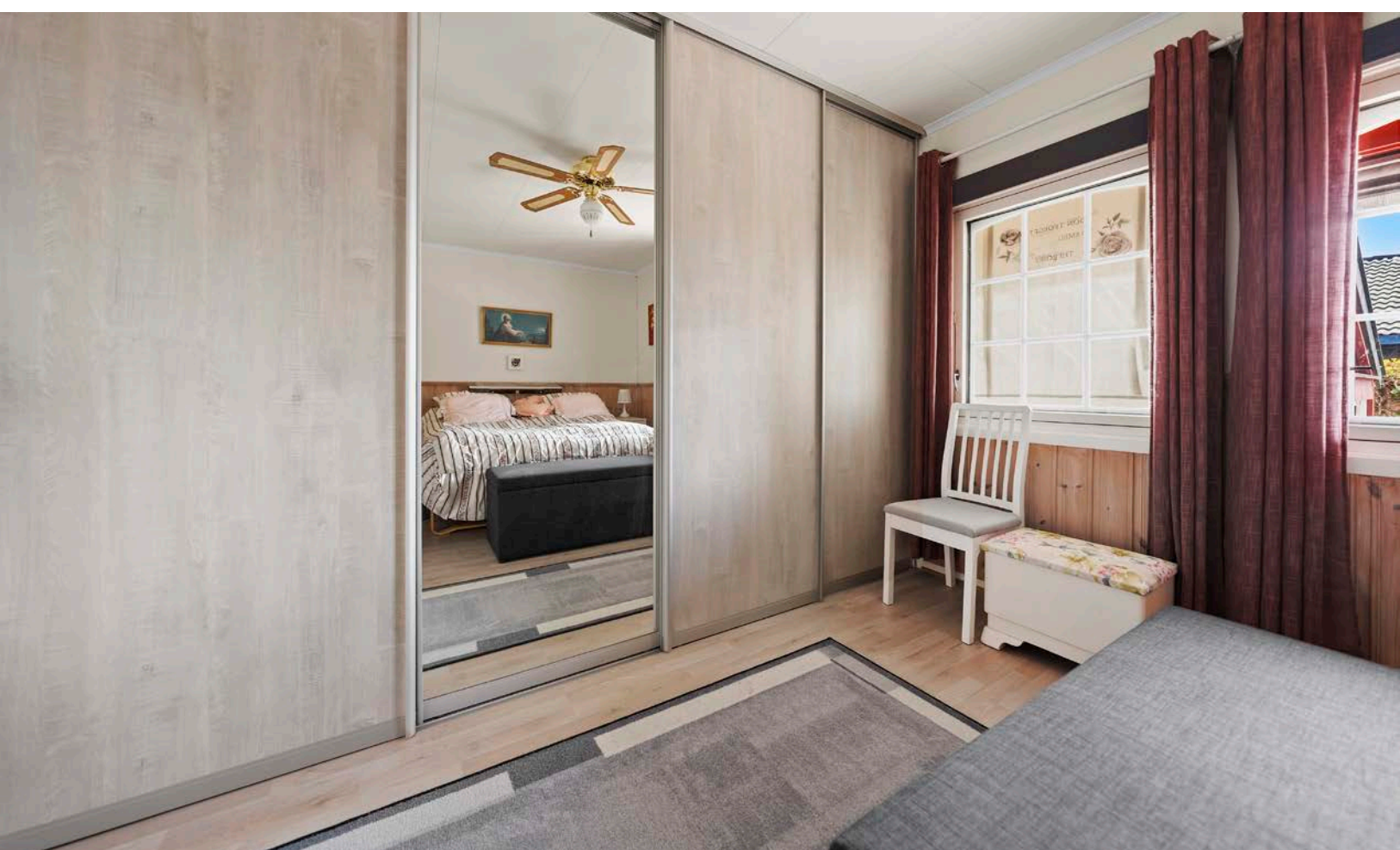




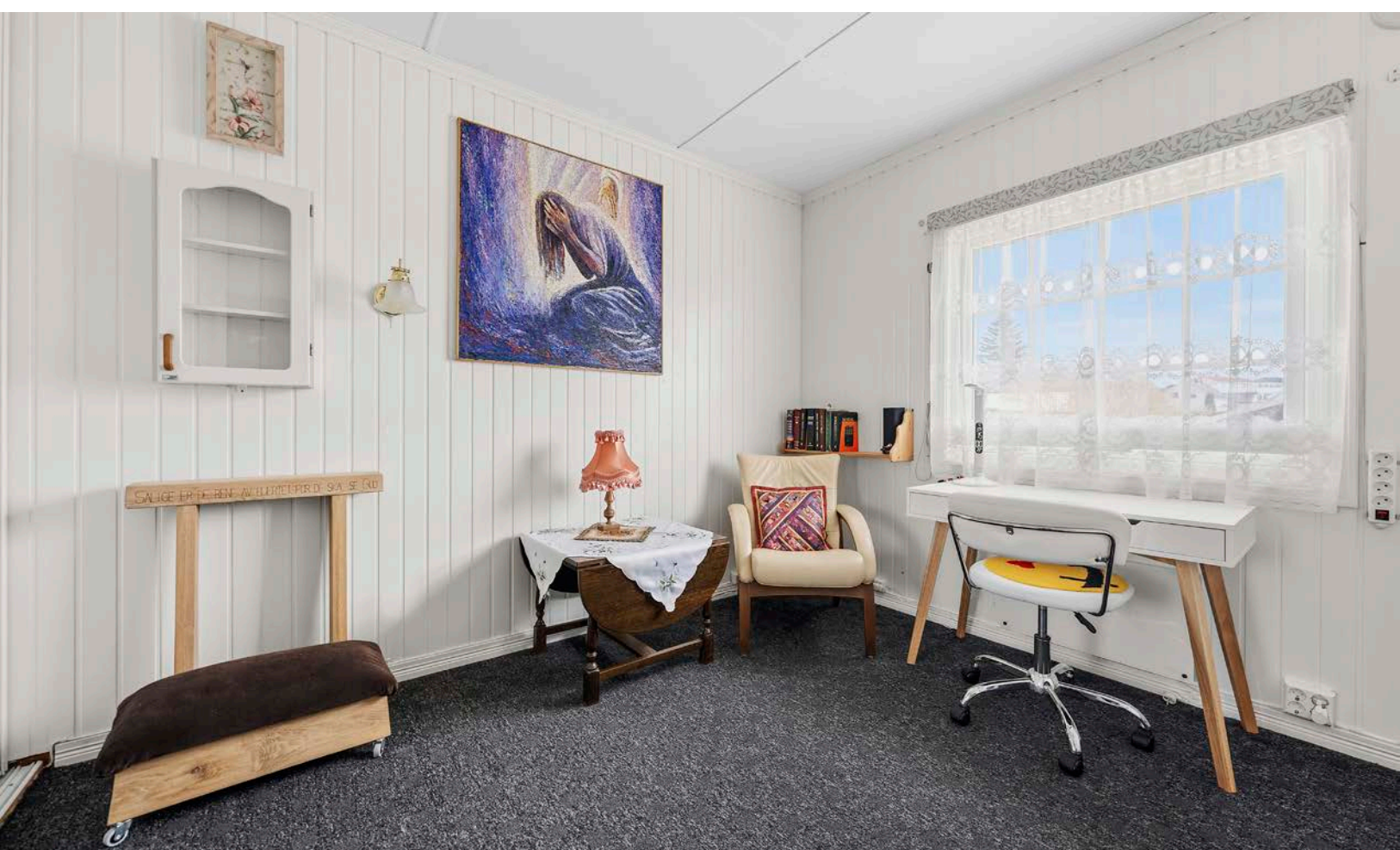














Stue i underetasjen (ikke byggesøkt og ikke godkjent rømningsvei)



Ett av tre rom innredet som soverom i underetasjen (ikke byggesøkt og ikke godkjent rømningsvei)



Ett av tre rom innredet som soverom i underetasjen (ikke byggesøkt og ikke godkjent rømningsvei)



Ett av tre rom innredet som soverom i underetasjen (ikke byggesøkt og ikke godkjent rømningsvei)

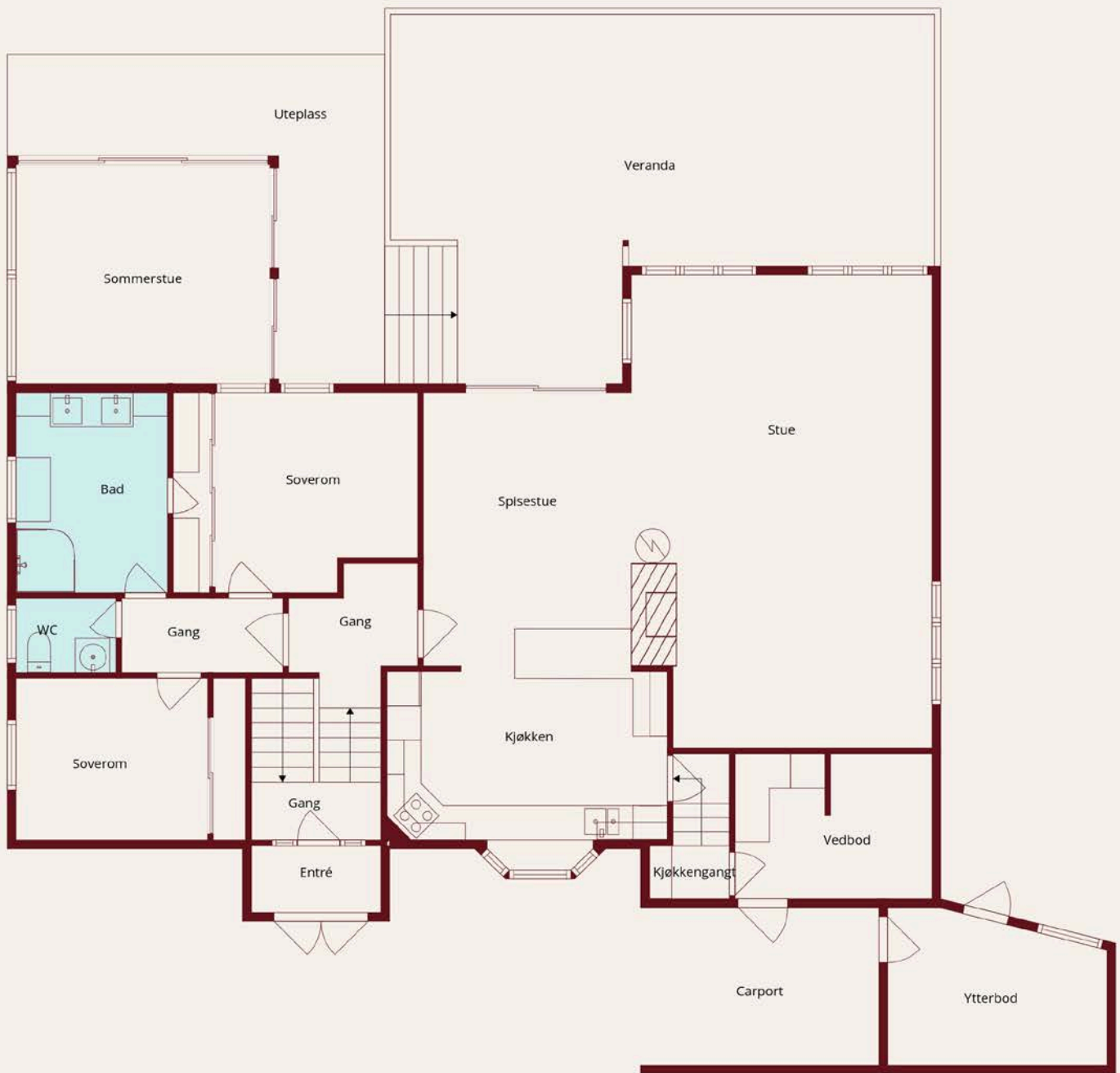


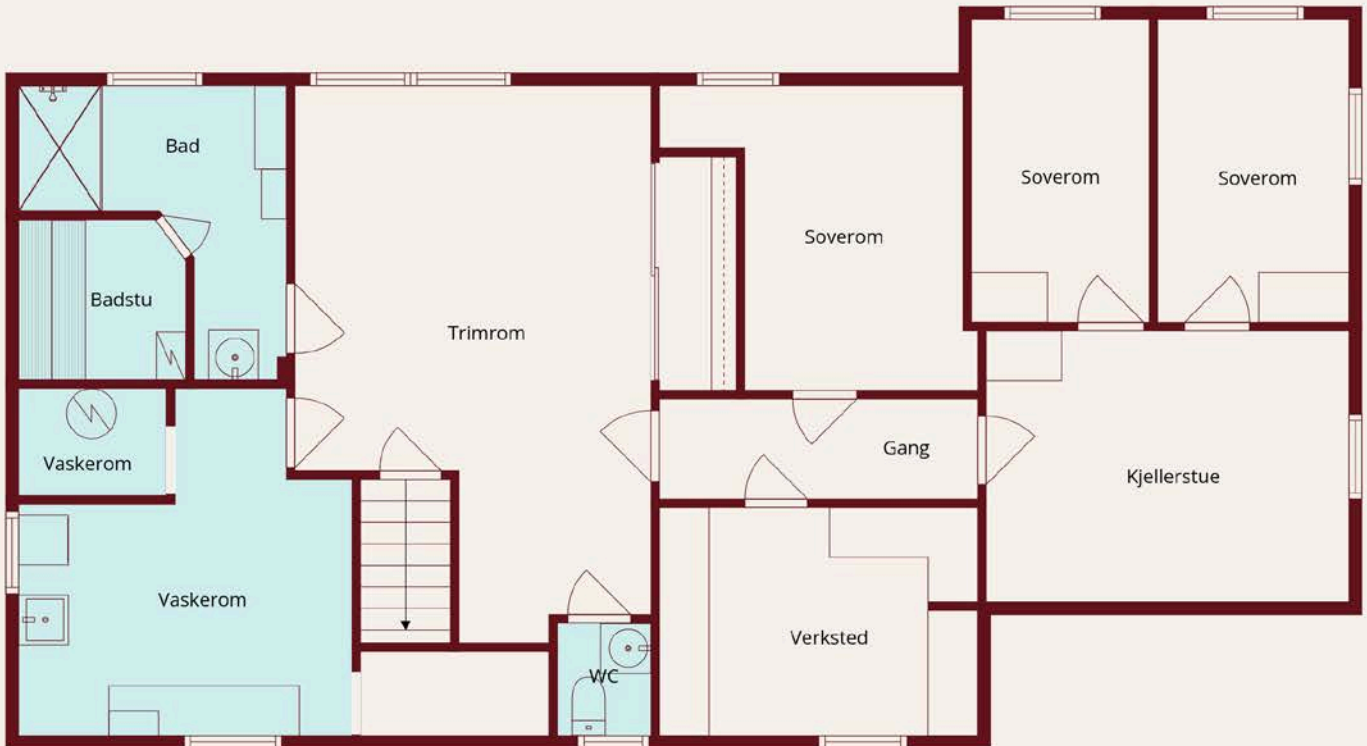
Kjellerstue (ikke byggesøkt og ikke godkjent rømningsvei)



Bad i underetasjen med badstue



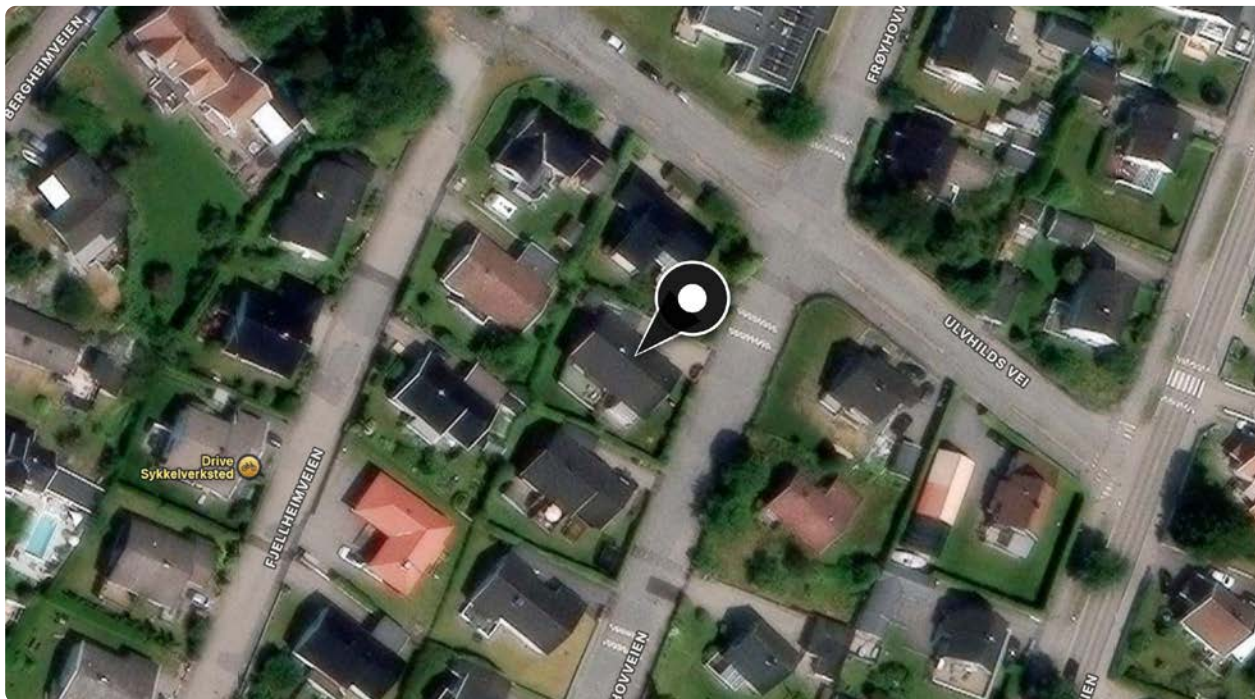




Vedlegg

Tilstandsrapport for bolig

Frøyhovveien 27, Larvik



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Frøyhovveien 27 3269 Larvik Gnr: 2005 Bnr: 505 LARVIK	Enebolig	1967	264 m ²	237 m ²	10 m ²
Oppdragsnr.	260416-001				
Befaring / Rapport	16.04.2026 / 04.05.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.



Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.

Generelt

Romslig enebolig over ett plan og full kjeller beliggende på Nanset i Larvik.. Boligen ble oppført i 1967 og med en alder på omlag 59 år er boligen i en alder hvor flere bygningsdeler har passert statistisk levetid, og økt vedlikeholdsbehov må påregnes sammenlignet med nyere eneboliger.

Planløsning

Kjelleren inneholder 3x soverom, stue, mellomgang, bod/verksted, kontor/gang/trapperom, vaskerom, dusjbad med badstue og toalettrom. 1.etg inneholder entré, trappegang, mellomgang, 2x soverom, dusjbad, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue, mellomgang til bod, grovbod, utebod ved carport og innglasset utestue.

Innvendige overflater består av laminat og parkett på gulv — nytt gulv i stue lagt i 2020 — malte trefiberplater og panel på vegger, samt malte plater og panel i himling. Teppe er lagt i ett kjellerrom. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard — oppussing foretatt over tid, men slitasjemerker forekommer som forventet i en bolig av respektive alder.

Byggemetode

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire ifølge offentlige kartdata - som også alle andre husene i området.

Grunnmur av pussede betongblokker fra byggeår, fuktsikret utvendig med eternittplater. Terreng rundt boligen er opparbeidet med hage og varierende fallnivåer.

Yttervegger oppført i stenderverk med utvendig tømmermannskledning. Fasade mot veien opplyses å ha fått ny kledning og påføring i 2017. Kledning på øvrige fasader opplyses delvis skiftet i 1990, eksakt omfang og lokasjon er ikke nærmere spesifisert.

Vinduer av varierende alder — flere fra byggeår, ett vindu i stue og terrasseskyvedør opplyses skiftet i 1989, karnappvindu på kjøkken i 2005, og flere vinduer på fasade mot veien i 2017.

Saltak med profilert betongtakstein opplyst skiftet i 2016 med nye sløyfer, lekter og undertakspapp. Banelagt papp over carport/garasje.

Veranda på omlag 42 kvm av trekonstruksjon med rundtømmersøyler mot grunn, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra byggeår — statistisk levetid for innredning fra byggeår er medgått.

Boligen har totalt 3x våtrom: 2x dusjbad og 1x vaskerom. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale.

Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløp, med innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon via naturlig termisk oppdrift.

Elektrisk anlegg opplyses oppgradert — sikringsskap med 13 kurser, automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere, og kursfortegnelse fra Andebu Elektro AS foreligger.

Teglsteinspipe fra byggeår 1967, vedovn installert i 2020, samt åpen peis.

Røykvarsler og brannslukker er montert i boligen. Kjeller har rom uten godkjent rømningsvei.

Tiltaksoversikt

Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.

1984 - Ny kjøkkeninnredning, ytterligere oppgradert i 2005 og 2020

1989 - Ny terrasseskyvedør i stue

1990 - Delvis oppgradert fasadekledning

2005 - Nytt karnappvindu på kjøkken i 2005

2005 - Ny vannledning fra kommunalt anlegg inn til huset

2007 - Delvis oppusset bad/dusjbad

2009 - Luft-til-luft varmepumpe montert

2012 - Tilbygg utestue/vinterhage

2013 - Ny ytterdør

2016 - Nytt taktekke, samt beslag, takrenner og nedløp

2017 - Skiftet deler av kledning

2017 - Skiftet flere vinduer på fasade mot veien

2017 - Ny innredning på bad i 2017

2018 - Nye automatsikringer i el.skap

2020 - Nytt gulv i stue

2025 - Nytt gjerde mot veien

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0-3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
Kjøpers undersøkelsesplikt	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningsakkundige for å avklare eventuelle uklarheter.
Dokumentasjonsgrunnlag	Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den

Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkblå farge — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

NS 3600:2025 Vedlegg C (Tabell C.1-C.8). Byggforskeren 700 (bl.a. 700.530). DIBK-veiledere for utvalgte tekniske komponenter.

Eiendomsopplysninger

Frøyhovveien 27, 3269 Larvik

Gnr 2005 / Bnr 505 · LARVIK

Byggeår 1967 (BF49)	Boligtype Enebolig	BRA 264 m²
Oppvarming —	Ventilasjon Naturlig ventilasjon	Vann / Avløp Offentlig / Offentlig
Hjemmelshaver Thore	Tilstede / oppl. Selger og undertegnede	—

Byggemåte

Bygget er fundamentert på grunnmur av betongblokker over støpt betongdekke. Bærende yttervegger i stenderverk med tømmermannskledning. Takkonstruksjon som sperretak og tekke av betongtakstein.

Flomfare	Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Moderat trafikk (ÅDT 7200 / 50 km/t)
Høyde over havet	76 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra NØ (+0.9m), N (+0.4m)
Vær ved befaring	11.3 °C, overskyet, 1.3 m/s (S), 69 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 2.6 mm · 30 dager: 77 mm (14 nedbørsdager)

Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhenting. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fult ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygnings sakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

● Selgers egenerklæring Ikke fremlagt

● Godkjente bygningstegninger Framlagt

Samsvarer ikke med dagens innredning og planløsning

● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) Ikke fremlagt

● Kursfortegnelse (§ 2-18) Framlagt

● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19) Ikke fremlagt

● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1) Ikke fremlagt

● Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9) Ikke fremlagt

● Radonmåling (§ 2-14) Ikke fremlagt

● Energiattest (Energimerkeforskriften) Framlagt

Utarbeides av undertegnede

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)



- **TG 0** Ingen avvik — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- **TG 1** Mindre/moderate avvik — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- **TG 2** Vær oppmerksom — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- **TG 3** Påregn utbedring — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- **TG IU** Ikke undersøkt — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 3 Avvik som må utbedres (4 KP)

VÅTROM

4 KP

Dusjbad — Kjeller/u.etg – Gulv	Mangler korrekt fall mot sluk. Ikke OK oppkant ved dør.
Dusjbad — Kjeller/u.etg – Sluk, membran og tettesjikt	Sluk fra byggeår med levetid utgått. Gulvbelegget, som utgjør gulvets membran, har medgått forventet levetid.
Dusjbad — 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt	Utgått forventet levetid for tettesjikt/membran. Åpent tidligere slukrør utgjør en utett gjennomføring i gulvkonstruksjonen.

VÅTROM

4 KP

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Sluk, membran og tettesjikt Rommet er fra byggeår uten membran, og rørgjennomføringen er ikke forseglet.

TG 2

Avvik å være oppmerksom på (31 KP)

VÅTROM

13 KP

Dusjbad — Kjeller/u.etg - Vegger og himling Opprinnelige overflater fra byggeår med en alder på omlag 59 år.

Dusjbad — Kjeller/u.etg - Vann- og avløpsledninger Rørinstallasjonene har overskredet forventet levetid.

Dusjbad — Kjeller/u.etg - Ventilasjon Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk — ikke i henhold til krav for våtrom.

Dusjbad — 1.etg - Vegger og himling Ufagmessig utførelse med gjennombrudd i våtsone uten tetting.

Dusjbad — 1.etg - Gulv Dobbel flissjikt gir økt risiko for bom og manglende heft.

Dusjbad — 1.etg - Ventilasjon Ventilasjonens kapasitet er begrenset.

Dusjbad — 1.etg - Innfelte installasjoner Tidligere rør/slukgjennomføringer ikke fagmessig avsluttet ved ombygging.

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Vegger og himling Plater i vegg er ikke egnet som overflate i rom med fuktbelastning.

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Gulv Langvarig fuktbelastning i betongdekke uten membran.

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Vann- og avløpsledninger Røranlegg fra byggeår har overskredet forventet levetid.

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Ventilasjon Opprinnelig løsning fra byggeår uten mekanisk ventilasjon er utilstrekkelig for rom med vaskemaskin og utslagsvask.

Dusjbad — Kjeller/u.etg - Utstyr og innredning Dusjanretning er eldre.

Vaskerom — Kjeller/u.etg - Fuktmåling og hulltaking Fuktvandring i betonggulv.

KJØKKEN

Kjøkken - Vann-/avløp Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv Slitasje av laminat i kjellerstue.

VINDUER OG DØRER

Vinduer Eldste vinduer har utgått forventet levetid.

ROM UNDER TERRENG

3 KP

Vegger og himling Fuktbelastning via grunnmur — konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

Tilfarergulv og utforede vegger Fuktopptak i murer vil avsettes til påforet treverk

Ventilasjon Konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

TAKKONSTRUKSJON/LOFT

2 KP

Lufting av takverk Risiko for oppdrift av varm, fuktig luft fra boligrom bør forsøkes bremses med diffusjonssperre/plast/pakninger.

TAKKONSTRUKSJON/LOFT

2 KP

Innfelte installasjoner mot kald sone Downlights med ikke-diffusjonstette kasser gir luftlekkasje fra varmt boligrom til kaldt loft.

ILDSTEDER OG SKORSTEINER

Samlet vurdering Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet forventet levetid med en alder på omlag 59 år, kombinert med manglende tilsynsrapport fra feiervesenet.

VENTILASJON

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Toalettrom og vaskerom krever avtrekk iht.

VVS

4 KP

Vannledninger Rørene har elde og naturlig slitasje - medgått brorparten av forventet levetid.

Avløpsledninger Rørene har elde og naturlig slitasje - medgått brorparten av forventet levetid.

Varmtvannsbereeder/varmesentral Bereeder med en alder på omlag 23 år har overskredet det meste av forventet levetid.

Varmepumpe Varmepumpe over forventet levetid uten dokumentert service.

YTTERVEGGER / FASADE

Kledning Vedlikeholdsetterslep på overflatebehandling av særlig overliggere.

TERRENGFORHOLD

Tilstand Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i fundamenter.

FUNDAMENT, GRUNNMUR OG DRENERING

2 KP

Tilstand Fuktpåvirkning gjennom grunnmur.

Fukt Drenering / fuktsikring har medgått forventet levetid.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	104.9 m ²	104.9 m ²	—	—	—	—
1. etasje	159.5 m ²	132.5 m ²	10 m ²	17 m ²	42 m ²	—
Sum	264 m²	237 m²	10 m²	17 m²	42 m²	—

BRA = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · BRA-i = Innvendig bruksareal · BRA-e = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · BRA-b = Innglasset balkong · TBA = Terrasse-/balkongareal (åpent) · GUA = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · ALH = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m ²	1. etasje	m ²
Stue	13.2 m ²	Entré	2.6 m ²
Dusjbad med badstue	9.4 m ²	Kjøkken	15.8 m ²
Soverom 1	8.8 m ²	Spisestue	16.5 m ²
Soverom 2	10.3 m ²	Stue	35 m ²
Soverom 3	9 m ²	Innglasset utestue	17 m ²
Vaskerom	12.7 m ²	Soverom 1	15.6 m ²
Toalettrom	1.4 m ²	Soverom 2	11.8 m ²
Mellomgang	4.8 m ²	Dusjbad	8.6 m ²
Kontor/gang/trapperom	25 m ²	Toalettrom	2.4 m ²
Bod / verksted	10.3 m ²	Trappegang	10.7 m ²
		Mellomgang	3.7 m ²
		Mellomgang til bod	2.8 m ²
		Grovbod	7 m ²
		Utebod ved carport	10 m ²

Rom uten rømningsvei (§ 2-21)

Flere rom i kjeller har ikke tilstrekkelig rømningsvinduer ivaretatt. Rommene er arealdefinert i henhold til sin bruk pr befarings.

Fundament, grunnmur og drenering

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

Grunnmur av pussede betongblokker fra byggeår. Muren er fuktsikret utvendig med eternittplater. Drenering er ikke synlig registrert ved befarings.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Tilstand

TG 2

Pusset grunnmur med utfelling og avskalling av puss i nedre del innvendig. Eternittplater benyttet som utvendig fuktsikring fremstår slitte og med redusert funksjon.

Årsak til forhøyet TG: Langvarig fuktpåvirkning gjennom grunnmur med medgått fuktsikring.

Konsekvens: Sprekker i mur vil typisk trekke fuktighet og kan gi fuktskader innvendig over tid.

98 % av forventet levetid medgått

59 av 60 år

Fukt

TG 2

Pusset grunnmur med utfelling og avskalling av puss i nedre del innvendig. Eternittplater benyttet som utvendig fuktsikring er korroderte og vegetasjon vokser inn mot konstruksjonen.

Årsak til forhøyet TG: Langvarig fuktpåvirkning gjennom grunnmur

Konsekvens: Fuktinntrengning skjer — utbedring av fuktsikring og etablering av drenering må påregnes.

197 % av forventet levetid medgått

59 av 30 år

Kvikkleirefare: Middels — området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten
Grunnforhold: Fyllmasse (antropogent materiale)

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Foto 1



Foto 2

Terrengforhold

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

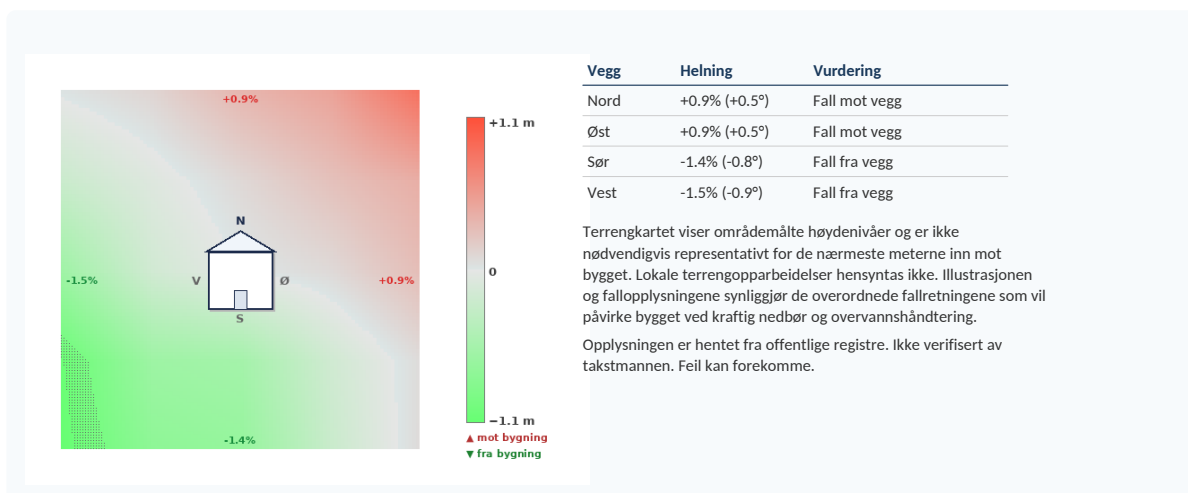
Terrenget rundt boligen er opparbeidet med hage og varierende fallnivåer. Nedgravd parafintank opplyses fjernet i 2018.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering TG 2

Hagen rundt boligen har varierende fallnivåer. Utilstrekkelig fall bort fra grunnmur registreres langs deler av fasaden.

Årsak til forhøyet TG: Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i fundamenter.

Konsekvens: Vann kan samle seg mot grunnmuren og gi fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.



Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag fra byggeår.

Planavvik (skjevheter)

Kontrollert uten større anmerkning. Normale planvariasjoner må forventes.

TG 1

Bæreevne

Kontrollert uten anmerkning.

Knirk

Trebjelkelag fra byggeår. Knirk av vesentlig karakter er ikke registrert ved gange.

TG 1

Innvendige trapper

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Innvendig tretrapp til overetasjen med lukkede trinn og hvitmalt vanger.

Trapper – Samlet vurdering

Håndløper er montert på én side — håndløper langs høyre vegg mangler.

TG 1

148 % av forventet levetid medgått

59 av 40 år



Foto 3

Fasade/yttervegger

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

Yttervegger oppført i stenderverk med utvendig tømmermannskledning. Fasade mot veien opplyses å ha fått ny kledning og påføring i 2017. Noe kledning på øvrige fasader opplyses delvis skiftet i 1990, eksakt omfang og lokasjon er ikke nærmere spesifisert. Museband og lufferist er montert bak overliggeren på framlegg mot veien.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Yttervegg - Konstruksjon

TG 1

Yttervegger oppført i stenderverk. Konstruksjonen fremstår uten synlige deformasjoner, skråriss eller setningsskader ved visuell inspeksjon.

11 % av forventet levetid medgått

9 av 80 år

Yttervegg - Kledning

TG 2

Tømmermannskledning på fasadene. Overliggeren i overgang kledning/etasjeskille viser oppsprekking og avflasset overflatebehandling — ubehandlet trevirke er eksponert. Stikktaking bekrefter friskt treverk.

Årsak til forhøyet TG: Vedlikeholdsettersele på overflatebehandling av overliggeren.

Konsekvens: Risiko for råteskade i nedre del av kledningen og eventuelt videre inn i konstruksjonen. Forkortet levetid for kledningen.

36 % av forventet levetid medgått

9 av 25 år



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Vinduer og dører

TG 2

Boligen har vinduer av varierende alder. Flere vinduer er fra byggeår, mens ett vindu i stue og terrasseskyvedør opplyses skiftet i 1989, karnappvindu på kjøkken opplyses skiftet i 2005, og flere vinduer på fasade mot veien opplyses skiftet i 2017. Ytterdør opplyses skiftet i 2013.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

30 % av forventet levetid medgått

9 av 30 år

Vinduer (innvendig)

TG 2

Vinduer av varierende alder — flere fra byggeår, ett vindu i stue og terrasseskyvedør opplyses skiftet i 1989, karnappvindu på kjøkken opplyses skiftet i 2005, og flere vinduer på fasade mot veien opplyses skiftet i 2017. Flere av de eldste vinduer har overmalte pakninger, noe som medfører at pakningene ikke tetter optimalt mellom ramme og glass.

Årsak til forhøyet TG: Eldste vinduer har utgått forventet levetid.

Konsekvens: Eldste vinduer må på sikt påregnes skiftet.

Dører (innvendig)

TG 1

Ytterdør opplyses skiftet i 2013. Innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje.

Takkonstruksjon/loft

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Takkonstruksjon av tre fra byggeår med bjelker og sperrer. Loftet er romslig med bordtak som undertak. Isolasjon av mineralull i loftsgulv.

Konstruksjon

TG 1

Sperretak av tre fra byggeår med bjelker og sperrer festet med spiker. Eldre, tørre fuktskjolder registrert rundt luftpipe ved loftsluke, og isolasjon i loftsgulv ligger ufullstendig uten synlig dampsperre. I forbindelse med fjerning av underliggende bærevegg, er det montert inn bæredrager av limtre på loft.

118 % av forventet levetid medgått

59 av 50 år

Lufting av takverk

TG 2

Takkonstruksjonen er begrenset ventilert. Loftsluke mangler pakning, noe som gir risiko for at varm inneluft stiger til kaldt loft og kondenserer.

Årsak til forhøyet TG: Risiko for oppdrift av varm, fuktig luft fra boligrom bør forsøkes bremses med diffusjonssperre/plast/pakninger.

Konsekvens: Forhøyet risiko for kondens på loft.

Innfelte installasjoner mot kald sone

TG 2

Flere downlights er montert med kopper/kasser over, uten isolasjon over disse. Koppene er ikke diffusjonstette, og kondens på loft kan oppstå.

Årsak til forhøyet TG: Downlights med ikke-diffusjonstette kasser gir luftlekkasje fra varmt rom til kaldt loft.

Konsekvens: Fuktig inneluft kan trenge opp til kaldt loft og kondensere, med risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Foto 7



Foto 8

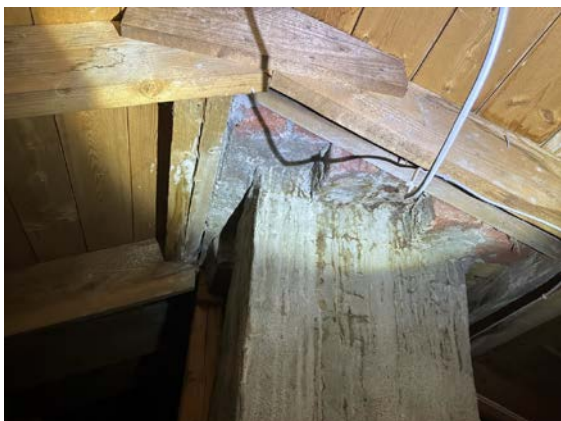


Foto 9

Taktekke og beslag

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker takteknik, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Saltak med profilert betongtakstein opplyst skiftet i 2016 med nye sløyfer, lekter og undertakspapp. Banelagt papp over carport/garasje. Takrenner av plastisert stål. Snøfangere og takstige av stålprofil på hovedhus. Tak kontrollert fra takfot med stige.

De 4 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Takteknik/belegg

TG 1

Profilert betongtakstein på hovedhus opplyses skiftet i 2016 — omlag 9 år gammel. Synlig mose- og lavvekst på nedre del av takflaten mot carport. Banelagt papp over carport/garasje med rustfargede avrenningsspor langs skjøter og begroingsvekst på flaten.

33 % av forventet levetid medgått

10 av 30 år

Beslag og gjennomføringer

TG 1

Galvanisert oppkantbeslag langs papptak fremstår nytt. Øvrige beslag ikke detaljkontrollerbart fra takfot — tak kontrollert fra takfot.

33 % av forventet levetid medgått

10 av 30 år

Nedløp og takrenner

TG 1

Takrenner av plastisert stål langs takfot. Fremstår uten synlige deformasjoner eller løse skjøter fra takfot.

Taktekning/belegg

TG 1

Profilert betongtakstein på hovedhus opplyses skiftet i 2016 — omlag 9 år gammel. Synlig mose- og lavvekst på nedre del av takflaten mot carport. Banelagt papp over carport/garasje med rustfargede avrenningsspor langs skjøter og begroingsvekst på flaten.

33 % av forventet levetid medgått

10 av 30 år

Undertak/ventilasjon

TG 1

Undertak og ventilasjon ikke kontrollerbart fra takfot. Takstein opplyses lagt på nye lekter og sløyfer i 2016 med undertakspapp.

Takstiger og snøfangere (HMS)

TG 1

Snøfangere og takstige av stålprofil montert på hovedhus. Fremstår i god stand fra takfot.

29 % av forventet levetid medgått

10 av 35 år



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Balkonger og terrasser

TG 1

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Boligen har en 42 kvm veranda av trekonstruksjon med rundtømmersøyler, terrassebord og rekkverk av tre. Terrassemarkise er montert. I tillegg er det en 17 kvm utestue tilbygd i 2012 med fliser på gulv, skyvbare glassfelt og sperretak med glass.

Balkong, veranda, terrasse og plattning

TG 1

42 kvm veranda av trekonstruksjon med rundtømmersøyler og terrassemarkise. Kraftig algebegroing på bjelkelag og underside av gulvdekke.. Utestue på 17 kvm tilbygd i 2012 med fliser på gulv, skyvbare glassfelt og sperretak — MDF-panel benyttet på del av vegg, uegnet for slike «ute»-arealer. Fuktopptak registrert i hjørnestolpe av treverk

70 % av forventet levetid medgått

14 av 20 år



Foto 13



Foto 14

Dusjbad — Kjeller/u.etg

TG 3

Kjeller/underetasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vann tett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad med tilknyttet badstue beliggende i boligens kjeller. Selger oppgir at badet ble bygget i 1984. Gulv av vinyl i dusjsone og naturstein i øvrig del. Vegger av keramiske fliser i dusjsone og våtromsplater i øvrig del. Badstue med trekledning av furu og elektrisk ovn. Rommets forventede levetid er utgått og renovring må påregnes.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulike alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling

TG 2

Vegger av keramiske fliser i dusjsone og våtromsplater i øvrig del. Overflater fra byggeår med levetid utgått.

Årsak til forhøyet TG: Opprinnelige overflater fra byggeår med en alder på omlag 59 år.

Konsekvens: Kan gi fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner ved svikt i fuger og overflater.

45 % av forventet levetid medgått

9 av 20 år

Gulv

TG 3

Målt fall i dusjsone er 0,0° (0:100) — gulvet er flatt. Lekkasjevann fra dusj ledes ikke til sluk. Gulvbelegg av vinyl i dusjsone, naturstein i øvrig del.

Årsak til forhøyet TG: Mangler korrekt fall mot sluk. Ikke OK oppkant ved dør.

Konsekvens: Bruksvann renner ukontrollert ut av dusjsonen og kan gi fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)

45 % av forventet levetid medgått

9 av 20 år

Vegger og himling TG 2	Vegger av keramiske fliser i dusjsone og våtromsplater i øvrig del. Overflater fra byggeår med levetid utgått. Årsak til forhøyet TG: Opprinnelige overflater fra byggeår med en alder på omlag 59 år. Konsekvens: Kan gi fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner ved svikt i fuger og overflater.
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Plastsluk i gulv med tilhørende vinylbelegg som gulvets membran/tettesjikt mot gulv. Årsak til forhøyet TG: Sluk fra byggeår med levetid utgått. Gulvbelegget, som utgjør gulvets membran, har medgått forventet levetid. Konsekvens: Forhøyet risiko for fuktighet i tilstøtende konstruksjoner grunnet alder, mangel av korrekt membranutførelse i vegg. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
45 % av forventet levetid medgått 9 av 20 år	
Vann- og avløpsledninger TG 2	Rørinstallasjonene er fra byggeår med en alder på omlag 59 år. Synlige rørtilkoblinger fremstår uten aktive lekkasjer ved inspeksjonstidspunktet. Årsak til forhøyet TG: Rørinstallasjonene har overskredet forventet levetid. Konsekvens: Risiko for vannlekkasje med skader på omliggende konstruksjoner.
18 % av forventet levetid medgått 9 av 50 år	
Ventilasjon TG 2	Eldre rund ventilrist observert i dusjsone. Mekanisk avtrekk er ikke registrert. Ventilasjonstype og funksjon er ikke verifisert. Årsak til forhøyet TG: Naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk — ikke i henhold til krav for våtrom. Konsekvens: Utilstrekkelig luftutskiftning kan gi kondens og fuktoppbygning i rommet.
Utstyr og innredning TG 2	Servant med underskap og dusjarmatur fra byggeår. Innredning med levetid utgått. Selger oppgir ny innredning montert i 2003. Årsak til forhøyet TG: Dusjanretning er eldre. Konsekvens: Funksjonell svikt i sanitærutstyr eller armatur kan gi lekkasje.
60 % av forventet levetid medgått 9 av 15 år	
Fuktmåling og hulltaking TG IU	Hulltaking ikke utført. Rommet er fra byggeår uten dokumentert membran — fuktforhold i konstruksjonen er ikke verifisert. Rommet er uansett av en alder som tilsier behov for renovering.
Dokumentasjon vanntett sjikt	<i>Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke Foreligger ikke dokumentasjon på vanntett sjikt.</i>



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

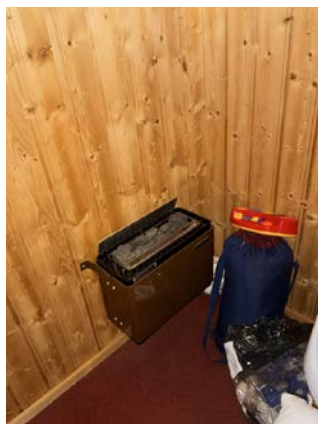


Foto 19



Foto 20

Dusjbad — 1.etg

TG 3

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vannnett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg. Rommet opplyses oppusset på 1980-tallet med nye gulvfliser lagt over opprinnelige i 2007 og ny innredning i 2017. Gulv av keramiske fliser i to lag, vegger av keramiske fliser og himling av malte plater. Rommet har dusjkabinett (hjørnemodell), dobbel servant med underskap, høyskap og speilskap. Rommets forventede levetid er utgått og renovering må påregnes.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling

TG 2

Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Deler av flisarbeidet bærer preg av ufagmessig utførelse.

Årsak til forhøyet TG: Ufagmessig utførelse med gjennombrudd i våtsone uten tetting.

Konsekvens: Vann kan trenge inn bak flissjikt ved gjennomføringene.

45 % av forventet levetid medgått

9 av 20 år

Gulv

TG 2

Gulv av keramiske fliser — nytt flissjikt lagt over opprinnelig i 2007. Løs flis under kommode dekker over tidligere plastsluk. Fallforhold ikke avlest med helningsverdi.

Årsak til forhøyet TG: Dobbelt flissjikt gir økt risiko for bom og manglende heft.

Konsekvens: Risiko for vanninntrengning ved løs flis over åpent slukrør.

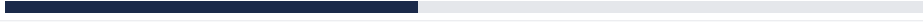
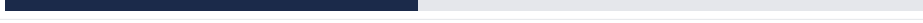
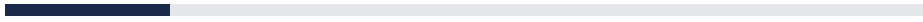

Vegger og himling TG 2	<p>Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Deler av flisarbeidet bærer preg av ufagmessig utførelse.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Ufagmessig utførelse med gjennombrudd i våtsone uten tetting.</p> <p>Konsekvens: Vann kan trenge inn bak flissjikt ved gjennomføringene.</p> <p>45 % av forventet levetid medgått 9 av 20 år</p> 
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	<p>Plastsluk i dusjsone mangler klemring og synlig mansjett. Tidligere plastsluk under løs flis er åpent uten lokk, klemring eller tetting. Membranoppkant ved dørterskel er ikke synlig.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Manglende klemring gir ingen mekanisk tetting mot underliggende sjikt. Åpent tidligere slukrør utgjør en utett gjennomføring i gulvkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Bruksvann kan lekke ukontrollert ned i etasjeskilleren med risiko for alvorlige fuktskader.</p> <p>Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)</p> <p>45 % av forventet levetid medgått 9 av 20 år</p> 
Vann- og avløpsledninger TG 1	<p>Synlige rør og tilkoblinger fremstår uten lekkasjesymptomer. To igjenmurte tappepunkter i yttervegg opplyses å ha vært tilkoblingspunkter for blandedbatteri til tidligere badekar.</p> <p>18 % av forventet levetid medgått 9 av 50 år</p> 
Ventilasjon TG 2	<p>Ventilasjon i form av elektrisk vifte. Funksjon og luftmengde er ikke verifisert under inspeksjonen.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Ventilasjonens kapasitet er ikke bekreftet tilstrekkelig for rommet.</p> <p>Konsekvens: Utilstrekkelig avtrekk kan gi fuktoppbygning og kondens i rommet.</p>
Utstyr og innredning TG 1	<p>Dusjkabinett, dobbel servant med underskap, høyskap og speilskap. Innredning opplyses delvis skiftet i 2017. Normal bruksslitasje.</p> <p>60 % av forventet levetid medgått 9 av 15 år</p> 
Innfelte installasjoner TG 2	<p>To igjenmurte tappepunkter i yttervegg i dusjsone — opplyses å ha vært tappepunkter for blandedbatteri til tidligere badekar. Gjennomføringene fremstår murt igjen uten dokumentert tetting mot vanntett sjikt.</p> <p>Årsak til forhøyet TG: Tidligere gjennomføringer ikke fagmessig avsluttet ved ombygging.</p> <p>Konsekvens: Risiko for vanninntrengning ved gjennomføringene i våtsone.</p>
Fuktmåling og hulltaking TG IU	<p>Hulltaking ikke utført. Dobbel flissjikt og konstruksjonsoppbygging gir begrenset tilgang til egnet hulltakingslokasjon. Overflatesøk er foretatt som alternativ undersøkelse - ved alternativt overflatefuktsøk er ikke forhøyede fuktverdier avdekket.</p>
Dokumentasjon vanntett sjikt	<p><i>Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Rommet er oppusset på 1980-tallet med nytt gulvflissjikt lagt i 2007 — ingen faglig dokumentasjon (FDV) for membranarbeid er fremlagt. Dokumentasjon på vanntette sjikt ikke vurdert.</i></p>



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26

Vaskerom — Kjeller/u.etg

TG 3

Kjeller/underetasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Vaskerom beliggende i boligens kjeller i opprinnelig stand fra byggeår. Gulv av malt betong, vegger av malte flater og himling av trepanel. Rommet har utslagsvask i rustfritt stål og vaskemaskin. Rommets forventede levetid er utgått og renovering må påregnes.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 2	Vegger av malte flater. Himling av trepanel fra byggeår — ikke fuktbestandig materiale i våtsone. Levetiden er utgått. Årsak til forhøyet TG: Plater i vegg er ikke egnet som overflate i rom med fuktbelastning. Konsekvens: Fuktopptak i veggplater kan gi skader over tid.	45 % av forventet levetid medgått 9 av 20 år
Gulv TG 2	Gulv av malt betong med avflasset maling flere steder. Fuktvandring i betongdekke er synlig under belegget. Årsak til forhøyet TG: Langvarig fuktbelastning i betongdekke uten membran har trukket opp gjennom gulvbelegget. Konsekvens: Fukt kan spre seg videre i konstruksjonen og gi skader på tilstøtende bygningsdeler.	45 % av forventet levetid medgått 9 av 20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Eldre støpejernsluk i gulv uten tetting til noen membrantetting. Årsak til forhøyet TG: Rommet er fra byggeår uten membran, og rørgjennomføringen er ikke forseglet. Konsekvens: Stor risiko for fuktskader. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)	45 % av forventet levetid medgått 9 av 20 år
Vann- og avløpsledninger TG 2	Rør fra byggeår med en alder på omlag 59 år. Levetiden er utgått for røranlegget. Årsak til forhøyet TG: Røranlegg fra byggeår har overskredet forventet levetid. Konsekvens: Risiko for lekkasje med skader på omliggende konstruksjoner.	18 % av forventet levetid medgått 9 av 50 år
Ventilasjon TG 2	Ventilasjon via enkel ventil på vegg — mekanisk avtrekk mangler. Årsak til forhøyet TG: Opprinnelig løsning fra byggeår uten mekanisk ventilasjon er utilstrekkelig for rom med vaskemaskin og utslagsvask. Konsekvens: Økt fuktbelastning i rommet bidrar til fuktskader i konstruksjonen.	
Utstyr og innredning TG 1	Utslagsvask i rustfritt stål. Normal slitasje for alder.	60 % av forventet levetid medgått 9 av 15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Stikkontakt synlig på vegg. Innfelte installasjoner er ikke nærmere undersøkt.	
Fuktmåling og hulltaking TG 2	Hulltaking ikke utført. Fuktvandring i betongdekke er visuelt konstatert ved avflasset belegg og maling ved dørterskel. Årsak til forhøyet TG: Fuktvandring i betonggulv. Konsekvens: Å foreta fuktmåling i betong vil kreve boring i betong med tilhørende langvarig fuktmåling med plugging. Dette er ikke en del av rapportens instruks. Rommet er ikke bygget som et våtrom hva gjelder tettesjikt og oppgradering må påregnes.	
Dokumentasjon vanntett sjikt	Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Membran er ikke anlagt. Finnes ikke vanntett sjikt i gulv.	



Foto 27



Foto 28



Foto 29

Kjøkken

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkken med innredning fra 1984, fronter skiftet i 2005 og ny benkeplate med vaskekum montert i 2020. Vegg inn til kjøkken opplyses fjernet og kjøkkenøy bygget i 2020 — det bør avklares om vegg var bærende og om det foreligger byggetillatelse. Gulv av vinylbelegg, vegger med tapet og keramiske fliser over benk og kokesone, himling av malte plater.

Overflater - Vegger og himling TG 1	Tapet på vegger og malte plater i himling. Normal bruksslitasje for alder.
Overflater - Gulv TG 1	Vinylbelegg med normal bruksslitasje. Belegget er intakt på kontrollerte steder.
Ventilasjon TG 1	Ventilator med utblåsning til friluft. Komfyrvakt ikke montert.
Vann-/avløp TG 2	Plastbasert avløpsopplegg under vask med klemmer og skjøter — tyder på reparasjoner over tid. Rødfarget klut på skapbunn indikerer tidligere drypp. Vannstopper opplyses montert. Årsak til forhøyet TG: Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje. Konsekvens: Risiko for fuktbelastning og skader i underskap.
Innredning og utstyr TG 1	Innredning fra 1984 med fronter skiftet i 2005 av Kjøkkenfornjern. Skrog og benkeplate skiftet i 2020. Levetiden for skrog er utgått.

Overflater - Vegger og himling
TG 1

Tapet på vegger og malte plater i himling. Normal bruksslitasje for alder.

24 % av forventet levetid medgått

6 av 25 år

Benkebeslag og avtrekk
TG 1

Beslag og hengsler i god stand.



Foto 30



Foto 31

Toalettrom

NS 3600:2025 § A.2.3 — Dekker toalettrommet med sanitærutstyr, synlige rør og overflater. Fuktmåling gjennomføres ved mistanke om lekkasje, og ventilasjon med tilluft vurderes.

Ventilasjon

Rommet er ventilert via mindre ventil på vegg. Mekanisk avtrekksvifte er ikke installert.

Overflater innvendig

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Børn, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De innvendige overflater består av laminat og parkett på gulv, malte trefiberplater og panel på vegger og malte plater og panel i himling. Teppe er lagt i ett kjellerrom. Selger opplyser at nytt gulv ble lagt i stue i 2020.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

30 % av forventet levetid medgått

6 av 20 år

Overflater - Vegger og himling
TG 1

Vegger av malte trefiberplater og panel. Himling av malte plater og panel i normal stand med bruksslitasje.

Overflater - Gulv
TG 2

Gulvdekke av laminat og parkett. Teppe i ett kjellerrom. Mekanisk punktskade registrert i laminatgulv i kjellerstue — opprevet overflate med eksponert kjernemateriale ved bordskjøt.

Årsak til forhøyet TG: Mekanisk påkjenning av laminatbord i kjellerstue.

Konsekvens: Eksponert kjernemateriale er sårbart for fuktopptak — utskifting av berørte bord må påregnes.



Foto 32

Rom under terreng

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

Kjeller delvis innredet. Vegger av pusset og malt grunnmur. Gulv av støpt betong. Deler av kjelleren er uinnredet.

Vegger og himling

TG 2

Målbart fuktopptak registrert i vegg, synlig som fuktskjolder. Saltutfelling, oppsprukket puss og mørk biologisk vekst langs nedre sone av grunnmur langs deler av eksponert betong.

Årsak til forhøyet TG: Langvarig fuktbelastning fra grunnmur — konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

Konsekvens: Helse- og sikkerhetsrisiko fra biologisk vekst, strukturell forringelse av veggmaterialer — umiddelbar kartlegging og utbedring må påregnes.

Gulv

TG 1

Rom under terreng er risikokonstruksjon der fuktpåvirkning fra vegg og grunn kan gi fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Fuktskjolder registrert langs veggfot.

Tilfarergulv og utforede vegger

TG 2

Deler av kjeller er innredet. Registrert fuktbelastning i vegger - hulltaking ikke foretatt da fuktvandring i materialer er registrert uten å foreta hulltaking.

Årsak til forhøyet TG: Konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

Konsekvens: Fare for skjulte skader i konstruksjon bak utforing — kan kreve åpning av konstruksjonen på sikt.

Ventilasjon

TG 2

Rommet er minimalt ventilert. Det innredede rommet har ikke registrert eget ventilasjonspunkt.

Årsak til forhøyet TG: Konstruksjon under terreng fra byggeår har forhøyet risiko for avvik.

Konsekvens: Utilstrekkelig ventilasjon forsterker fuktbelastningen og øker risikoen for muggvekst.

Nedbør siste 30 dager: 77 mm (normal) fordelt på 14 nedbørsdager.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.



Foto 33

Skadedyr

TG 0

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Eneboligen har kreosotimpregnert trevirke ved grunnen, som er typisk for bygninger fra denne perioden. Ingen tegn til skadedyrskader eller angrep er observert.

Skadedyr og fuktkevende
insekter

TG 0

Synlige tegn på skadedyr er ikke registrert.

Pipe og ildsted

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Teglsteinspipe fra byggeår. Vedovn opplyst installert i 2020, samt finnes åpen peis. Pipehatt opplyses skiftet i 2016. Sotluke av støpejern på loft samt innvendig feieluke i pusset vegg.

Pipe og ildsted – Samlet
vurdering

TG 2

Sotluke på loft er korrodert med sotskjolder og rustrenner på pipeoverflaten. Mindre sprekker registrert i pussoverflate på pipe. Innvendig feieluke fremstår malt igjen og ikke funksjonell. Selger opplyser at sotskjoler, rustmerker og mindre sprekke-dannelser i pipa har vært til stede i over 40år, uten kjent endringer i omfang eller utvikling.

Årsak til forhøyet TG: Teglsteinspipe fra byggeår har overskredet forventet levetid med en alder på omlag 59 år, kombinert med manglende tilsynsrapport fra feiervesenet.

Konsekvens: Risiko for røyklekkasje - risiko forventes vurdert ved neste feiing/kontroll

20 % av forventet levetid medgått

6 av 30 år



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37

Ventilasjon

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon via termisk oppdrift.

Tilluft og luftskifte TG 1

Kun naturlig ventilasjon via termisk oppdrift. Ventilasjon er som for praksis i byggeåret.

Kjøkken, toalett og rom med avtrekk TG 2

Avtrekksvifte mangler på vaskerom og toalettrom i kjeller.

Årsak til forhøyet TG: Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Toalettrom og vaskerom krever avtrekk iht. NS 3600.

Konsekvens: Kan gi utilstrekkelig luftskifte. Forhøyet risiko for kondens.

VVS

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereeder og oppvarmingsanlegg. lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av støpejern. Varmtvannsbereeder produsert i 2002. Luft-til-luft varmepumpe opplyses montert i 2009. Stikkvannledning og avløpsledning oppgis skiftet i 2005.

De 6 komponentene i denne kategorien har ulike alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.





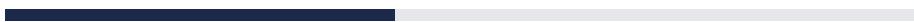
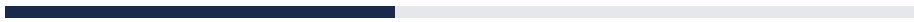
<p>Vannledninger TG 2</p>	<p>Vannledninger av kobber. Synlige rør fremstår intakte og hovedstoppekran er tilgjengelig. Rørsystemet er av eldre type uten rør-i-rør — lekkasje i skjulte partier vil ikke være synlig. Årsak til forhøyet TG: Rørene har elde og naturlig slitasje - medgått brorparten av forventet levetid. Konsekvens: Risiko for lekkasjer.</p> <div data-bbox="483 617 1429 694"> <p>57 % av forventet levetid medgått 17 av 30 år</p>  </div>
<p>Avløpsledninger TG 2</p>	<p>Avløpsrør av plast, samt av støpejern fra byggeår. Stakeluke er synlig. Årsak til forhøyet TG: Materialsvekkelse over tid. Konsekvens: Eldste avløpsrør må påregnes skiftet.</p> <div data-bbox="483 791 1429 874"> <p>57 % av forventet levetid medgått 17 av 30 år</p>  </div>
<p>Varmtvannsbereeder/varmesentral TG 2</p>	<p>OSO Hotwater RS 200, 198 liter, produsert 2002. Levetiden er utgått. Årsak til forhøyet TG: Bereeder med en alder på omlag 23 år har overskredet det meste av forventet levetid. Konsekvens: Utskifting må påregnes. En bereeder som lekker kan gi vesentlig vannskade.</p> <div data-bbox="483 971 1429 1054"> <p>49 % av forventet levetid medgått 17 av 35 år</p>  </div>
<p>Varmepumpe TG 2</p>	<p>Luft-til-luft varmepumpe opplyses montert i 2009 — omlag 16 år gammel. Servicehistorikk er ikke dokumentert. Årsak til forhøyet TG: Varmepumpe over forventet levetid uten dokumentert service. Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon må påregnes.</p> <div data-bbox="483 1152 1429 1234"> <p>57 % av forventet levetid medgått 17 av 30 år</p>  </div>
<p>Vannledninger (utvendig) TG 1</p>	<p>Stikkvannledning inn fra kommunalt nett opplyses skiftet i 2005.</p> <div data-bbox="483 1297 1429 1373"> <p>42 % av forventet levetid medgått 17 av 40 år</p>  </div>
<p>Avløpsledninger (utvendig) TG 1</p>	<p>Utvendig avløpsledning opplyses skiftet i 2005. Ledningene er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p> <div data-bbox="483 1450 1429 1512"> <p>42 % av forventet levetid medgått 17 av 40 år</p>  </div>
<p>Septik/slamavskiller</p>	<p>Boligen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg — septik/slamavskiller er ikke aktuelt.</p>
<p>Oljetank (utvendig)</p>	<p>Utvendig oljetank er oppgitt å ikke finnes på eiendommen.</p>



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41

Elektrisk anlegg

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være oppgradert. Sikringskap med 13 kurser og automatsikringer med integrerte jordfeilbrytere. Kursfortegnelse fra Andebu Elektro AS foreligger. Sikringer opplyst oppgradert i 2018. Samsvarserklæring for AMS-måler-installasjon foreligger.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

23 % av forventet levetid medgått

8 av 35 år

Sikringskap og tavle

Sikringskap med automatsikringer (Schneider DCP H Vigi) og integrerte jordfeilbrytere 30mA på alle kurser. Kursfortegnelse foreligger. Opplyst oppgradert i 2018.

Synlig ledningsanlegg og installasjoner

Dato for siste el-tilsyn er ukjent. AMS-måler (Aidon) montert. Samsvarserklæring for AMS-installasjon foreligger fra Andebu Elektro a/s.



Foto 42

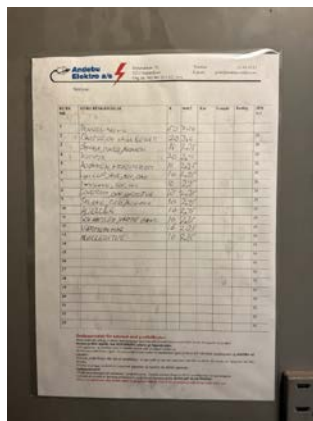


Foto 43

Branntekniske forhold

Røykvarsler og brannslukker er registrert montert i boligen. Det er ikke godkjent rømningsvei fra rom i kjeller.

Røykvarsler og branddetektor	<i>Røykvarsler registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert.</i>
Slokkeutstyr	<i>Brannslukker montert.</i>
Rømningsveier	<i>Dør og vinduer som rømningsvei. Ikke godkjent rømningsvei fra rom i kjeller.</i>
Brannceller og brannskille	<i>Ikke særskilt vurdert. Ikke relevant.</i>

Rekkverk og håndløper

TEK17 § 12-15 krever minimum rekkverkshøyde 0,9 m for innvendig trapp/rampe, 1,0 m for balkong/terrasse med fallhøyde ≤ 10 m og 1,2 m ved fallhøyde > 10 m. Lysåpning mellom spiler maks 100 mm (barnesikring, § 12-17). Eldre bygg er dimensjonert etter lavere krav, og avvik fra dagens TEK rapporteres som HMS-opplysning uten tilstandsgrad.

Rekkverk og håndløper	<i>Kjellertrapp har kun håndløper på én side.</i>
Andre HMS-avvik	<i>Komfyrvakt på kjøkken mangler.</i>

Radon

Radonsikring er ikke anlagt — det var ikke krav til radonsikring i grunn ved byggetidspunktet. Radonmåling er ikke fremlagt. Boligen er en enebolig på grunn i et område med moderat til lav radonaktivitet.

Radon aktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befarings, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
2. Den bygningsakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringsstidspunktet.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningsakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvable metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningsakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningsakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan
 Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- Finn frem dokumenter som handler om boligen din
 Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn THORE OLSEN
Selger 2: fornavn og etternavn BERIT SUNDET OLSEN
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse FRØYHOLVÆEN 27	Postnummer 3269	Sted LARVIK
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen August 1984	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer:

Berit Sundet Olsen THO

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input checked="" type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Våtrom ble pusset opp i flere omganger 1985, 2007 ny innredning 2017</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Lagt nytt tak 2016 Skiftet kledding østvegg 2017 + vinduer øst skiftet enkelte bord</p>

Selgers initialer:

Bent Sevdal Olsen *ASO*

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p>Lagt takpapp på karport ca. 25 år siden</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input checked="" type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p> <p>Rundt påbygget sommerstue</p>

Selgers initialer:

Zent, Sævi, Olsson *AKO*

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p><i>Skiftet vann/avløp til/fra offentlig 2005</i></p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

Bent Sverre Olsen *HO*

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Fjernet 8-10 år siden</i></p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Mange utbedringer gjennom årene Det meste er gjort av fagfolk.</i></p>

Selgers initialer:

Bent Sundt Olsen *THO*

Eiendommen og omgivelsene

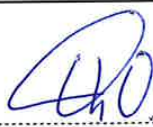
<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Bod bak carport, frittstående bod og stue Sommerstue Sommerstue er godkjent bodene ikke søkt an.</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Deler av kjeller mot vest er delt av og innredet kjellerstue og 2 soverom.</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdiggattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

Bud. Sverdet Olsen

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p> <p>Utført for mange år siden uten nøy for høye verdier.</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Vannskade på kjøkkenet utbedret på forsikring.</p>

Selgers initialer:

Zens Sundet Olsen 

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Carport + Bod</i></p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer:

Bolet Sæverid Olsen *ASU*

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

Janne Sivertsen

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

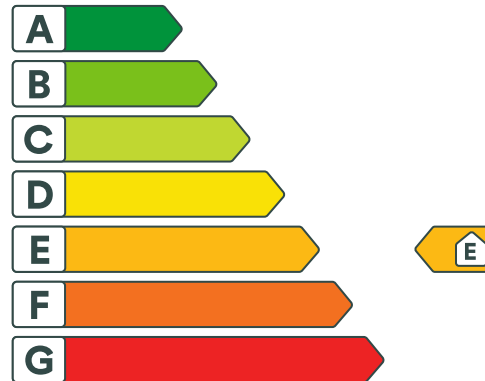
Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted LARVIK	Selger 1: dato 29.04.2026	Selger 1: underskrift
Selger 2: sted LARVIK	Selger 2: dato 29.04.2026	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		
		



Adresse Frøyhovveien 27, 3269 LARVIK	
Dato for energimerking 22.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-285453
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 384429
Gårdsnummer 2005	Bruksnummer 505
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 237,0 m²	Oppvarmet bruksareal 237,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
254,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
258,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år
61 287 kWh



Frøyhovveien 27, 3269 LARVIK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Frøyhovveien 27, 3269 LARVIK



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

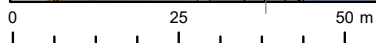
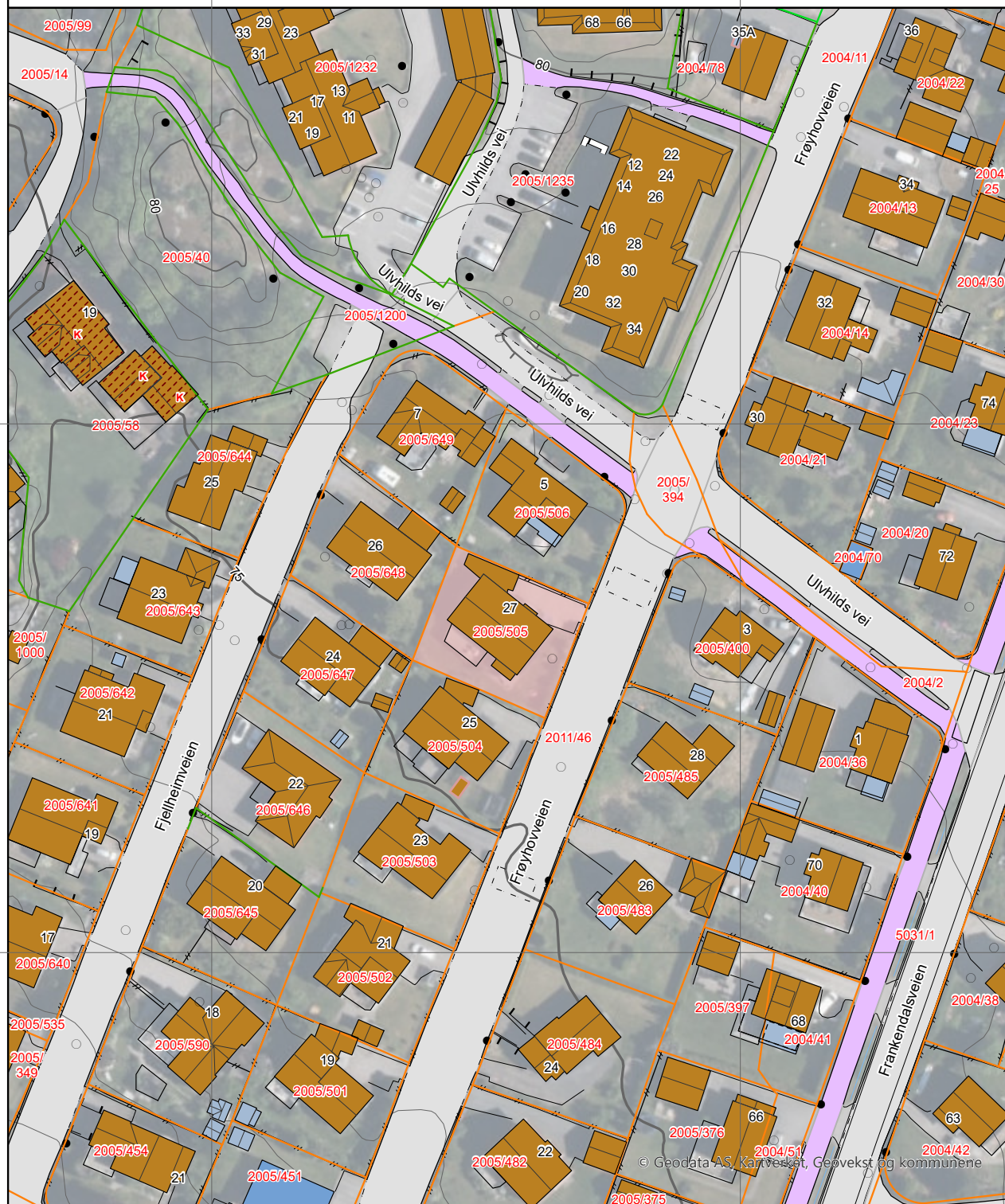
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

Eiendomsgrenser

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



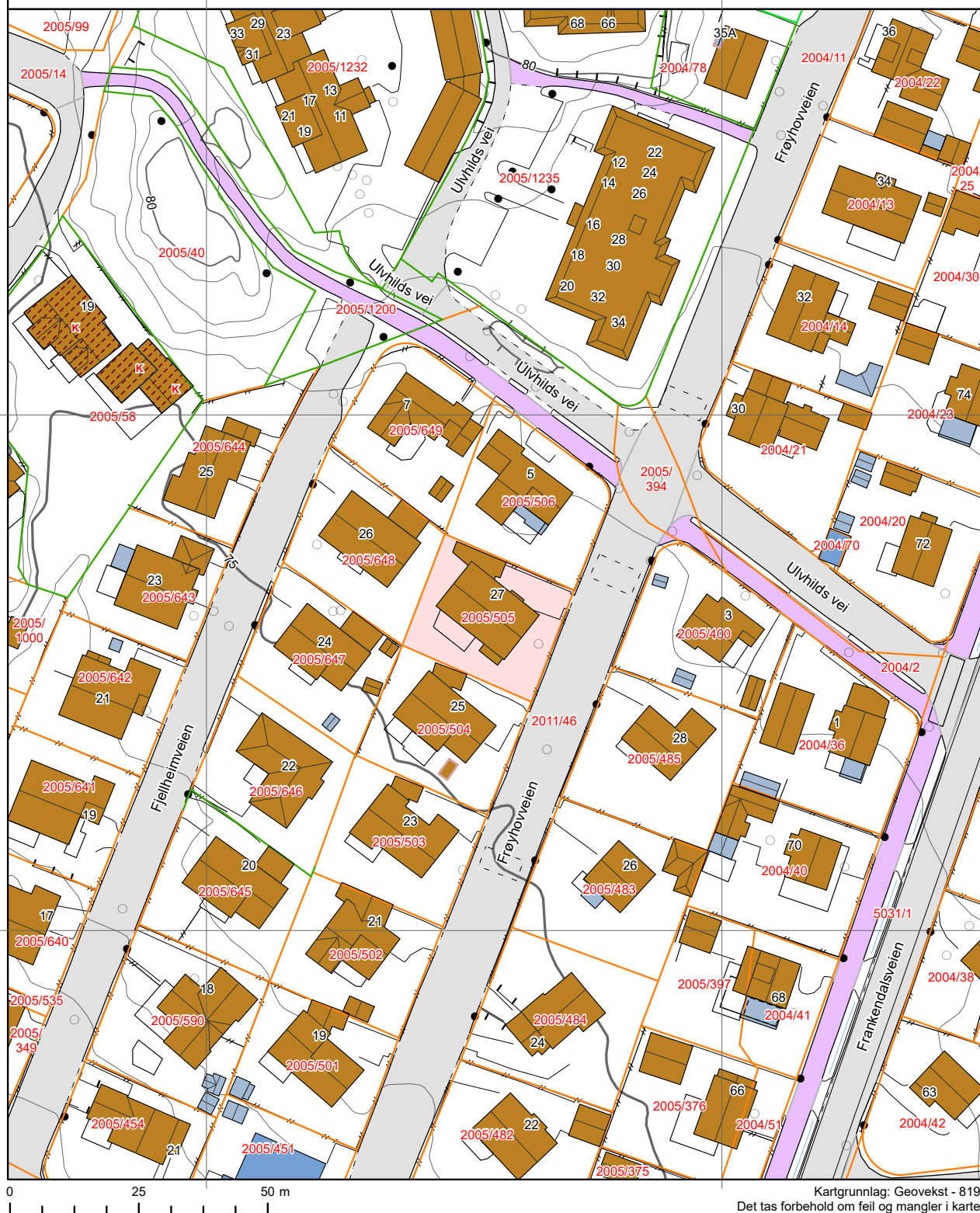
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2005/505/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026









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

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
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



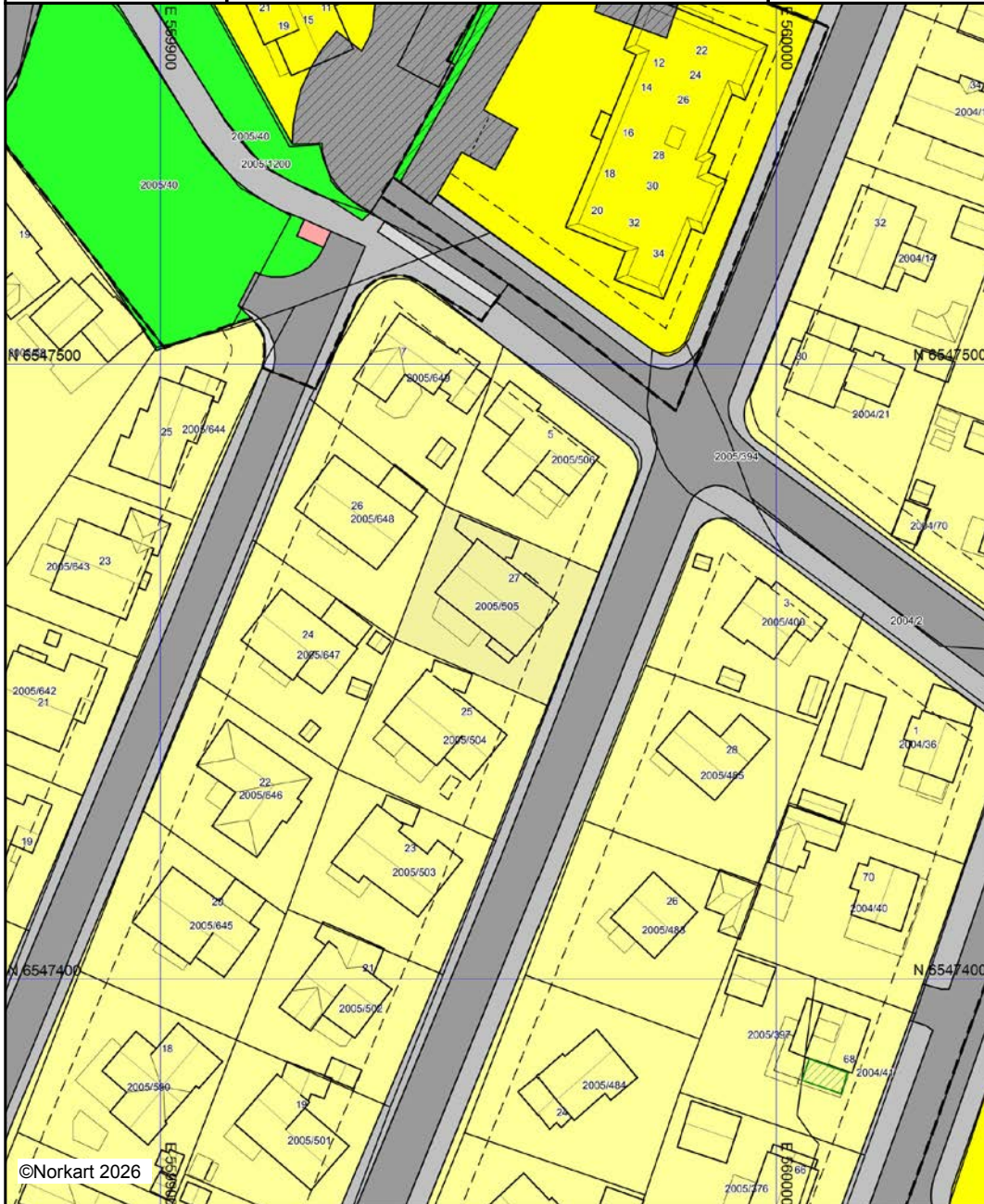
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2005/505
Adresse: Frøyhovveien 27
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000








UTM-32



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

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Annetfriområde


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Gangveg, gangareal eller gågate


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1






-  Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Tiltak

-  BygningTiltak

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2005/505
Adresse: Frøyhovveien 27
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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


Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


|A|B|C| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)


 Planens begrensnng

Bygningsmessige anlegg


 Vegg frittstående


Bygninger


 Taksprang Bunn


 Bygning


 Takkant

 Bygningsdelelinje


 Bygningsavgrensning for tiltak


 Takoverbygg


 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



Eiendomskart for eiendom 3909 - 2005/505//



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.

- | | | | |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgre omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfeste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgre uvisst nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ○ Grensepunkt - bolt ✕ Grensepunkt - kors □ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|--|--|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	632,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6547453,5	Øst	559952,07

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6547444,36	559963,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,32	
2	6547466,01	559971,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,19	
3	6547476,92	559946,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,37	
4	6547455,32	559937,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,12	



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2005	Bruksnr.	505	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frøyhovveien 27, 3269 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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	Delareal 632 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	Delareal 632 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	182.01
Navn	Nanset Øst I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.12.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/66/182.01_Bestemmelser_478.pdf
Delarealer	Delareal 7 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 626 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
NANSET ØST I, HEDRUM KOMMUNE.

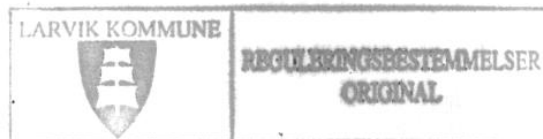
§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I de enkelte kvartaler skal ny bebyggelse plasseres innenfor de viste byggegrenser. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen rammes bare av byggegrense ved brann og hovedombygging.

§ 2

Arealet er regulert til:

1. Byggeområder
2. Landbruksområder
3. Trafikkområder
4. Friområder



§ 3

Byggeområder for boliger

Åpen villamessig bebyggelse. $U < 0,25$.

- a) I området kan oppføres frittliggende helårs bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet tillate mindre handels- og servicevirksomheter som etter bygningsrådets skjønn ikke vil forårsake noen vesentlig ulempe for naboer eller den offentlige ferdsel. For slik evt. handels- og servicevirksomhet gjelder også § 5c og e.
- b) Utnyttelsesgraden for det enkelte kvartal skal ikke overskride 0,25. Innenfor denne ramme kan bygningsrådet tillate en utnyttelse på inntil 0,30 for den enkelte tomt når særlige grunner foreligger.
- c) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². Det skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t materialvalg, form og farge. Hvor forholdet tilsier det, kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasje som på tilsvarende måte tilpasses bolighuset. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjer som oppføres vinkelrett på veg, må plasseres minimum 5 m fra vegkant. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. For hver bolig/leilighet skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje og oppstillingsplass for minst 1 bil. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- d) Gesimshøyde for 1-etasjes hus må ikke være over 4 m. For 2-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 meter. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.
- e) Bygningene bør ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme kvartal eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 4

Felt B 2 Blokkbebyggelse og tett/lav bebyggelse U < 0,40

- a) På feltet kan oppføres boligbebyggelse i inntil 5 etasjer.
- b) Før området eller deler av det bygges ut skal det utarbeides en detaljert bebyggelsesplan (reguleringsplan) for eiendommen. Planen skal vise bebyggelsens plassering, byggegrenser, terrengbehandling, avkjørsler, parkering, lekeplasser m.v. Bygningenes form og plassering skal tilpasses terrengformasjonene slik at landskapets egenart bevares mest mulig.
- c) For blokkbebyggelse skal 1 garasje og 0,3 parkeringsplass pr. leilighet utføres som fellesanlegg. For tett/lav bebyggelse skal det være 1 garasje/car-port og 1 biloppstillingsplass pr. leilighet.
- d) Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og fjernsyn for hele området, eller deler av det.
- e) For tett/lav bebyggelse gjelder dessuten § 3 d og e.

§ 5

Byggeområder for industri. Feltene I 1 og I 2, U < 0,50.

- a) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede boligstrøk.
- b) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller gesimshøyde på 7 m.
- c) Lagring på den ubebygde del av tomten må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsrådet kan således sette vilkår for å tillate lagring.
- d) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vakmesterleiligheter o.l., dersom helserådet samtykker.
- e) Den enkelte bedrift/grunneier skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomten kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.

§ 6

Byggeområder for forretninger, kontorer m.v.

Feltet E1, U < 0,50.

- a) Bygningsrådet kan tillate at en del av bebyggelsen brukes som bolig.
 - b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for naboer eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- Videre gjelder § 5 b, c og e.

§ 7

Landbruksområdet. (felt J)

I landbruksområdene tillates bare bygninger og virksomhet som har tilknytning til tradisjonell landbruks- og gartneridrift.

§ 8

Trafikkområder.

Til Frankendalsveien skal det ikke være direkte avkjørsel fra eiendommer uten spesiell tillatelse fra bygningsrådet og veimyndighetene.

Tverrvegene til Nansetveien og Frankendalsveien kan, når bygningsrådet eller vegmyndighetene krever det, og etter at kommunestyret har uttalt seg, bli stengt - og ny adkomst kan bli anvist via det øvrige vegnett. Bilkjøring på de regulerte gang- og sykkelveger tillates bare for eiendommer som får anvist disse som adkomstveg.

§ 9

Friområder.

- a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av områdene og som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.
- b) I nye boligområder skal de regulerte lekeplasser være ferdigstilt senest når $\frac{1}{2}$ delen av vedkommende boligenheter er utbygget (innflyttet) eller når bygningsrådet forlanger det.

§ 10

Felles bestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at ny bebyggelse/tilbygg får en god form og materialbehandling, og at det tilpasses bebyggelsen i kvartalet også med hensyn til takvinkel og materialer. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon søkes bevart.
- d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. I frisktsonen tillates ikke vegetasjon høyere enn 80 cm over vegbanen.

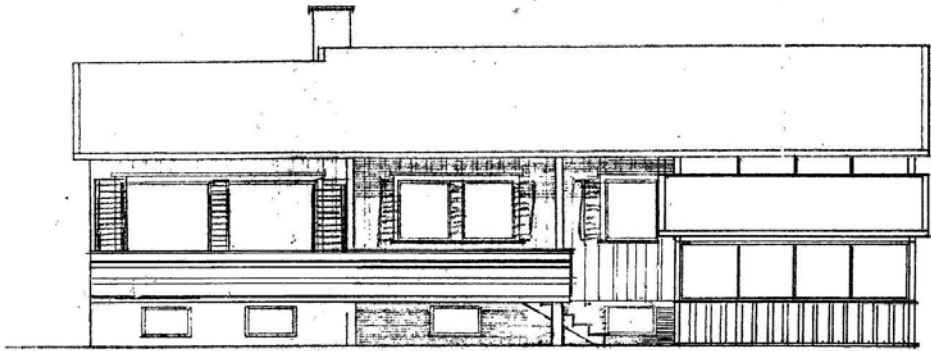
§ 11

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Hedrum kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 23.12.1980

Etter fullmakt

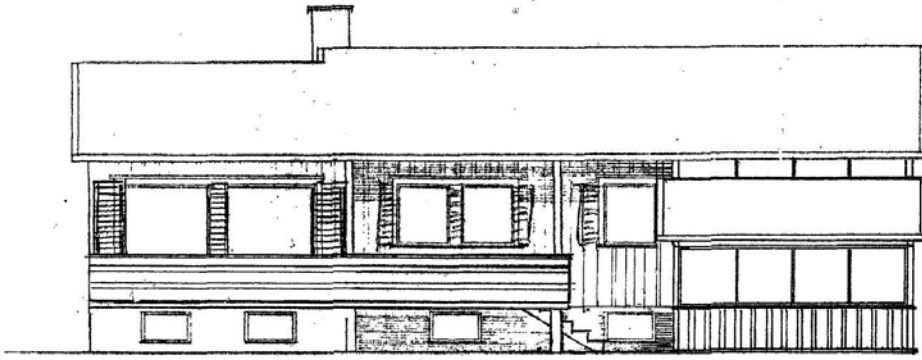
Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen



Fasade Syd

NV HAGESTUE 470

NV HAGESTUE	1:100
FROY HOUVEIEN 27	602.505 b.m. 5
FASADE SYD / ØST	



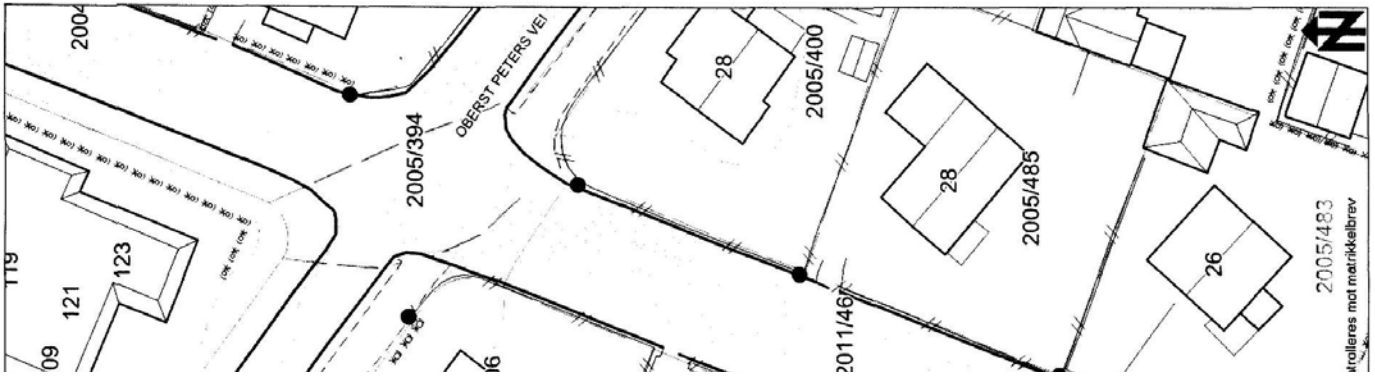
Fasade syd

NV HAGESTUE 470

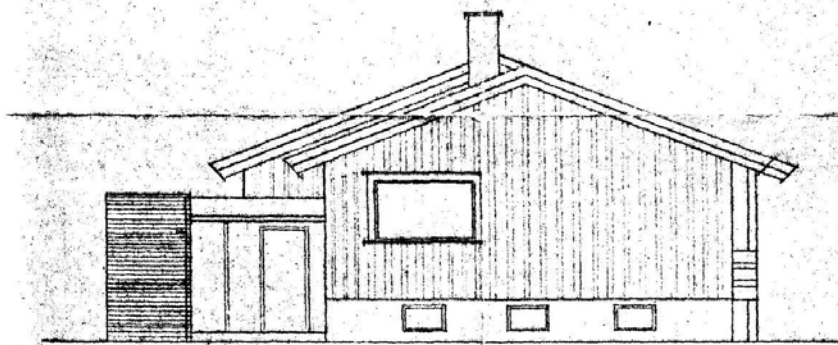
NV HAGESTUE	1:100
FRØYHOVVEIEN 27 Gnr 505 bnr 5	
FASADE Syd / Øst	

Side 1 av 1

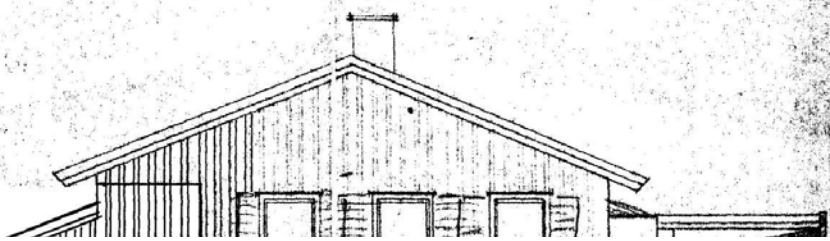
100

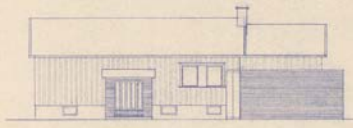


2005/483
Kolleres mot matrekkelbrev



fasada vest

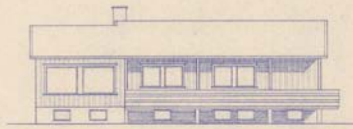




Päivä 1911



Päivä 1911



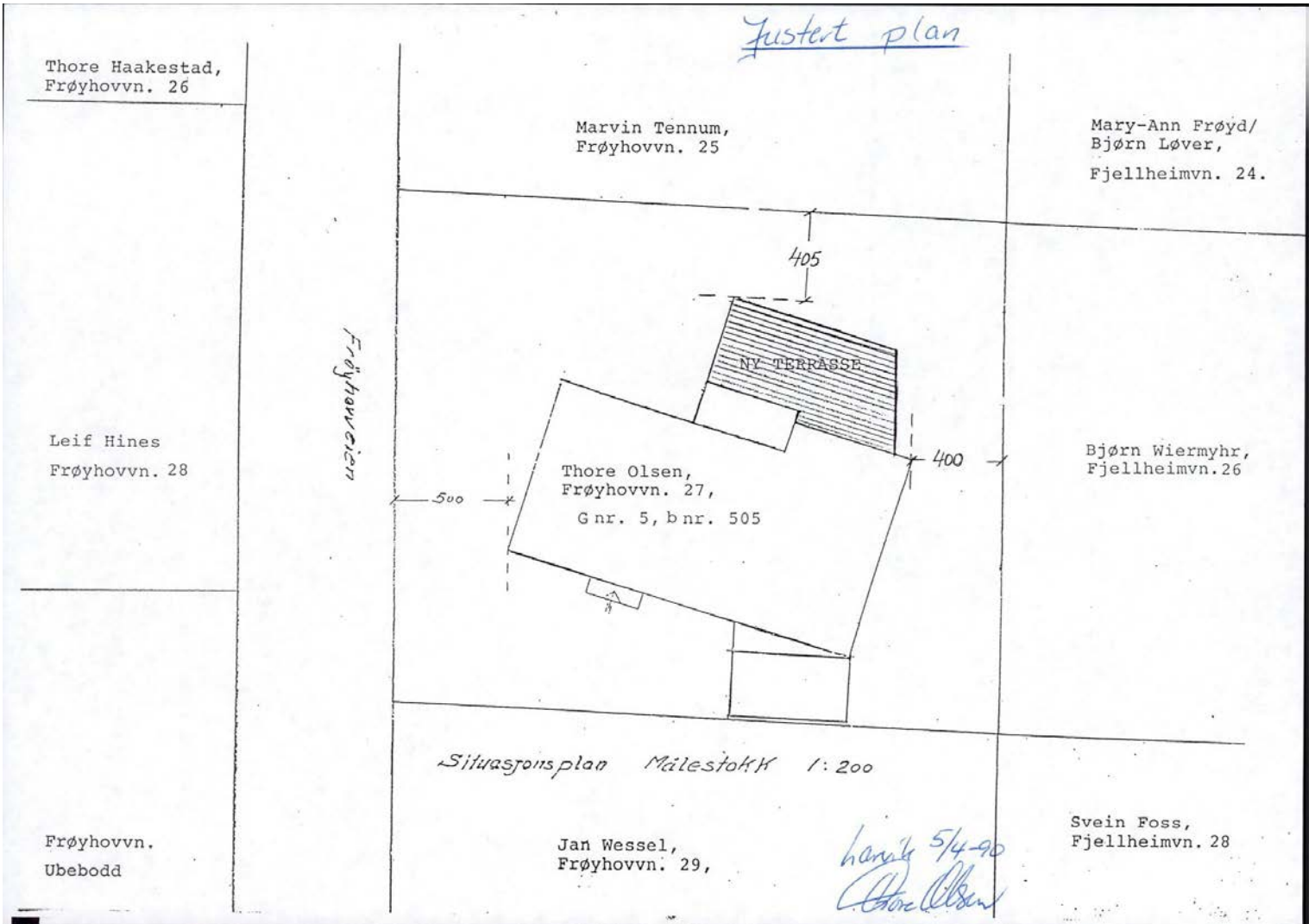
Päivä 1914



Päivä 1914

Helsingin kaupungin
Suomen Säästö-
Säästö- ja eläkelaitos
Kotikassa ja eläkelaitos
Kotikassa ja eläkelaitos
Kotikassa ja eläkelaitos

Ehdotus
Pääsuunnitelma 27.
Määrätyksi 1.00
Pöytäkirja 25.7.44
P. Lind



Thore Haakestad,
Frøyhovvn. 26

LARVIK KOMMUNE
Byggesaksavd.
3 0 03 90
Jnr.:
Arkiv nr.:

Leif Hines
Frøyhovvn. 28

Frøyhovvn.
Ubebodd

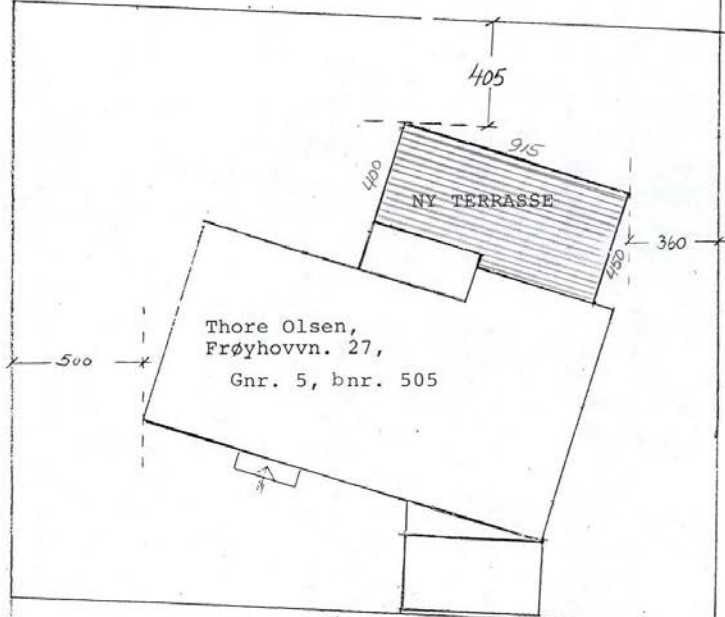
Marvin Tennum,
Frøyhovvn. 25

Mary-Ann Frøyd/
Bjørn Løver,
Fjellheimvn. 24.

Bjørn Wiermyhr,
Fjellheimvn.26

Thore Olsen,
Frøyhovvn. 27,
Gnr. 5, bnr. 505

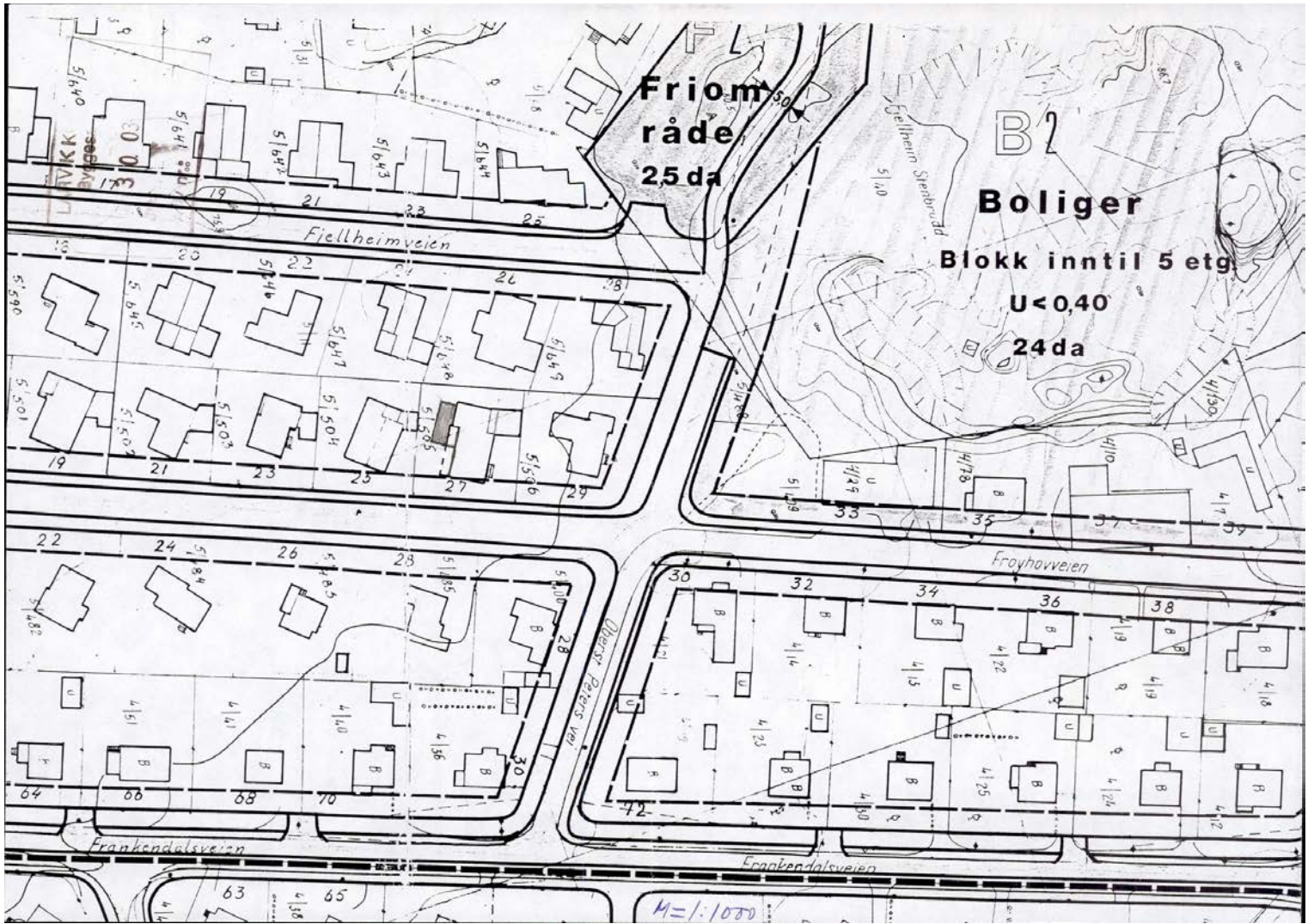
Frøyhovveien



Situasjonsplan Målestokk 1:200

Jan Wessel,
Frøyhovvn. 29,

Svein Foss,
Fjellheimvn. 28



Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO
9-60

Bl. matr. br. 140 -
Avskrift av dagbok nr. 20 (1963)
Vedlegg til
Larvik Sorenskriverembete 4/1

Skjøte

Undertegnede Paul Borge født 10/8-22

skjøter og overdrar herved til Odd Bruidal født 30/8-23
og Ben Bruidal født 2/4-22
(Datum og årstall)

min/vår eiendom
" " 5 " " 504 " " " 002
g.nr. 5 br.nr. 505 av skyld mk. 003 i Hedrum herred¹⁾
" " 5 " " 506 " " " 003
matr.nr. til gate/vei i¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 13.250 - fullkullisautobehandlingsfakt
som er avgjort på omforenet måte. 100/100

Særlige bestemmelser Brudparet u hovedbruket
5/1 nordkommande

Kauset den 7 desember 1962

Paul Borge
(Utstederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Paul Borge
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Olav B Grøn Kari B. Grøn
Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsnegler, eller av to vitnerlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Kauset den 7 desember 1962

Odd Borge

Til vitnerlighet:

- Olav B. Grøn
- Kari B. Grøn

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nabolagsprofil

Frøyhovveien 27 - Nabolaget Nanset - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kråkefjellveien Linje 208	3 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	21 min 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	20 min 1.9 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	4 min 2.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 14 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Nordbyen	10 min
Uno-X Hovland	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

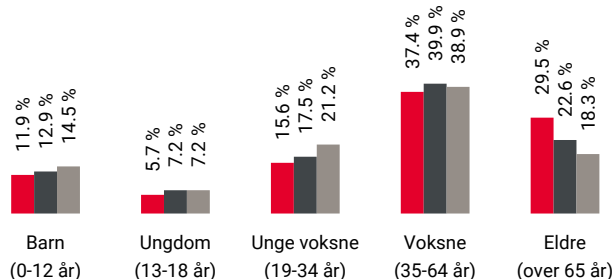
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nanset	1 291	651
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km
Hakkebakkeskogen barnehage (0-5 år) 26 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



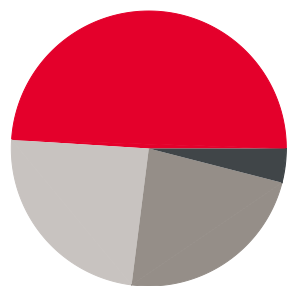
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

	Ballbinge	4 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.3 km	
	Borgejordet balløkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
	Spenst Larvik Nanset	6 min	🚶
	EVO Larvik	7 min	🚶

Boligmasse



- 49% enebolig
- 4% rekkehus
- 23% blokk
- 24% annet

«Veldig hyggelige naboer. Alle hjelper hverandre. Sentralt i sentrum, men rolig. Kort vei til turområder, kultur, skoler, barnehager, kjøpesenter og strender»

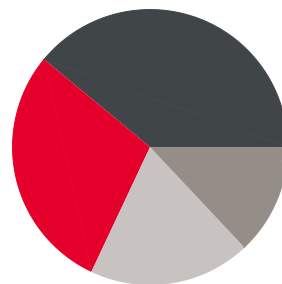
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Nordbyen	12 min	🚶
	Apotek 1 Nordbyen	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

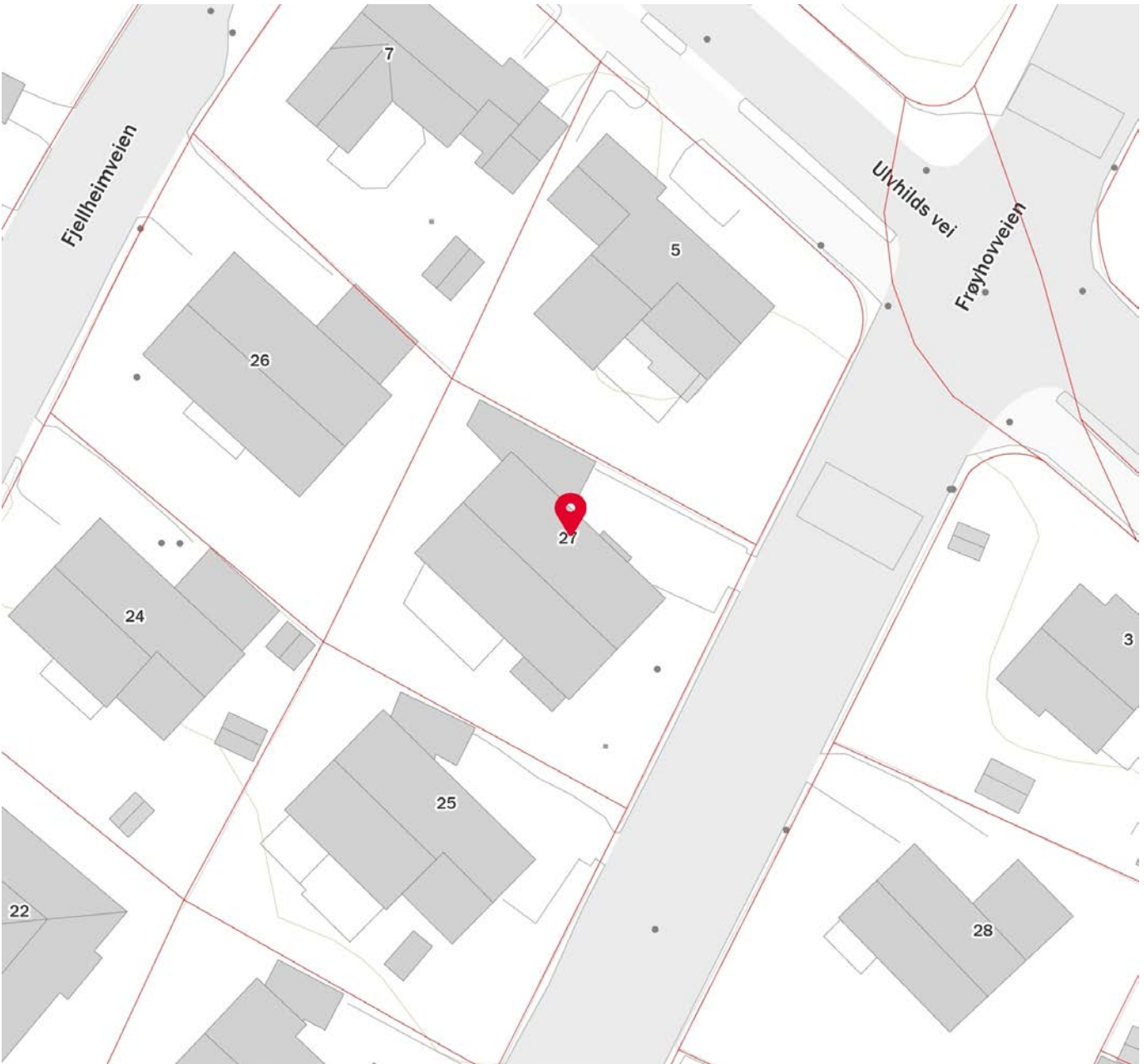
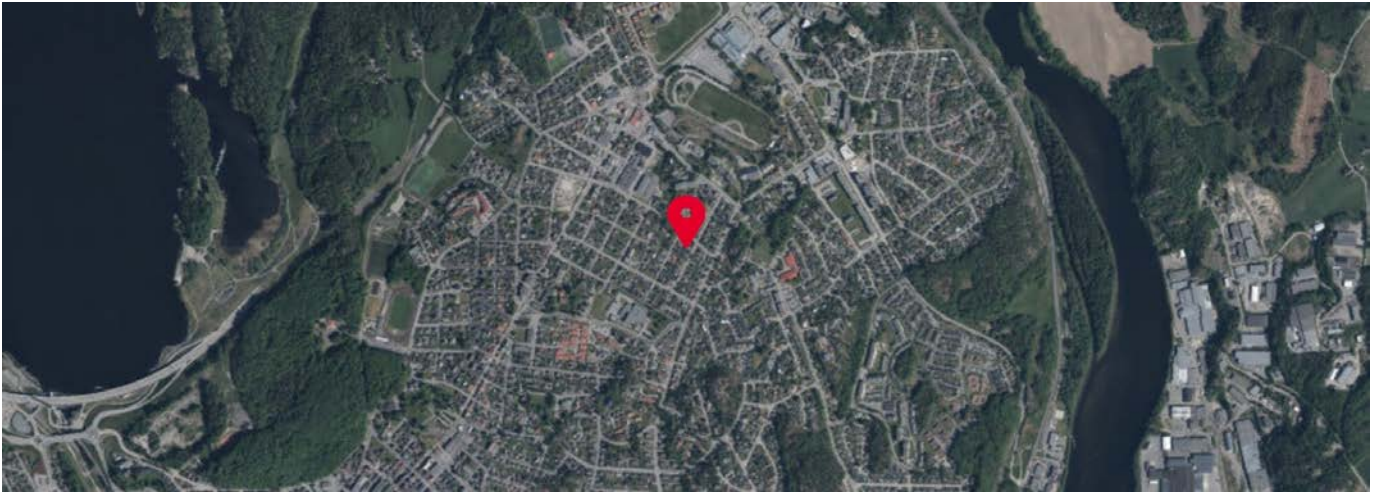



0% 48%

- Nanset
- Larvik
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde
473 76 437

Kamilla
482 93 628

Martin
913 42 167

Mette
918 22 416

Ole Morten
971 47 855

Sindre
926 27 693

Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Frøyhovveien 27
3269 LARVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander BergTelefon: 975 92 250
E-post: aleksander.berg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre