

Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK

Lettstelt og innholdsrik enebolig med fin beliggenhet på populære Langestrand - Solrik terrasse - Garasje



aktiv.



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

E-post ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 550 000,-
Omkostn.: Kr 140 140,-
Total ink omk.: Kr 5 690 140,-
Selger: Una Elisabeth Thoresen
Dimola
Svein Erik Dahl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 187/222 kvm
Tomtstr.: 529.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 3020, bnr. 2449
Oppdragsnr.: 1303260027

Lettstelt og innholdsrik enebolig med fin beliggenhet på populære Langestrand

Enebolig med fin beliggenhet på Langestrand - et attraktivt og svært sjarmerende boligområde. Her har man kort vei til sentrum, badestrand, flotte turområder og Fritzøe brygge med butikker og spisesteder.

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1. etasje:

Entre m/skyvedørgarderobe, romslig stue/spisestue, kjøkken, bad, walk in garderobe og 2 soverom.

Underetasje:

Kontor/gang, kjellerstue (lite lysforhold ihht. areal, dagens forskrift), bad/vaskerom, teknisk rom og 2 boder (hvorav en som har utgang ut).

Garasje i tilknytning til boligen.

Koselig usjenert tomt med lekestue.

Boligen har en normal standard og fremstår som godt vedlikeholdt over tid. Boligen har 2 store flislagte bad (et i hver etasje).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	89
Egenerklæring	94
Nabolagsprofil	132
Budskjema	141

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 222 kvm

TBA: 24 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 kvm Kontor m/trapp, kjellerstue, bad/vaskerom, teknisk rom, kjellerbod 1, kjellerbod 2 m/utgang

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré m/garderobe, stue m/trapp, kjøkken m/spiseplass, soverom 1, soverom 2, bad, omkleddingsrom

BRA-e: 29 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Verksted

TBA fordelt på etasje

1. etasje

1 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1 ETG:

Entre m/garderobe: 8,3 m²
Stue m/trapp: 33,6 m²
Kjøkken m/spiseplass: 23,2 m²
Bad: 5,9 m²
Soverom 1: 9,9 m²
Soverom 2: 6,4 m²
Omkledningsrom: 6,9 m²
Garasje: 27,2 (BRA-e)
Terrasse/balkong: m² (TBA)

KJELLER ETG:

Kontor m/trapp: 11,1 m²
Kjellerstue: 31,9 m² (lite lysforhold ihht. areal, dagens forskrift) Høyde i kjeller er på ca. 218-226 cm.
Bad/vaskerom: 13,8 m²
Teknisk rom: 7,8 m²
Bod 1: 7,6 m²
Bod 2 m/utgang: 8,4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

529.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Selveiet tomt med opparbeidet hage. Gruset innkjørsel. Tomten er forøvrig opparbeidet med plen og div. trær og beplantning. Solrik og usjenert terrasse.

Beliggenhet

Langestrand er et attraktivt og svært sjarmerende boligområde, som de senere årene blitt forvandlet til et av de mest spennende områdene i Larvik. Like utenfor Larvik sentrum og med kort avstand til alt byen har å by på av aktivitets-, kultur og servicetilbud - allikevel stille og rolig og omgitt av idyllisk trehus bebyggelse.

En kort rusletur fra boligen ligger Batteristranda - en perle av en sandstrand i Larvik sentrum. Ved siden av stranda ligger spa-hotellet Farris Bad. Deretter finner man Fritzøe brygge med forretninger, restauranter og leiligheter. Fra gangbro over Farriselva kommer man til Kulturhuset Bølgen. Herfra er det strandpromenade langs strandpromenade langs havneområdet til idylliske Tollerodden. Langs strandpromenaden er det fiskerestaurant og flere serveringssteder som er perfekte på fine sommerkvelder.

Området er barnevennlig og det er kort vei til både barnehage og skoler.

Her bor du med gangavstand til Larvik sentrum med alle sentrumsfunksjoner, samt kort vei til Farris, Bøkeskogen, Vestmarka og Ulfsbakk som byr på flotte turområder både sommer og vinter.

En kort kjøretur unna finner man Larvik Golfklubb - en av Norges beste golfbaner. Her finnes det 2 golfbaner med henholdsvis 9 og 18 hull. Banen har internasjonal standard, er av høy kvalitet og er en av de banene med lengst spillsesong i landet.

Adkomst

Innkjøring via Øvre Damsbakken.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.)

98 elever, 6 klasser 0.6 km

Sky skole (1-7 kl.)

291 elever, 15 klasser 1.8 km

Mesterfjellet skole (1-10 kl.)

515 elever, 40 klasser 2.1 km

Ra ungdomsskole (8-10 kl.)

304 elever, 22 klasser 1.6 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 3.1 km

Barnehager

Leikvang barnehage (1-5 år)

28 barn 0.3 km

Veldre kulturbarnehage (0-5 år)

40 barn 1.1 km

Eventyrskogen barnehage (1-5 år)

96 barn 1.1 km

Offentlig kommunikasjon

Buss

Høysteinane

Linje 208 0.2 km

Tog

Larvik stasjon

Linje RE11, RX11 1.3 km

Fly

Sandefjord lufthavn Torp

25,5 km, (ca 18 min å kjøre med bil)

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har kjellergulv av mur/betong og kjellervegger av lettklinkerblokker. Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon som utvendig er kledd med stående trepanel. Bygningen har valmtak tekket med betongtakstein

Innhold

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1. etasje:

Entre m/skyvedørsgarderobe, romslig stue/spisestue, kjøkken, bad, walk in garderobe og 2 soverom.

Underetasje inneholder

Kontor/gang, kjellerstue (lite lysforhold ihht. areal, dagens forskrift), bad/vaskerom, teknisk rom og 2 boder (hvorav en som har utgang ut).

Garasje i tilknytning til boligen.

Lekestue på tomten (kan også benyttes som verksted/bod).

Standard

Boligen har en normal standard og fremstår som godt vedlikeholdt over tid. På gulvene er det parkett, laminat, furugulv og betong. På veggene er det malte plater og tapet. I tak et det himlingsplater og trepanel. Pent malt kjøkken. Kjøkkenet har meget god skap

og benkplass og fin løsning med spiseplass foran kjøkkenvindu. Kjøkkenet har integrert platetopp (induksjon), komfyr, micro og oppvaskmaskin. Kjøleskap medfølger også i handelen.

Boligen har 2 flislagte bad av nyere dato. Begge bad er flislagt på gulv og vegger.

Badet i hovedetasjen inneholder: servant i innredning, vegghengt wc og dusj med innfellbare dusjvegger.

Badet i underetasjen inneholder: Boblebad, dusjnische, servant i innredning, vegghengt wc og nisje med foldedører foran med plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Taklampe over spisestue medfølger ikke i handelen.

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:

Taktekking

Det er enkelte knekte taksten. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert svai/forhøyning i takflaten i skillet der garasjen er bygget på eksisterende konstruksjon.

Videre er det registrert en knekt mønepanne over garasjen.

Konsekvens/tiltak: Knekte takstein må skiftes.

Tiltak

Skifte knekt mønepanne.

Kontrollere undertak, lekter og overgang

Vurdere om svai er stabil eller under utvikling.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres, kan knekt mønepanne føre til vanninntrengning

Forholdet bør utbedres og følges opp, men vurderes ikke som akutt konstruksjonssvikt per befaringstidspunkt.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann ledes ikke kontrollert bort fra bygget, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, fundament og kjeller.

Det mangler også snøfangere på deler av taket.

Det opplyses at dette ikke var krav på byggemeldingstidspunktet, men løsningen avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Tiltak

Etablere kontrollert bortledning av takvann (for eksempel forlengelse av nedløp)
Vurdere montering av snøfangere der det er fare for ras over ferdselsareal.

Konsekvens

Dersom takvann ikke ledes bort fra grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, drenering og fundament blir belastet.

Manglende snøfangere kan medføre fare for snø- og isras, risiko for personskade.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprukket og værslitt trepanel på sidene av inngangspartiet, med spredte råteskader.

Værslitt og sprukket trepanel på øvrig trepanel i hovedsak i nedre del.

Det er videre en usikker og lite fuktsikker løsning i overgangen mellom flislagt trapp og yttervegg. Trepanelet står tett ned mot trappen, og det er registrert begynnende skader i nedre del av kledningen. Løsningen medfører økt fuktbelastning i nedkant av treverket.

Det må påregnes utskifting av deler av kledningen, kontroll og utbedring av yttervegg.

Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Tiltak

Fjerne og skifte skadet trepanel i nedre del.

Etablere korrekt avstand mellom terreng/trapp og trekledning.

Sikre en fuktsikker overgang mellom trapp og yttervegg.

Overflatebehandle kledning etter utbedring.

Kontrollere bakenforliggende konstruksjon for skjulte skader.

Ny eier må forvente vedlikehold og utskiftinger på utvendig trepanel.

Konsekvensene er at skadene forverres og påvirker og skader andre bygningsdeler.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan råteskader utvikle seg videre, fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjon, levetiden på ytterveggen reduseres.

Forholdet vurderes som et pågående vedlikeholdsbehov.

Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i

takkonstruksjonen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det fra loft/kryploft er påvist indikasjoner på punktering av dampsperre i forbindelse med innfelte downlights i hovedetasjen. Punktering av dampsperran kan medføre redusert funksjon og økt risiko for kondens i konstruksjonen.

Videre er det registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt luftepipen. Dette indikerer tidligere eller pågående fuktbelastning.

Jeg har målt 11,2 vektprosent fuktighet tett på luftepipen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Tiltak

Kontrollere og eventuelt etablere korrekt tetting rundt downlights.

Undersøke årsak til fuktskjolder rundt luftepipen (beslag, gjennomføring, tetting).

Kontrollere undertak, isolasjon og følg med på videre utvikling.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, isolasjonens funksjon kan reduseres og det kan utvikles mugg- og råteskader over tid.

Forholdet representerer en fuktrisiko, men det er ikke dokumentert konstruksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vinduene fremstår som slitte, med malingsavflassing, fuktskjolder og behov for vedlikehold både innvendig og utvendig.

Det er registrert:

Malingsavflassing på baderomsvindu i hovedetasjen

Malingsavflassing på vinduer i kjellerstue

Innvendig kondens i én glassrute i kjellerstue (indikasjon på punktert isolerglass)

Malingsavflassing og oppsprukket treverk på kjellervinduer

Forholdene indikerer normal aldring kombinert med påvirkning fra fukt og kondens.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Tiltak:

Skadde vinduer og karmen bør skiftes eller utbedres.

Vurdere utskifting av punktert glassrute.

Alt slitt og sprukket treverk bør pusses, behandles og males på nytt for å hindre videre nedbrytning.

Kontrollere øvrige vinduer for tilsvarende skader og planlegge vedlikehold eller utskifting etter behov.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre råteutvikling og økende skadeomfang på vinduene.

Risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende konstruksjon.

Punkttert glass vil gi redusert isolasjonsevne og kondens

Redusert funksjon og levetid på vinduene.

Kjeller- og garasjedør

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi garasje- og kjellerdøren subber på karmen.

Dette indikerer skjevhet, setning eller behov for justering.

Forholdet medfører redusert funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Tiltak

Justere hengsler og kontrollere karm.

Kontrollere om det foreligger setning i konstruksjonen.

Vurdere utbedring eller justering av sidefelt ved behov.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasje på karm og hengsler øke, døren kan bli vanskelig å lukke korrekt, etthet mot vær og vind kan reduseres

Forholdet vurderes ikke som akutt, men bør utbedres for normal funksjon.

Inngangsdør

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber på karmen mot sidefeltet. Dette indikerer skjevhet, setning eller behov for justering.

Forholdet medfører redusert funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Tiltak

Justere hengsler og kontrollere karm.

Kontrollere om det foreligger setning i konstruksjonen.

Vurdere utbedring eller justering av sidefelt ved behov.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasje på karm og hengsler øke, døren kan bli vanskelig å lukke korrekt, etthet mot vær og vind kan reduseres

Forholdet vurderes ikke som akutt, men bør utbedres for normal funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad to er gitt fordi rekkverket og terrassegulvet har værslitt/oppsprukket, trevirke/trepaneler med behov for vedlikehold.

Treverket fremstår med overflateslitasje som følge av alder og klimabelastning.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Skrape og overflatebehandle treverk.

Vurdere utskifting av enkeltbord med begynnende skade.

Konsekvens

Dersom vedlikehold ikke utføres kan treverket utvikle råteskader, levetid i terrassebord og rekkverk reduseres.

Forholdet vurderes som vedlikeholdsrelatert og ikke akutt, men tiltak bør planlegges i nær fremtid.

Utvendige trapper

Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprukne fliser på betongtrappen, både inne ved vegg og i nedre del mot terreng.

Sprekkene kan skyldes bevegelser i underlaget, frostpåvirkning eller mangelfull vedheft. Skadene medfører risiko for videre oppsprekking og nedbrytning.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Tiltak

Fjerne og erstatte sprukne fliser.

Kontrollere underlag og eventuelt etablere fleksibel og frostsikker løsning.

Kontrollere overgang mot vegg for å sikre tilfredsstillende tetting.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan frost føre til videre oppsprekking, fliser kan løsne og gi snublefare, vann kan trenge inn mot vegg og gi fuktbelastning

Forholdet vurderes som et vedlikeholdsbehov, men bør utbedres for å hindre videre skade.

Overflater

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert malingsavflassing i tak på kjøkken, bruksslitasje på parketten i stuen, sprang/høydeforskjell i skiferfliser i kjellerstuen

Forholdene indikerer vedlikeholdsbehov og nedsatt overflatekvalitet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Skrape, pusse og male tak på nytt.

Vurdere sliping eller utskifting av slitt parkett.

Kontrollere underlag og feste av skiferfliser i kjellerstue.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan fliser kan løsne og gi snublefare, overflateslitasje vil forverres, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres.

Innvendige trapper

Det er liten frihøyde i trappeløp. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi fri høyde i trappen er målt til 1,95 m, mens dagens anbefalte krav er minimum 2,0 m.

Avviket innebærer redusert takhøyde og kan medføre nedsatt komfort og økt risiko for å slå hodet ved bruk.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Vurdere om konstruksjonsmessige tilpasninger kan øke fri høyde.

Alternativt tydeliggjøre forholdet for bruker.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres: kan det medføre redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen, komfort og brukskvalitet er lavere enn dagens standard.

Innvendige dører i 1. etg.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dørterskelen til soverommet ikke er understøttet eller festet til eikelistene. Døren subber på terskelen, noe som indikerer manglende stabilitet og justeringsbehov.

Videre er den innvendige utforingen på baderommet løs fra dørkarmen.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Understøtte og feste dørterskel forskriftsmessig.

Justere dørblad og hengsler.

Feste eller reetablere løs utforing til baderomsdør.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan slitasje på dør og terskel øke, funksjonen kan forverres over tid.

Innvendige dører i kjelleren

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren fra teknisk rom til bod subber på dørkarmen.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tiltak

Justere dørblad eventuelt hengsler.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan slitasje på dør og karm øke og funksjonen kan forverres over tid.

Hoved etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i

forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne til entreen fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranen ikke tilfredsstillende ikke dagens krav til oppkant på membran mot dørters eller nødvendig fall eller sluk

Ved oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det å kontrollere og eventuelt fornye membranløsningen.

Konsekvens

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Hoved etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av vanntett sjikt ved døråpningen.

Forholdet innebærer økt risiko for fuktskader og vann ut i entreen.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen ikke tilfredsstillende dagenskrav til 15 mm oppkant mot dørterskel.

Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasje.

Konsekvenser

Dersom membranen ikke utbedres eller tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann renne til tilstøtende rom og føre til fukt- og vannskader.

Hoved etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Tilstandsgrad to er gitt fordi løsning for å synliggjøre en lekkasje fra den innebygde sisternen til toalettet ikke er tilstede.

Regelverket sier: Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over

lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Tiltak:

Etablere lekkasjestopper eller inspeksjonsmulighet som gjør at lekkasje fra sisternen kan oppdages tidlig.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres er det risiko for at skjulte lekkasjer ikke oppdages og kan forårsake fukt- og vannskader i konstruksjonen.

Hoved etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimate på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist avvik i fuger. Sprekk i fugen i overgang vegg gulv ved foldedørene.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Fugen bør tettes fagmessig med egnet materiale.

Vurder om membran kan være skadet, og om ytterligere kontroll er nødvendig.

Ved større skader kan utbedring av membran være aktuelt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt trenge inn bak flisene, det kan oppstå skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen, skader kan utvikle seg over tid og bli kostbare å utbedre.

Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne mot.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Tiltak

Montere tett dusjkabinett for å lede dusjvann til sluk.

Ved oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det justere fallet på gulvet.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan det foreligge skjulte svakheter i membranen uten at dette oppdages,
- eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kjeller - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Tiltak Det anbefales å etablere luftespalte under døren i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

Inneklimaet på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

Hoved etasje - Kjøkken m/spiseplass - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik ved kjøkkenets overflater:

Sprekk i benkeplate rundt platetopp

Uferdige lister mot tak over kjøleskap

Sprekk i takmaling mot taklist og rundt kjøkkenventilator

Forholdene indikerer slitasje og mangelfull ferdigstillelse, men det er ikke påvist funksjonssvikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Tiltak

Reparere eller skifte benkeplate ved behov.

Ferdigstille og montere taklister korrekt.

Utbedre og male over sprekker i tak og rundt ventilator.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres:

kan sprekken i benkeplaten utvikle seg videre ved varme- og belastning

uferdige overganger kan gi redusert estetisk kvalitet

mindre overflateskader kan forverres over tid

Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og utførelsesavvik uten akutt konstruksjonsmessig betydning.

Avløpsrør

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørnettets har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

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

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken.

Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.

Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasjer fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt. Det mangler dokumentasjon på utførelse av drenering og fuktsikring (fuktsperre/kapillærbrytende sjikt).

Konstruksjonen er etablert med kjeller på støpt plate og fuktsikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Det anbefales å montere overgangslist for korrekt avslutning av knotteplasten.

Ny eier bør være oppmerksom på at dreneringens tilstand og restlevetid er ukjent.

Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan overflatevann og fukt trenge inn mot grunnmuren, dette kan føre til fuktbelastning og skader på grunnmur og kjellervegger, eventuell utbedring av drenering kan bli kostbart.

Jeg anbefalet ny eier å kontrollere drenering og fuktsikring rund boligen med en fagperson.

Konsekvensene av en mangelfull drenering og fuktsikring kan være en fuktig kjeller, dårlig innemiljø og i ytterste konsekvens mugg og råte.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løs puss på inngangssiden, både på høyre og venstre side av døren. Det utvendige pussarbeidet fremstår flekkvis reparert og overmalt.

Forholdene indikerer vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Tiltak

Fjerne løs puss og reparere med egnet pussmørtel.

Kontrollere underliggende murverk for fukt- eller frostskafer.

Overflatebehandle etter utbedring.

Kontrollere vannavrenning og terrengforhold ved inngangspartiet.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan frost og fukt føre til ytterligere avskalling, murverket kan svekkes over tid, det kan oppstå økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene innvendig med et kamera (rørinspeksjon) for å se om de er hele.

Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

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

Avløpsrør: Kan gro igjen innvendig eller gli fra hverandre slik at kloakken stopper opp (tett do).

Siden rørene ligger nedgravd, er de vanskelige å oppdage feil på før skaden har skjedd.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i kontor m/ trapp i kjelleren.

Avviket overstiger det som anses som akseptabelt etter gjeldende standard for måleavvik, og indikerer betydelig ujevnheter i gulvkonstruksjonen.

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

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant.

Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.

Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter. Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

Kjeller - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi sluket ikke er mulig å besiktige. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere klemring, mansjett, tilkobling mot membran eller generell tilstand.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon.

Membran og sluk har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak: Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tiltak

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av sluk overganger, særlig rundt skjøter og hjørner. Ved rehabilitering av badet bør sluk og gulvbelegg skiftes ut, og ny løsning etableres i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tetthet og funksjon reduseres ytterligere over tid og det kan oppstå lekkasje og skjulte fuktskader.

Vannledninger

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

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi de innvendige vannledningene er montert i tett fordelerskap uten løsning for automatisk lekkasjestopper eller bortledning av eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet til sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak: Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompensierende tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Tiltak:

Etablere fordelerskapene med lekkasjesikkring eller avløp til sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Merke vannledningene i skapet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for skjulte vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Ved nødvendig utbedringer er det vanskelig vite hvor rørkursene fører.

Poenget med et slikt skap er at hvis en kobling begynner å dryppe, skal vannet renne trygt til et sluk på badet så du ser det. Siden dette mangler her, vil en lekkasje inni skapet renne rett ut i veggen/takety eller ned i gulvet. Det kan føre til store vannskader før du i det hele tatt oppdager at noe er galt.

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak på kobberrørene da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget.

Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer.

Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberrør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk

Rekkverket på innvendig og utvendig trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Kjellernedgangen tilfredsstillende ikke dagens regelverk for rekkverk på 1 m.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket utvendig og innvendig tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 1 meters høyde åpninger opp til 10 cm.

Radon

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

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendig trapperekker bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappene utvendig bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, og rekkverk på den utvendige kjellernedgangen.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk

Radon

Tiltak

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

Konsekvens

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

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

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.

Parkering

Garasje i tilknytning til boligen. Det er automatisk portåpner på garasjeporten.

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

Boligen har oppvarming via:

Luft til luft varmepumpe, peis innsats i stuen, elektriske ovner, og elektriske varmekabler i gulvet i kjellerstuen, entreen og på baderommene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

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 5 550 000

Omkostninger kjøper

5 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

138 750 (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))

140 140 (Omkostninger totalt)

157 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 690 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 707 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 709 840 (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 18 256 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 1 120 994 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 483 974 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2449 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/3020/2449:

04.08.2017 - Dokumentnr: 843573 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2448

Bestemmelse om drenerør

29.10.1981 - Dokumentnr: 7100 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2448

01.01.2018 - Dokumentnr: 173678 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2449

01.01.2020 - Dokumentnr: 1678412 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2449

01.01.2024 - Dokumentnr: 784580 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2449

06.11.1981 - Dokumentnr: 7273 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2448

Bestemmelse om vann/kloakkledning

29.04.2013 - Dokumentnr: 341112 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2448

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

04.08.2017 - Dokumentnr: 843784 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2448
Bestemmelse om kabler til TV/nett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.04.82

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Hovedetasje:

- Vindfang og gang er slått sammen til ett rom (entré)
- Soverom v/bad er blitt omkleddningsrom
- Vaskerommet er lagt inn til kjøkkenet

Kjeller:

- Hobbyrommet er blitt kjellerstue
- WC er slått sammen med Disp rom og blitt Bad/vaskerom + bod
- Mat rom er utvidet og er i dag teknisk rom.

Fasadeendring og bruksendring kan være et søknadspliktig.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.04.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Boligen har tinglyst veirett over naboeiendommen. Veien fra avkjøring fra Øvre Damsbakken er privat.

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
Delarealer Delareal 530 m
BestemmelseOmrådenavnBEV_1 Langestrand
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal 530 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 530 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 530 m
KPHensynsonenavnH120_1
KPSikring Område for grunnvannsforsyning

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
Delarealer Delareal 530 m
KPHensynsonenavnH120_1
KPSikring Område for grunnvannsforsyning
Delareal 530 m
BestemmelseOmrådenavnBEV_1 Langestrand
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal 530 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 530 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 57.01
Navn Langestrand
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.02.1985
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2320/57.01_Bestemmelser_1643.pdf
Delarealer Delareal 530 m
Formål Boliger
Felt navn A1

Delareal 530 m
Formål Bevaringsområde

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.

Boplikt

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

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 dekningsalg 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.

Meglers 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 og elektronisk signering kr 1 850,- og visninger kr 2 500,-pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 327,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr urådighet kr 4 850,- kommunale opplysninger kr 5 057,- 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

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Ansvarlig megler bistås av

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

27.04.2026

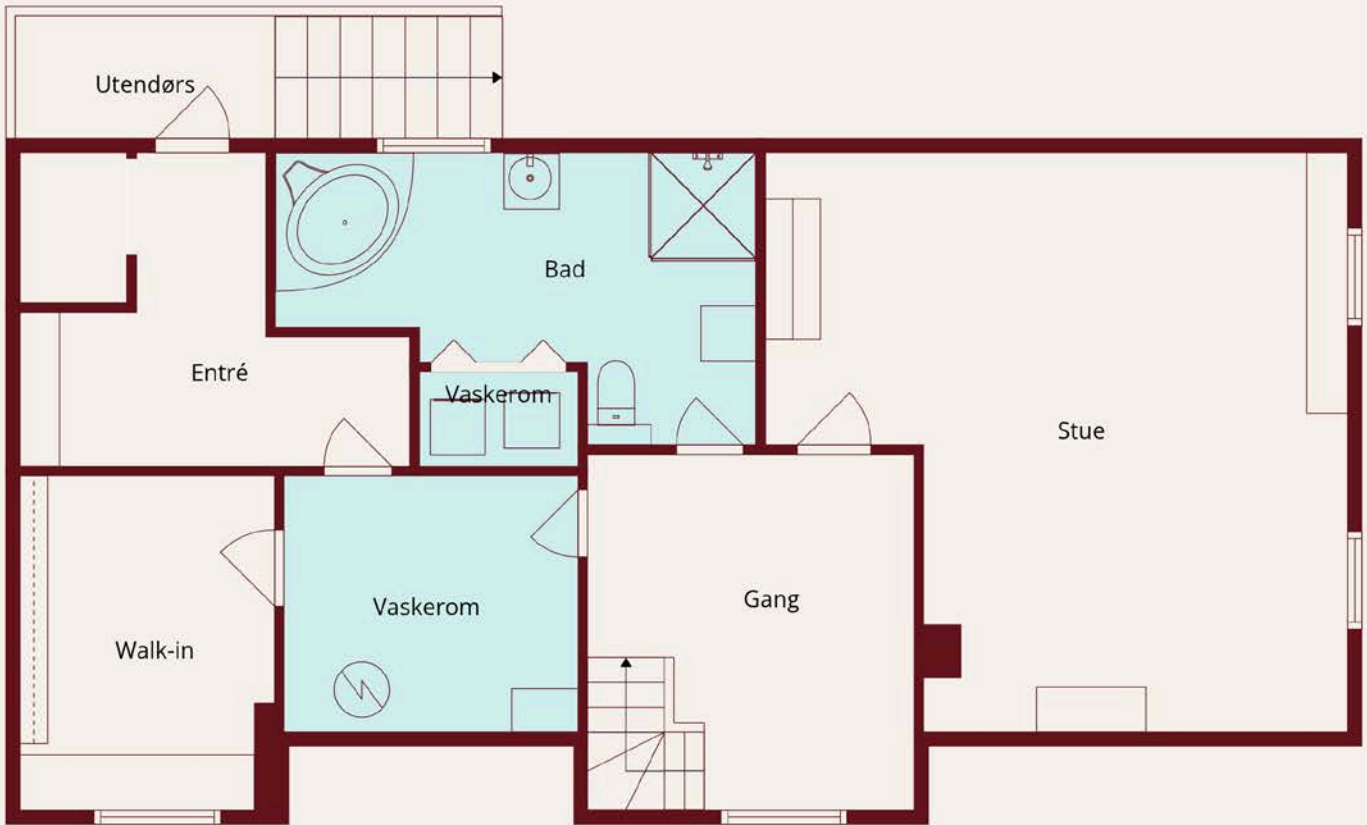




aktiv.

1. etasje

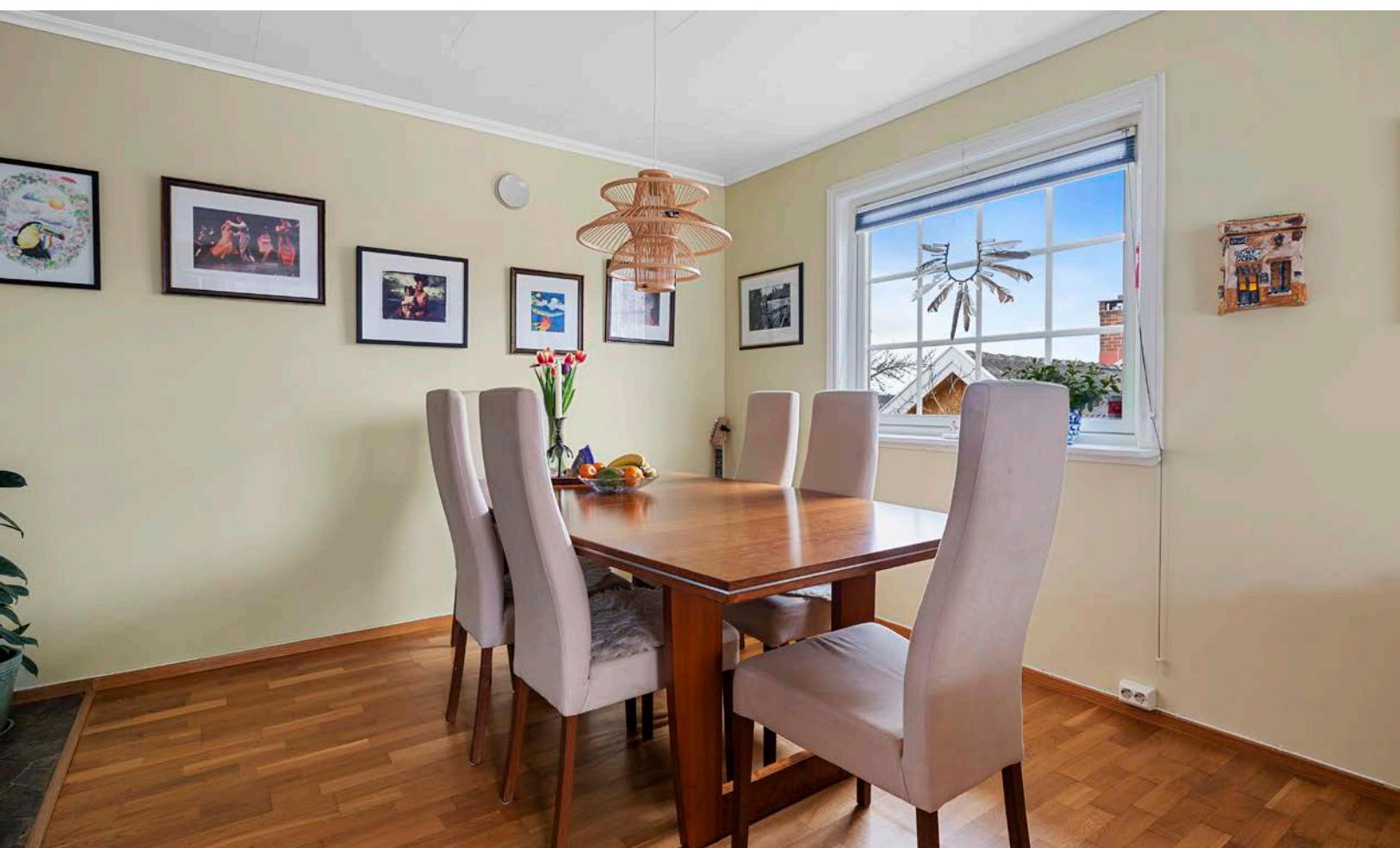
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

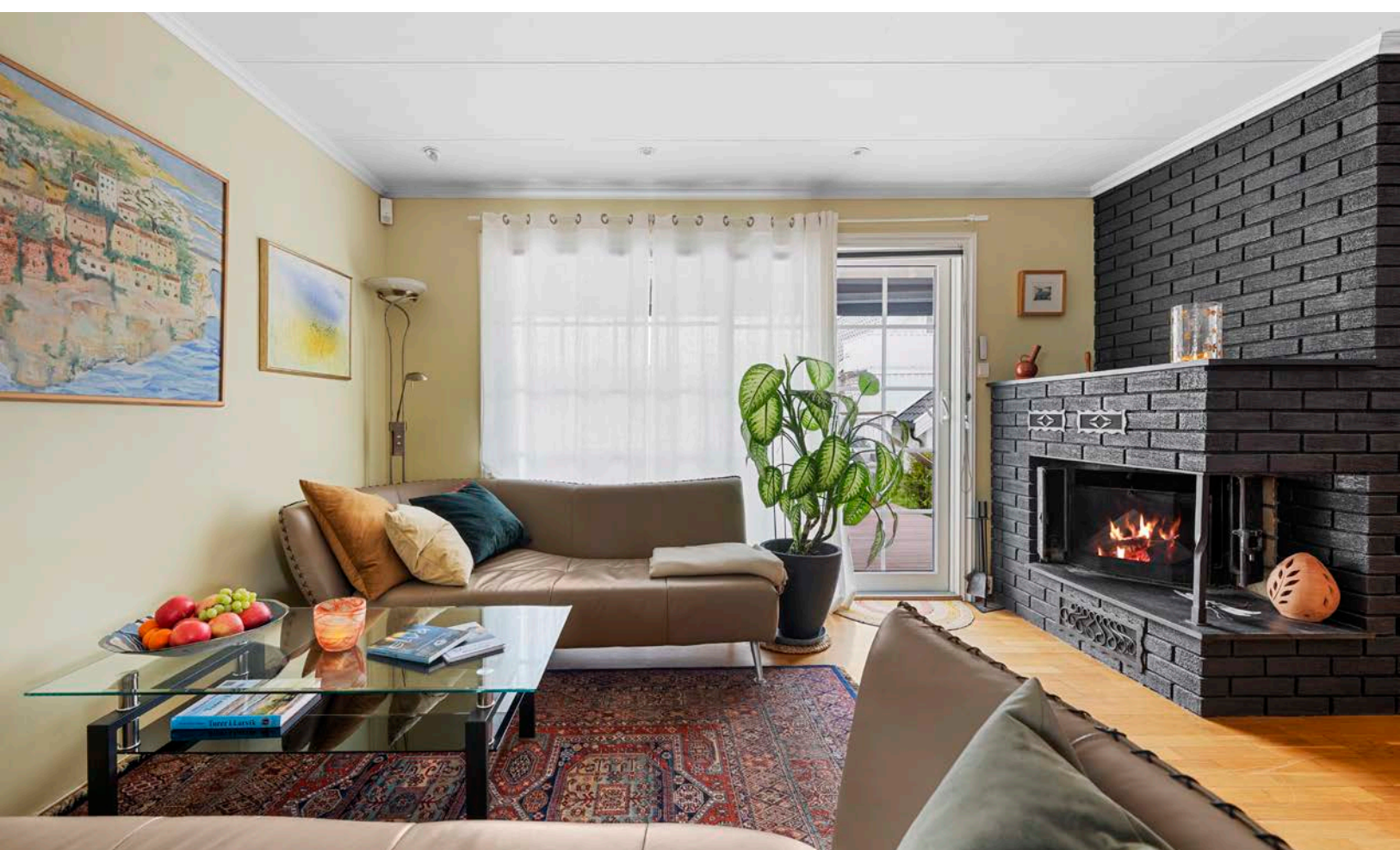


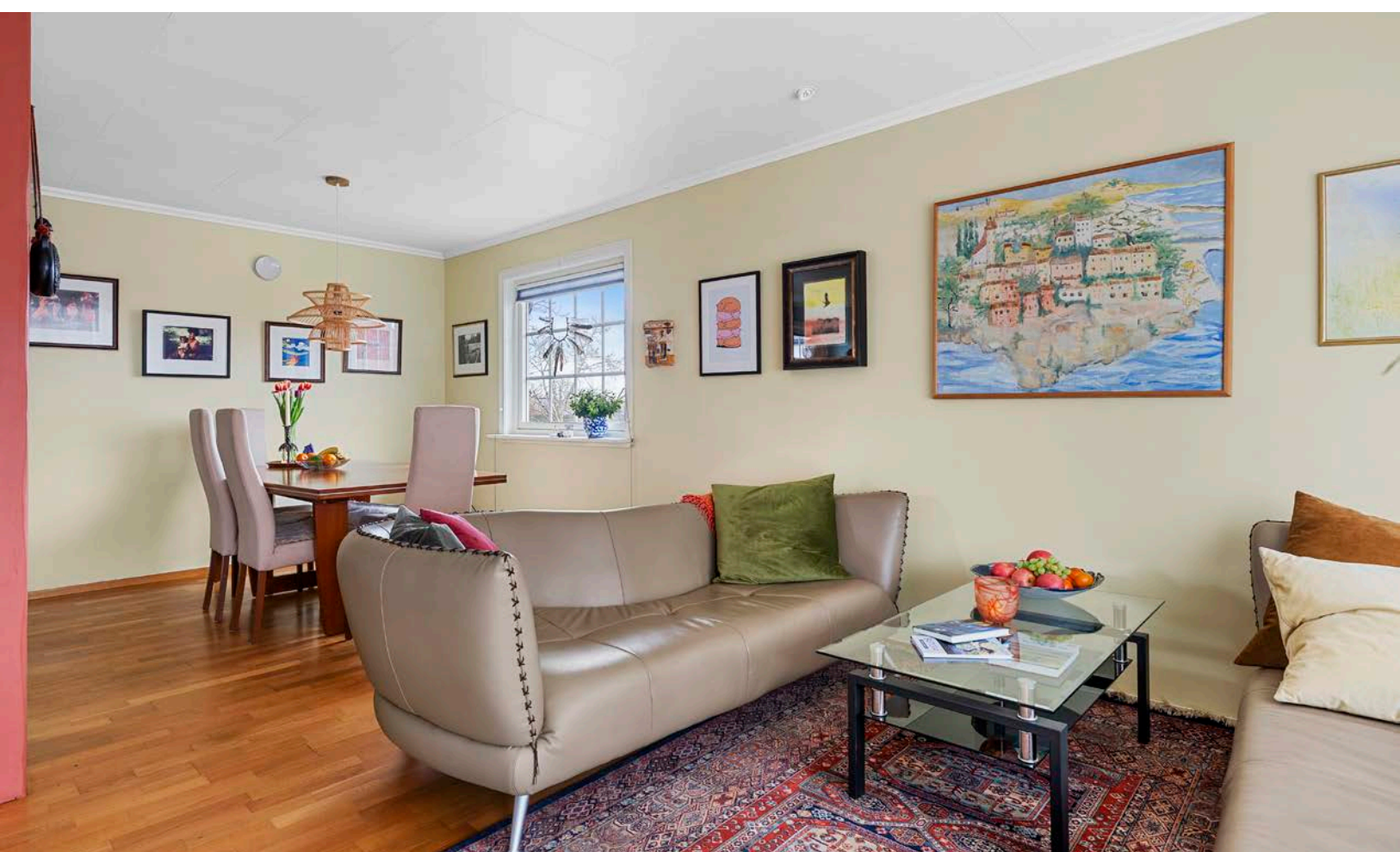




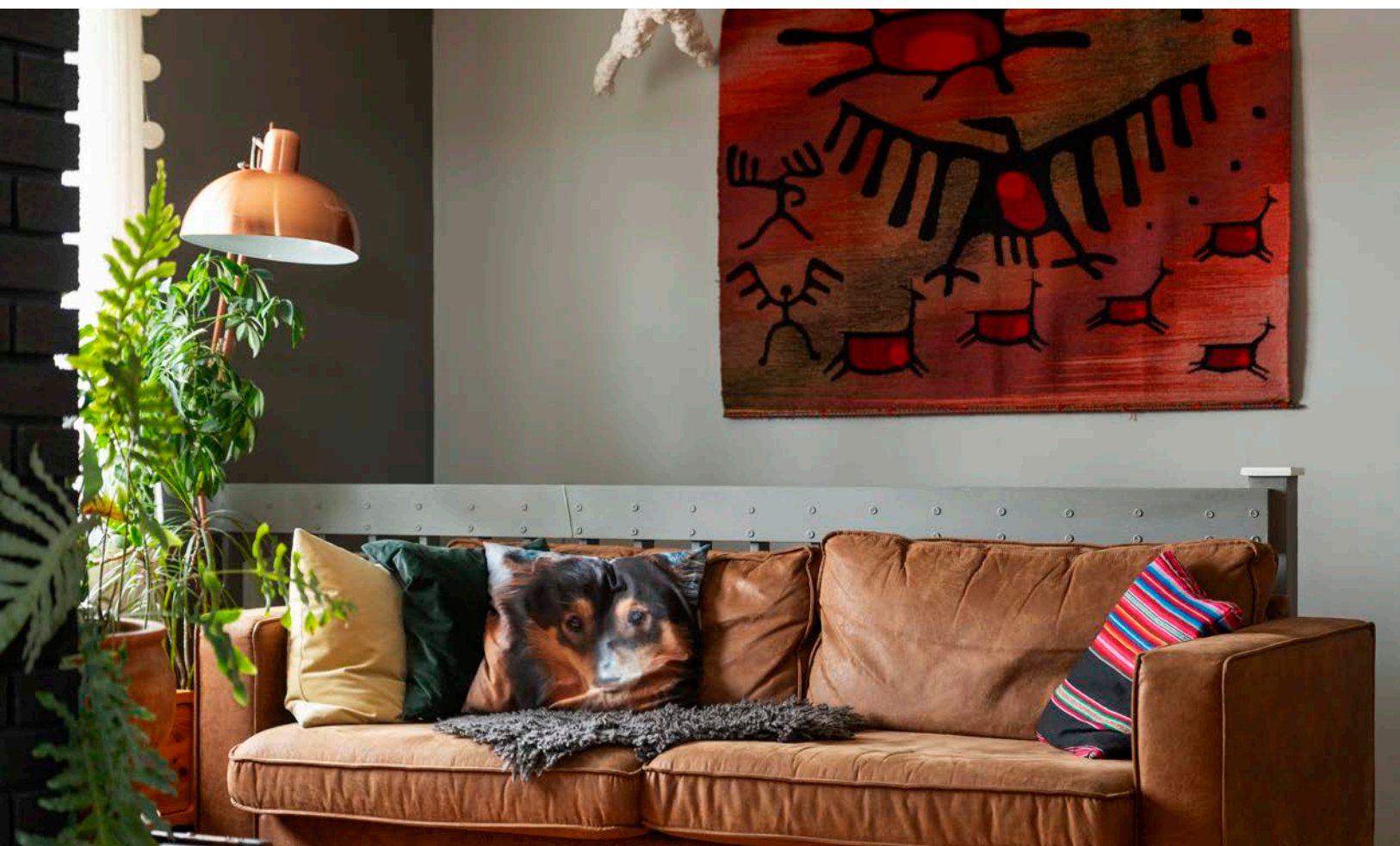
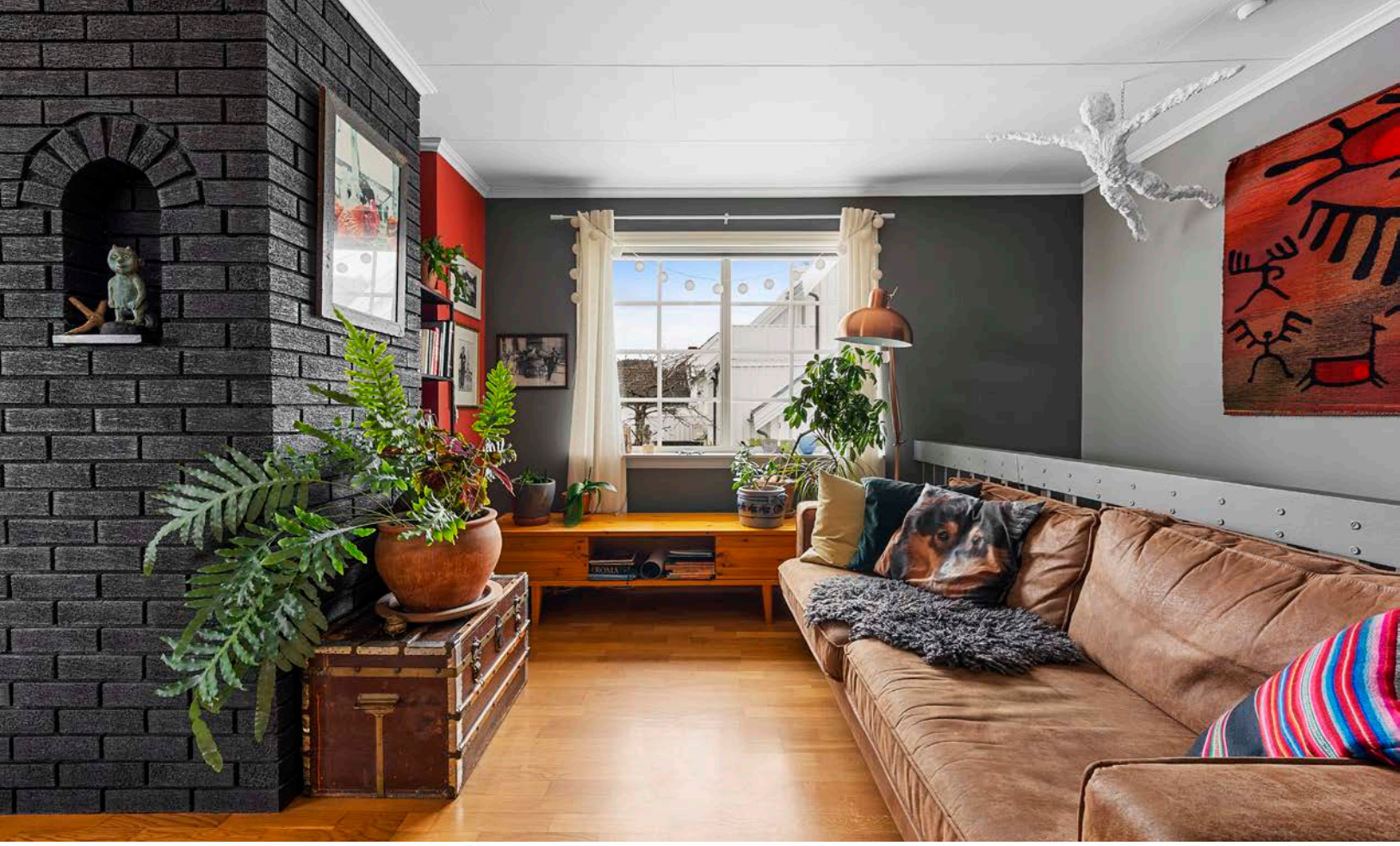










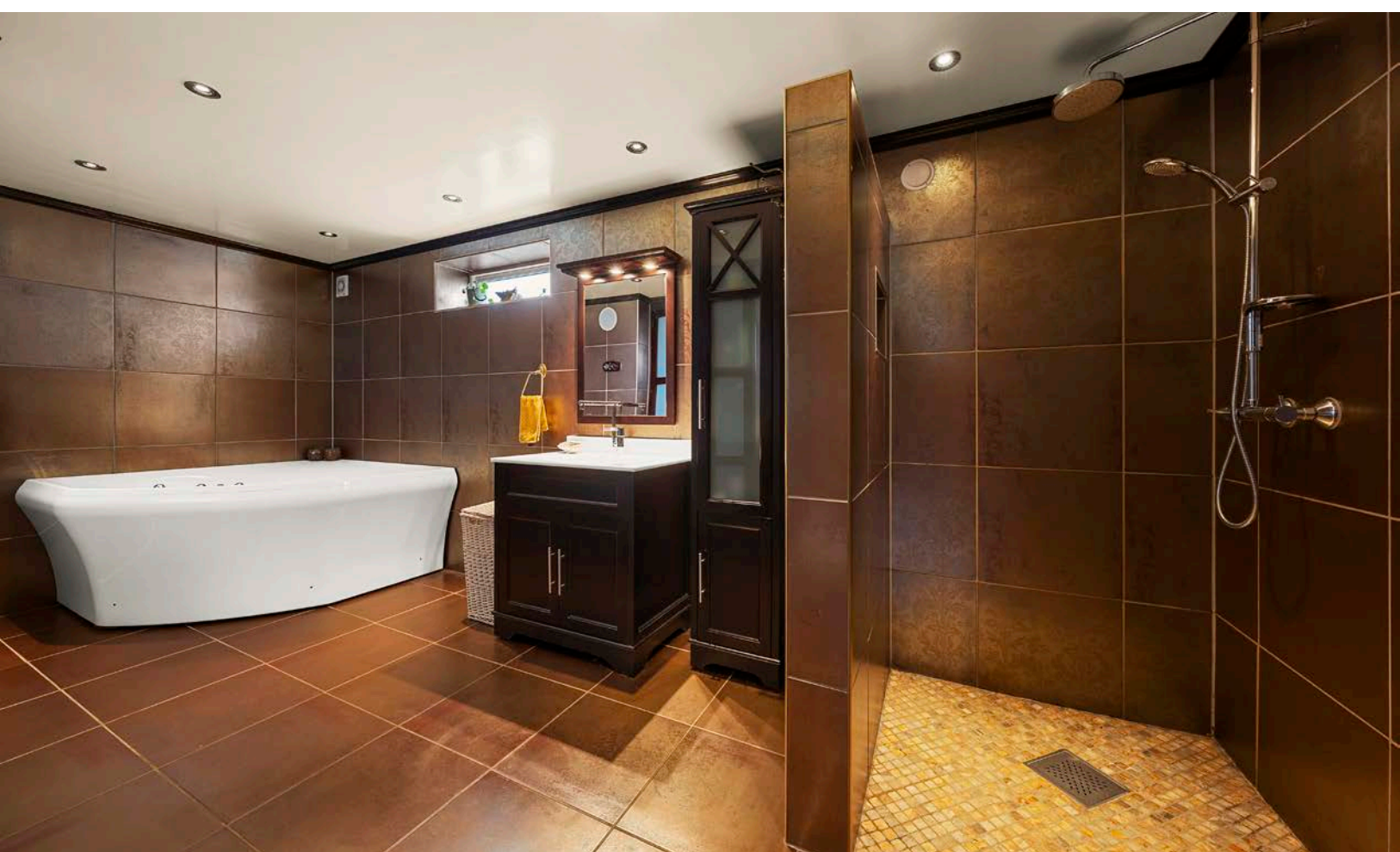




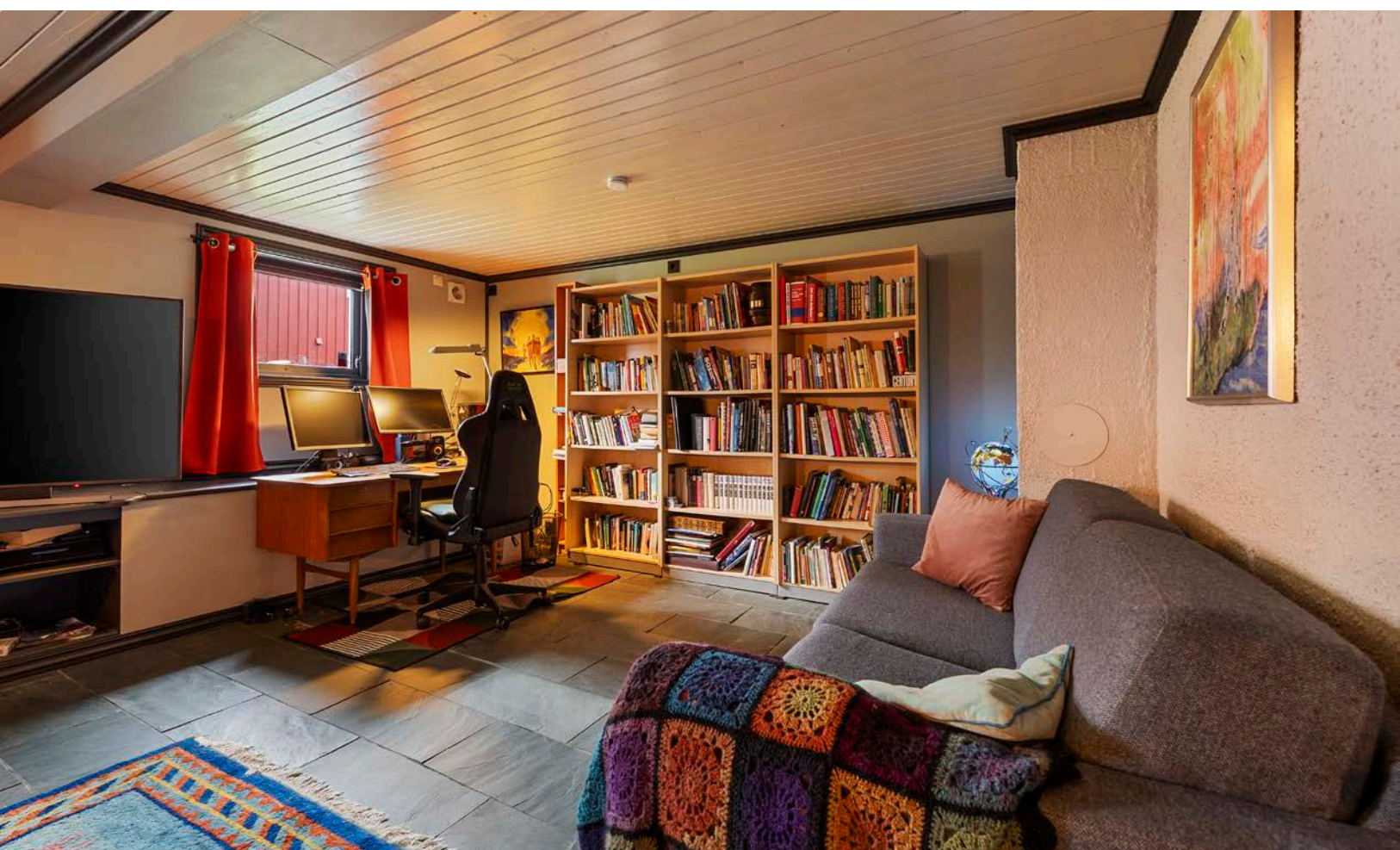


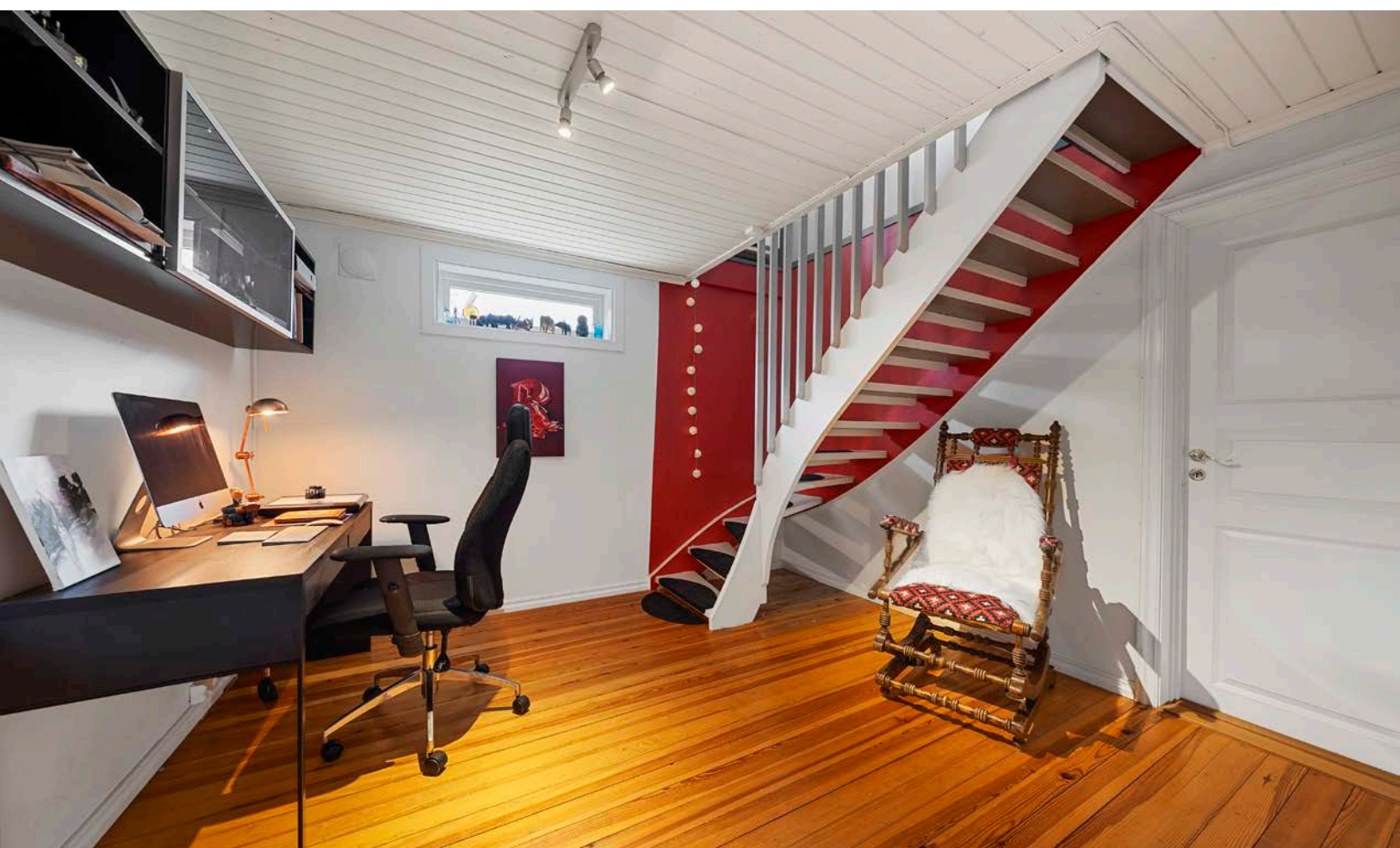
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 3020, bnr. 2449

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 21510-1148

Eiendomsverdi ref nr: MZ1132

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Øvre Damsbakken 4B er bygget i 1982 og har hovedetasje og kjeller.

I 2003 ble boligen bygget på med garasje.

Bygningen har kjellergulv av mur/betong og kjellervegger av lettklinkerblokker.

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon som utvendig er kledd med stående trepanel.

Bygningen har valmtak teknet med betongtakstein.

Planløsningen består av:

Hovedetasje: Entré m/garderobe, Stue m/trapp, Kjøkken m/spiseplass, 2 Soverom, Bad, Omkledningsrom, (Garasje BRA-e), terrasse (TBA)

Kjeller: Kontor m/trapp, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Kjellerbod 1, Kjellerbod 2 m/utgang

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Luft til luft varmepumpe, peis innsats i stuen, elektriske ovner, og elektriske varmekabler i gulvet i kjellerstuen og på baderommene.

Øvre Damsbakken 4B har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt gulv i kjelleren. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning, taket har valmtak med betongtakstein.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, toppsving, fastkarm og utvendig monterte sprosser.

Garasjen har en leddport av metall.

Boligen har en malt inngangsdør med smalt sidefelt, terrasse skyvedør i malt treverk med to-lags glass, garasjen og kjelleren har malte utgangsdører.

Terrasse med tilkomst fra stuen som gir tilkomst til plenarealet via to trapper.

På ytterveggen over terrassedøren er det montert en terrassemarkise.

Eiendommen har fire utvendige trapper.

Flislagt betong trapp til inngangspartiet, mur/betongtrapp til

kjelleren og to tretrapper til terrassen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, furugulv, betong

Vegg: malte plater, tapet

Tak: himlingsplater, trepanel

Boligens gulv mot grunnen er av betong, gulvet er føret opp med furugulv i, kontor med trapp, og kjellerstuen er flislagt med skifer. Etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en peis med innsats i stuen, og sotluken er plassert i kjellerstuen. Pipen er kledd med farget murstein i hovedetasjen, i kjelleren er pipen slemmet og malt.

Boligen har en malt tretrapp fra stuen og ned til i kjelleren.

Innvendig i hovedetasjen har boligen malte glatte dører og i kjelleren har boligen malte fyllingsdører.

Garasjen har betonggulv med innvendige platede vegger og tak. Garasjeport av metall og en malt inngangsdør og vindu.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet i hovedetasjen har tilkomst fra entreen og dør inn i omkledeinnrommet.

I baderommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med rennesluk, hengslede glassvegger og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert luften ventil veggen og det er luften spalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i kjelleren har tilkomst fra kontor med trapp.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med og lysarmatur, dusjnise med hengslet glassdør, vegghengt toalett, boblebad i hjørnet, garderobeskap med foldedører som inneholder rør i rør skap og opplegg for vaskemaskin.

I gulvet er det elektriske varmekabler.

Rommet er ventilert med avtrekks vifte i veggen.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i dusjen, det er ikke mulig i inspiser sluk eller avrenning fra boblebadet.

Beskrivelse av eiendommen

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter.

Plate i komposittmateriale med dobbel oppvaskkum i stål, det er flislagt felt fra kjøkkenbenken rundt steke området og opp til overskapet og taket.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn på kjøkkenet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør), avløpsrørene er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom løfte spalter i vinduene og ventiler i veggene.

Boligen har en varmepumpe fra 2025, innedelen er montert i trappegangen fra stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom, rommet har sluk forran tanken.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 16 automatsikringer, er montert i teknisk rom.

På ytterveggen ved garasjeporten er det montert en elbil lader.

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Luft til luft varmepumpe, peis innsats i stuen, elektriske ovner, og elektriske varmekabler i gulvet i kjellerstuen, entreen og på baderommene.

Boligen har røykvarsler tiloblet boligens alarmanlegg.

Branslukkingsapparatet er plassert i boden

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller under bygningen, fuktsikring og drenerings årstall er satt til byggeår 1982.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig jeg pusset og malt

Terreng er høyest ved innkjøringen.

Innkjøringen er gruset og terrenget faller nedover mot fjorden.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger. Produktbeskrivelse har jeg satt etter observasjoner i teknisk rom som også er normal utførelse til byggeår.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk

Rekkverket på innvendig og utvendig trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Kjellernedgangen tilfredsstillende ikke dagens regelverk for rekkverk på 1 m.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, men det er avvik fra disse.

Hovedetasje:

- Vindfang og gang er slått sammen til ett rom (entré)

- Soverom v/bad er blitt omkleddingsrom

- Vaskerommet er lagt inn til kjøkkenet

Kjeller:

- Hobbyrommet er blitt kjellerstue

- WC er slått sammen med Disp rom og blitt Bad/vaskerom + bod

- Mat rom er utvidet og er i dag teknisk rom.

Fasadeendring og bruksendring kan være et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

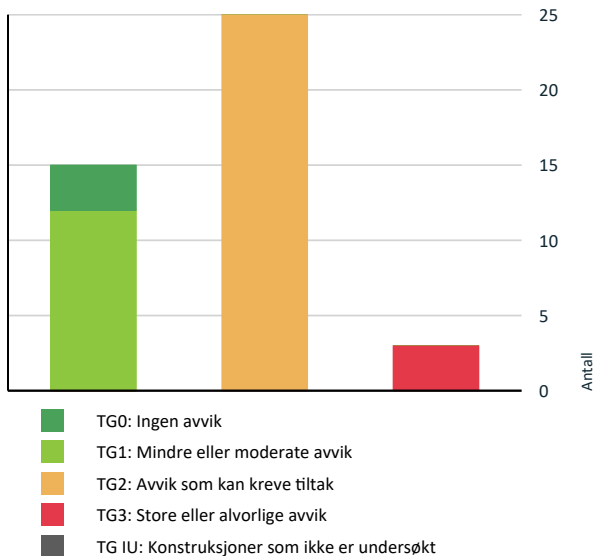
Anneks

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, datert 30.03.2000.

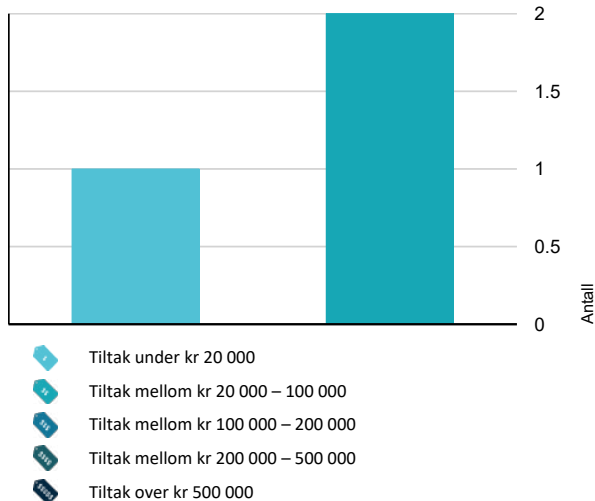
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjeller- og garasjedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører i 1. etg. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører i kjelleren [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken m/spiseplass > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Ref. midlertidlig brukstillatelse

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold fra 2022 til 2025

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Kjøkken: Malt kjøkkenet, montert inn helt nytt vindu, ny vifte, ny komfyr (platetopp), ny oppvaskmaskin, nytt kjøleskap
Modernisering	Stue: Malt tre vegger (fra grått til gult), Ny varmepumpe
Modernisering	Gang: malt vegger, montert inn garderobeskap med speildører, ny dørlås med kode
Modernisering	Soverom: Malt vegger og karmen (hovedsoverom), Malt veggen (lite soverom)
Modernisering	Trapp ned til kjeller: malt, satt på tepper
Modernisering	Stue i kjeller: malt vegger (der var det tapet), ny lampe i taket, nye veggglamper, malt "trimrom"/ bod
Modernisering	Ute: installert strøm i utebod, malt uteboden, dekorert kjellernedgangen med mosaikk, montert trapp ned til hagen, montert lys ved garasje (slår seg på ved bevegelse)
Modernisering	Generelt: nytt alarmanlegg, installert vannmåler

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekkningen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av trepanel med tekking av svart folie.

Taktekkingen er modernisert etter byggeår, men jeg har ingen opplysninger om årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert svai/forhøyning i takflaten i skillet der garasjen er bygget på eksisterende konstruksjon. Videre er det registrert en knekt mønepanne over garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

Tilstandsrapport

Tiltak

Skifte knekt mønepanne.
Kontrollere undertak, lekter og overgang
Vurdere om svai er stabil eller under utvikling.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres, kan knekt mønepanne føre til vanninntrengning
Forholdet bør utbedres og følges opp, men vurderes ikke som akutt konstruksjonssvikt per befaringstidspunkt.



Taktekking



Knekt mønepanne

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelagt og lakkert stål fra byggeår.

Snøfangere er montert på langsiden over inngangspartiet og terrassen, og over nedgangen til kjelleren og garasje døren på baksiden. Stigetrinn til pipe er montert opp for terrassen.

Nedløp, takrenner og beslag på takflaten er modernisert etter byggeår, men jeg har ingen opplysninger om årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann ledes ikke kontrollert bort fra bygget, noe som kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, fundament og kjeller.

Det mangler også snøfangere på deler av taket.

Det opplyses at dette ikke var krav på byggemeldingstidspunktet, men løsningen avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

Etablere kontrollert bortledning av takvann (for eksempel forlengelse av nedløp)

Vurdere montering av snøfangere der det er fare for ras over ferdselsareal.

Konsekvens

Dersom takvann ikke ledes bort fra grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, drenering og fundament blir belastet.

Manglende snøfangere kan medføre fare for snø- og isras, risiko for personskade.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Kledningen er luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprukket og værslitt trepanel på sidene av inngangspartiet, med spredte råteskader.

Værslitt og sprukket trepanel på øvrig trepanel i hovedsak i nedre del.

Det er videre en usikker og lite fuksikker løsning i overgangen mellom flislagt trapp og yttervegg. Trepanelet står tett ned mot trappen, og det er registrert begynnende skader i nedre del av kledningen. Løsningen medfører økt fuktbelastning i nedkant av treverket.

Det må påregnes utskifting av deler av kledningen, kontroll og utbedring av yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Tiltak

Fjerne og skifte skadet trepanel i nedre del.
Etablere korrekt avstand mellom terreng/trapp og trekledning.
Sikre en fuksikker overgang mellom trapp og yttervegg.
Overflatebehandle kledning etter utbedring.
Kontrollere bakenforliggende konstruksjon for skjulte skader.

Ny eier må forvente vedlikehold og utskiftinger på utvendig trepanel.
Konsekvensene er at skadene forverres og påvirker og skader andre bygningsdeler.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan råteskader utvikle seg videre, fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjon, levetiden på ytterveggen reduseres.

Forholdet vurderes som et pågående vedlikeholdsbehov



Stående trepanel mot flislagt trapp

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i boligen er valmtak oppbygd med sperrer / W-takstoler,
Undertak av trepanel

Loftet har tilkomst fra entreen via nedfallbar loftsluke med stige.
Loftet er luftet via åpninger spalte langs veggene.

Takkonstruksjonen til garasjen er lukket og lar seg ikke inspisere.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det fra loft/kryploft er påvist indikasjoner på punktering av dampsperre i forbindelse med innfelte downlights i hovedetasjen. Punktering av dampsperrer kan medføre redusert funksjon og økt risiko for kondens i konstruksjonen.

Videre er det registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt luftepipen. Dette indikerer tidligere eller pågående fuktbelastning.

Jeg har målt 11,2 vektprosent fuktighet tett på luftepipen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tiltak

Kontrollere og eventuelt etablere korrekt tetting rundt downlights.
Undersøke årsak til fuktskjolder rundt luftepipen (beslag, gjennomføring, tetting).
Kontrollere undertak, isolasjon og følg med på videre utvikling.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, isolasjonens funksjon kan reduseres og det kan utvikles mugg- og råteskader over tid.

Forholdet representerer en fuktrisiko, men det er ikke dokumentert konstruksjonssvikt på befaringsstedet.



Loft egnet for inspeksjon og oppbevaring



11,2 vektprosent fuktighet i fuktskjolde v/luftepipe

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, toppsving, fastkarm og utvendig monterte sprosser.

Vinduer i kjøkkenet er fra 2014 og 2023
Kjellervinduet i kjellerboden er fra 2016 (med lysgrav)
Flere av vinduene er fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vinduene fremstår som slitte, med malingsavflassing, fuktskjolder og behov for vedlikehold både innvendig og utvendig.

Det er registrert:

Malingsavflassing på baderomsvindu i hovedetasjen
Malingsavflassing på vinduer i kjellerstue
Innvendig kondens i én glassrute i kjellerstue (indikasjon på punktert isolerglass)
Malingsavflassing og oppsprukket treverk på kjellervinduer

Forholdene indikerer normal aldring kombinert med påvirkning fra fukt og kondens.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tiltak:

Skadde vinduer og karmen bør skiftes eller utbedres.
Vurdere utskifting av punktert glassrute.
Alt slitt og sprukket treverk bør pusses, behandles og males på nytt for å hindre videre nedbrytning.
Kontrollere øvrige vinduer for tilsvarende skader og planlegge vedlikehold eller utskifting etter behov.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre råteutvikling og økende skadeomfang på vinduene.
Risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende konstruksjon.
Punktert glass vil gi redusert isolasjonsevne og kondens
Redusert funksjon og levetid på vinduene.



Kjeller og kjøkkenvindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

Garasjen har en leddport av metall.

Årstall er satt til 2003 når garasjen er byggesøkt.

Årstall: 2003 Kilde: Andre opplysninger

TG 2 Kjeller- og garasjedør

Beskrivelse

Garasjen og kjelleren har en malt utgangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Tilstandsgrad 2 er gitt fordi garasje- og kjellerdøren subber på karmen.

Dette indikerer skjevhet, setning eller behov for justering.

Forholdet medfører redusert funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tiltak

Justere hengsler og kontrollere karm.
Kontrollere om det foreligger setning i konstruksjonen.
Vurdere utbedring eller justering av sidefelt ved behov.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasje på karm og hengsler øke, døren kan bli vanskelig å lukke korrekt, etthet mot vær og vind kan reduseres

Forholdet vurderes ikke som akutt, men bør utbedres for normal funksjon.



Kjellerdør

Tilstandsrapport



Garasjedør

! TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Boligen har en malt inngangsdør med smalt sidefelt og små ruter. Døren har en Yale kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi inngangsdøren subber på karmen mot sidefeltet. Dette indikerer skjevhet, setning eller behov for justering.

Forholdet medfører redusert funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tiltak

Justere hengsler og kontrollere karm.

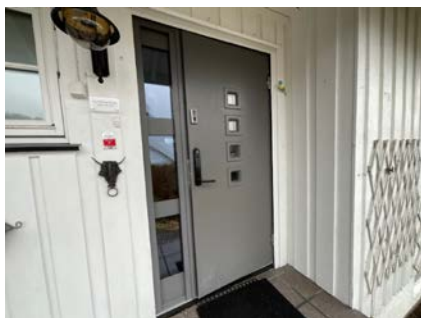
Kontrollere om det foreligger setning i konstruksjonen.

Vurdere utbedring eller justering av sidefelt ved behov.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan slitasje på karm og hengsler øke, døren kan bli vanskelig å lukke korrekt, etthet mot vær og vind kan reduseres

Forholdet vurderes ikke som akutt, men bør utbedres for normal funksjon.



Inngangsdør

! TG 1 Terrasse dør

Beskrivelse

Skyvedør i malt treverk med to-lags glass, sidefelt og utvendig monterte sprosser.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



Terrassedør

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er det en 23 kvm stor terrasse med tilkomst fra stuen, terrassen er bygget i treverk, opplagret på betongsøyler, forankret i ytterveggen og gir tilkomst til plenarealet via to trapper.

Gulvet på terrassen er av brunbeisede, impregnerte og rillede terrassebord.

Rekkverket er av stående trepanel og med buet håndløper. Rekkverkshøyden er 1,2 meter.

På ytterveggen over terrassedøren er det montert en terrassemarkise.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi rekkverket og terrassegulvet har værslitt/oppsprukket, trevirke/trepaneler med behov for vedlikehold.

Treverket fremstår med overflateslitasje som følge av alder og klimabelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Skrape og overflatebehandle treverk.

Vurdere utskifting av enkeltbord med begynnende skade.

Konsekvens

Dersom vedlikehold ikke utføres kan treverket utvikle råteskader, levetid i terrassebord og rekkverk reduseres.

Forholdet vurderes som vedlikeholdsrelatert og ikke akutt, men tiltak bør planlegges i nær fremtid.

Tilstandsrapport



Terrasse

! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Eiendommen har fire utvendige trapper
Flislagt betong trapp til inngangspartiet, mur/betongtrapp til kjelleren og to tretrapper til terrassen.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprukne fliser på betongtrappen, både inne ved vegg og i nedre del mot terreng.

Sprekkene kan skyldes bevegelser i underlaget, frostpåvirkning eller mangelfull vedheft. Skadene medfører risiko for videre oppsprekking og nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tiltak

Fjerne og erstatte sprukne fliser.

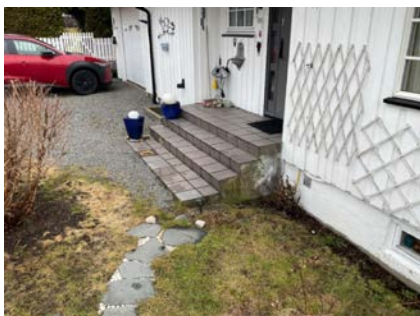
Kontrollere underlag og eventuelt etablere fleksibel og frostsikker løsning.

Kontrollere overgang mot vegg for å sikre tilfredsstillende tetting.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan frost føre til videre oppsprekking, fliser kan løsne og gi snublefare, vann kan trenge inn mot vegg og gi fuktbelastning

Forholdet vurderes som et vedlikeholdsbehov, men bør utbedres for å hindre videre skade.



Trapp inngangsparti

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, furugulv, betong

Vegg: malte plater, tapet

Tak: himlingsplater, trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert malingsavflassing i tak på kjøkken, bruksslitasje på parketten i stuen, sprang/høydeforskjell i skiferfliser i kjellerstuen

Forholdene indikerer vedlikeholdsbehov og nedsatt overflatekvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Skrape, pusse og male tak på nytt.

Vurdere sliping eller utskifting av slitt parkett.

Kontrollere underlag og feste av skiferfliser i kjellerstue.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan fliser kan løsne og gi snublefare, overflateslitasje vil forverres, estetisk og bruksmessig kvalitet reduseres



Malingsavflassing tak/list på kjøkken

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens gulv mot grunnen er av betong, gulvet er føret opp med furugulv i, kontor med trapp, og kjellerstuen er flislagt med skifer

Jeg har målt 25 mm høydeforskjell i kontoret i kjelleren fra midt på gulvet til punkt foran trappen.

10 mm høydeforskjell i kjellerstuen fra punkt midt på gulvet til ytterveggene

Det er 50 mm nivåforskjell mellom kontoret og teknisk rom, og 70 mm mellom teknisk rom og boden.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i kontor m/trapp i kjelleren.

Avviket overstiger det som anses som akseptabelt etter gjeldende standard for måleavvik, og indikerer betydelig ujevnhet i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant. Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv.

Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter.

Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Ingen umiddelbar risiko for konstruksjonssikkerheten dersom forholdet er stabilt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell fra stuen til punkt foran åpningen til entreen og i spisestuen.

Det er 30 mm nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet

Det er 25 mm nivåforskjell mellom entreen og soverommene

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligene.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en peis med innsats i stuen, og sotluken er plassert i kjellerstuen.

Pipen er kledd med farget murstein i hovedetasjen, i kjelleren er pipen slemmet og malt.



Peis med innsats i stuen

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene i rom under terreng er av betong, flis og oppforet med furugulv. Veggene har plater og betong/mur.

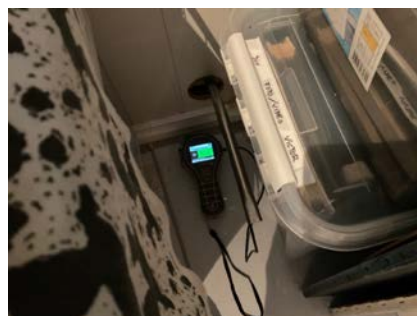
Gulvet i kjelleren, kontor med trapp har furugulv og er oppfordret på betonggulvet i kjellerstuen er flislagt med skifer. Veggene er fôret på yttervegg, isolert og kledd med plater.

Jeg har målt 12,2 vektprosent fuktighet i utforet vegg i boden i rom under terreng.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i rom under terreng hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i konstruksjonen.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene eller konstruksjonene i rom under terreng.



Hulltaking i yttervegg rom under terreng 18. mars 2026

TO 1 Garasje

Beskrivelse

Garasjen har betonggulv med innvendige platede vegger og tak. Garasjeport av metall og en malt inngangsdør og vindu.

Loftet over garasjen er en lokket konstruksjon og er ikke mulig å innsisere.

Tilstandsrapport

Årstall: 1982

Kilde: Andre opplysninger



Innvendig i garasje

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp fra stuen og ned til i kjelleren.

Trappen har åpne teppelagte, trinn og rekkverk med stående firkantede spiler.

Fri høyde er 1,95 m
Rekkverk høyden i stuen er 89 cm
Det er 12 cm mellom spilene på rekkverket i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi fri høyde i trappen er målt til 1,95 m, mens dagens anbefalte krav er minimum 2,0 m.

Avviket innebærer redusert takhøyde og kan medføre nedsatt komfort og økt risiko for å slå hodet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

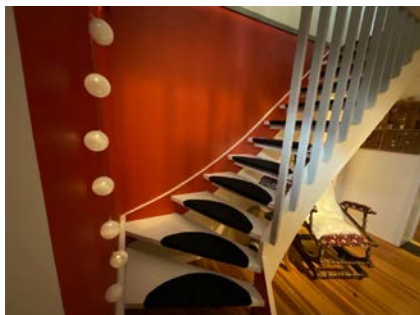
- Andre tiltak:

Tiltak

Vurdere om konstruksjonsmessige tilpasninger kan øke fri høyde.
Alternativt tydeliggjøre forholdet for bruker.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres: kan det medføre redusert sikkerhet ved ferdseil i trappen, komfort og brukskvalitet er lavere enn dagens standard.



Trapp fra stuen til kjelleren

TG 2 Innvendige dører i 1. etg.

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører dørene til garderoben er skyvedører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi dørterskelen til soverommet ikke er understøttet eller festet til eikelistene. Døren subber på terskelen, noe som indikerer manglende stabilitet og justeringsbehov.

Videre er den innvendige utforingen på baderommet løs fra dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Understøtte og feste dørterskel forskriftsmessig.

Justere dørblad og hengsler.

Feste eller reetablere løs utforing til baderomsdør.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan slitasje på dør og terskel øke, funksjonen kan forverres over tid



Glatte slette dører i hovedetasje

TG 2 Innvendige dører i kjelleren

Beskrivelse

Innvendig i kjelleren har boligen malte fyllingsdører, fra teknisk rom til bod er det en slett skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi døren fra teknisk rom til bod subber på dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

Justere dørblad eventuelt hengsler.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres kan slitasje på dør og karm øke og funksjonen kan forverres over tid.

Tilstandsrapport



Innvendige kjeller dører

VÅTROM

HOVED ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet i hovedetasjen har tilkomst fra entreen og dør inn i omklede rommet.
I baderommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med rennesluk, hengslede glassvegger og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert luftventil veggen og det er luftspalte under døren.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malte plater

Selger opplyser om at arbeidet på badet i første etasje ble utført under forrige eiere, de bodde der i 2017-2021

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



Baderom i hovedetasjen

HOVED ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne til entreen fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranen ikke tilfredsstillende ikke dagens krav til oppkant på membran mot dørterskel eller nødvendig fall eller sluk

Ved oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det å kontrollere og eventuelt fornye membranløsningen.

Konsekvens

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av vannnett sjikt ved døråpningen.

Forholdet innebærer økt risiko for fuktskader og vann ut i entreen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at membranløsningen ikke tilfredsstillende dagenskrav til 15 mm oppkant mot dørterskel.

Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til fukt eller lekkasje.

Konsekvenser

Dersom membranen ikke utbedres eller tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann renne til tilstøtende rom og føre til fukt- og vannskader.



Renne sluk på badet i hovedetasjen

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I badet er det vaskeservant i innredning, speil med lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med rennesluk, hengslede glassvegger og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert lufterventil i veggen og det er lufterpalte under døren.

I tillegg har badet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi løsning for å synliggjøre en lekkasje fra den innebygde sisternen til toalettet ikke er tilstede.

Regelverket sier: Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntett sjikt som er kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:

Etablere lekkasjestopper eller inspeksjonsmulighet som gjør at lekkasje fra sisternen kan oppdages tidlig.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres er det risiko for at skjulte lekkasjer ikke oppdages og kan forårsake fukt- og vannskader i konstruksjonen.

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom lufterventil i veggen, lufterpalte under døren og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi badet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på badet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, innneklimaet på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

HOVED ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

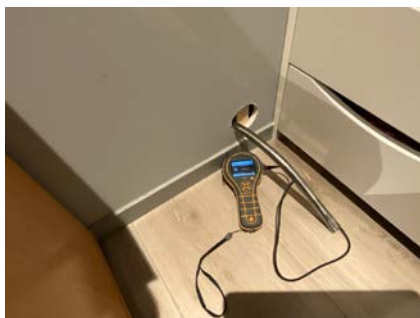
Jeg har foretatt hulltaking i omkleddningsrommet, i tilliggende konstruksjon, uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Hulltaking i omkleddingsrom mot dusjhjørnet hovedetasjen 18. mars 2026

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjelleren har tilkomst fra kontor med trapp. I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med og lysarmatur, dusjnise med hengslet glassdør, vegghengt toalett, boblebad i hjørnet, garderobeskap med foldedører som inneholder rør i rør skap og opplegg for vaskemaskin. I gulvet er det elektriske varmekabler.

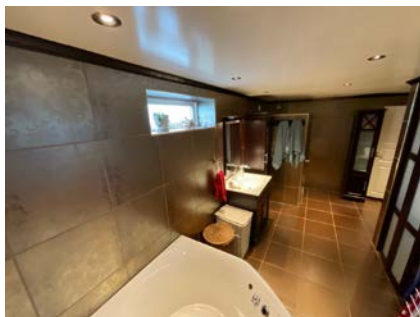
Rommet er ventilert med avtrekks vifte i veggen.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har sluk i dusjen, det er ikke mulig i inspiser sluk eller avrenning fra boblebadet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis
Vegg: flis
Tak: malte plater



Bad/vaskerom i kjelleren

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Sprekk i fugen i overgang vegg gulv ved foldedørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Fugen bør tettes fagmessig med egnet materiale.

Vurder om membran kan være skadet, og om ytterligere kontroll er nødvendig.

Ved større skader kan utbedring av membran være aktuelt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt trenge inn bak flisene, det kan oppstå skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen, skader kan utvikle seg over tid og bli kostbare å utbedre.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 20 mm fall på 4 meter fra veggen med boblekaret til punkt foran toalettområdet. Området, toalettet og vaske servanten, er tilnærmet flatt.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av fliskanten ved dørterskelen 48 mm

Jeg har ingen opplysninger om membranoppkanten mot døren eller sluket og avrenningen fra boblebadet.

Eier opplyser om at ved dusjing så vil vannet renne utenfor den hengslede glassdøren og ut på gulvet, det blir minst vann utenfor glassdøren ved å dusje direkte på veggen.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne mot

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tiltak

Montere tett dusjkabinett for å lede dusjvann til sluk.

Ved oppgradering eller rehabilitering av badet anbefales det justere fallet på gulvet.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan det foreligge skjulte svakheter i membranen uten at dette oppdages,
- eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk i dusjhjørne med synlig slukmansjett under klemring, men jeg har ingen opplysninger om type membran benyttet på gulv og vegg i baderommet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi sluket ikke er mulig å besiktige. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere klemring, mansjett, tilkobling mot membran eller generell tilstand.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon.

Membran og sluk har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tiltak

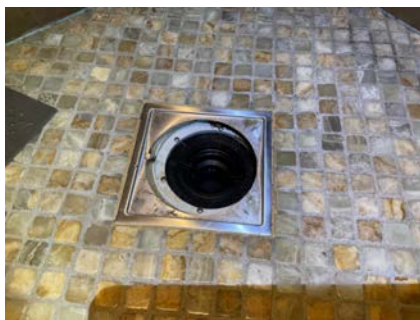
Det anbefales jevnlig visuell kontroll av sluk overganger, særlig rundt skjøter og hjørner.

Ved rehabilitering av badet bør sluk og gulvbelegg skiftes ut, og ny løsning etableres i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan tetthet og funksjon reduseres ytterligere over tid og det kan oppstå lekkasje og skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i dusjnische i kjelleren

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med og lysarmatur, dusjnische med hengslet glassdør, vegghengt toalett, boblebad i hjørnet, garderobeskap med foldedører som inneholder rør i rør skap og opplegg for vaskemaskin.

I gulvet er det elektriske varmekabler.

Rommet er ventilerert med avtrekks vifte i veggen.

I tillegg har baderommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom vifte i veggen, og vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tiltak

Det anbefales å etablere luftespalte under døren i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

Inneklimaet på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i kjellerstuen, i tilliggende konstruksjon uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

Konstruksjonen har lettklinkervegg mot dusjnischen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Tilstandsrapport



Hulltaking i kjellerstue mot baderom 18. Mars 2026

KJØKKEN

HOVED ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

📍 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og har innredning med profilerte fronter.

Plate i komposittmateriale med dobbel oppvaskkum i stål, det er flislagt felt fra kjøkkenbenken rundt steke området og opp til overskapet og taket.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik ved kjøkkenets overflater:

Sprekk i benkeplate rundt platetopp

Uferdige lister mot tak over kjøleskap

Sprekk i takmaling mot taklist og rundt kjøkkenventilator

Forholdene indikerer slitasje og mangelfull ferdigstillelse, men det er ikke påvist funksjonssvikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak

Reparere eller skifte benkeplate ved behov.

Ferdigstille og montere taklister korrekt.

Utbedre og male over sprekker i tak og rundt ventilator.

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres:

kan sprekken i benkeplaten utvikle seg videre ved varme- og belastning uferdige overganger kan gi redusert estetisk kvalitet mindre overflateskader kan forverres over tid

Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og utførelsesavvik uten akutt konstruksjonsmessig betydning.



Kjøkken

HOVED ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

📍 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Rør i rør skapet i teknisk rom er montert i taket.

Rør i rør skapet på baderommet i kjelleren har plastrør og kobberør.

Vannledningen er besiktiget teknisk rom og i rørskapene i teknisk rom og baderommet i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi de innvendige vannledningene er montert i tett fordelerskap uten løsning for automatisk lekkasjestopper eller bortledning av eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet til sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompensierende tiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Tiltak:

Etablere fordelerskapene med lekkasjesikkring eller avløp til sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Merke vannledningene i skapet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for skjulte vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Ved nødvendig utbedringer er det vanskelig vite hvor rørkursene fører.

Poenget med et slikt skap er at hvis en kobling begynner å dryppe, skal vannet renne trygt til et sluk på badet så du ser det. Siden dette mangler her, vil en lekkasje inni skapet renne rett ut i veggen/takety eller ned i gulvet. Det kan føre til store vannskader før du i det hele tatt oppdager at noe er galt.

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak på kobberrørene da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget.

Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer.

Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberrør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rør i rørskap til baderomskap er montert i taket i teknisk rom



Stoppekran og vannmåler i kjelleren



Rør i rør skap på vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast Avløpsrørene er besiktiget i teknisk rom

Forventet brukstid plast 40-50 år

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men røرنettet har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken. Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinnspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.

Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasjer fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

Tilstandsrapport



Innvendig vann, avløpsrør og bereder i kjelleren.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom løfte spalter i vinduene og ventiler i veggene.

På loftet er det et ventilasjonsaggregat som eier opplyser om at ikke er i drift, jeg har ingen kjennskap til aggregatets tilstand.

Tiltak for ny eier:

Vurdere reparasjon eller utskifting dersom aggregatet er defekt eller utdatert.

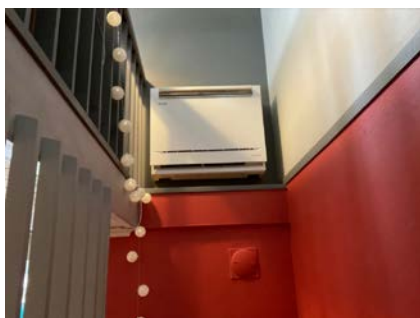
! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe fra 2025, innedelen er montert i trappegangen fra stuen.

Arild Andersen elektro har montert.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring



Varmepumpe i trapp

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i teknisk rom, rommet har sluk foran tanken.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med 50 ampere hovedsikring og 16 automatsikringer, er montert i teknisk rom.

På ytterveggen ved garasjeporten er det montert en elbil lader.

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Luft til luft varmepumpe, peis innsats i stuen, elektriske ovner, og elektriske varmekabler i gulvet i kjellerstuen, entreen og på baderommene.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget etter byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Varmepumpe, nye styringsbokser for gulvvarme, der det finnes varmekabler (på to bad, gang, kjellerstue)

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I boligmappa til Øvre Damsbakken 4B

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget.

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

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Generell kommentar

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

Elektrisk anlegg

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

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



Sikringskap i teknisk rom



Skjermdump fra Boligmappa

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen. Det er dermed ukjent om bygget er fundamentert på fjell, løsmasser/leire eller fyllmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuksikring rundt eller under bygningen, fuksikring og dreneringens årstall er satt til byggeår 1982.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt. Det mangler dokumentasjon på utførelse av drenering og fuksikring (fuksperre/kapillærbrytende sjikt).

Konstruksjonen er etablert med kjeller på støpt plate og fuksikringen er skjult under terreng/betong og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Det anbefales å montere overgangslist for korrekt avslutning av knotteplasten.

Ny eier bør være oppmerksom på at dreneringens tilstand og restlevetid er ukjent.

Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan overflatevann og fukt trenge inn mot grunnmuren, dette kan føre til fuktbelastning og skader på grunnmur og kjellervegger, eventuell utbedring av drenering kan bli kostbart.

Jeg anbefalet ny eier å kontrollere drenering og fuksikring rund boligen med en fagperson.

Konsekvensene av en mangelfull drenering og fuksikring kan være en fuktig kjeller, dårlig innemiljø og i ytterste konsekvens mugg og råte.



Synlig knotteplast bak huset ved kjellernedgangen



Lysgrav til boden i kjelleren



Knotteplast under og over terreng, mellom inngangsparti og terrasse

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert løs puss på inngangssiden, både på høyre og venstre side av døren. Det utvendige pussarbeidet fremstår flekkvis reparert og overmalt.

Forholdene indikerer vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Fjerne løs puss og reparere med egnet pussmørtel.

Kontrollere underliggende murverk for fukt- eller frostskafer.

Overflatebehandle etter utbedring.

Kontrollere vannavrenning og terrengforhold ved inngangspartiet.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan frost og fukt føre til ytterligere avskalling, murverket kan svekkes over tid, det kan oppstå økt fuktbelastning på konstruksjonen



Grunnmur på baksiden av huset

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er høyest ved innkjøringen.

Innkjøringen er gruset og terrenget faller nedover mot fjorden.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger. Produktbeskrivelse har jeg satt etter observasjoner i teknisk rom som også er normal utførelse til byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene innvendig med et kamera (rørinspeksjon) for å se om de er hele. Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

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

Avløpsrør: Kan gro igjen innvendig eller gli fra hverandre slik at kloakken stopper opp (tett do).

Siden rørene ligger nedgravd, er de vanskelige å oppdage feil på før skaden har skjedd.



ann- og avløpsrør i teknisk rom

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk

Rekkverket på innvendig og utvendig trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Kjellernedgangen tilfredsstillende ikke dagens regelverk for rekkverk på 1 m.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Radon

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendig trapperekker bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappene utvendig bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, og rekkverk på den utvendige kjellernedgangen.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk

Radon

Tiltak

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

Konsekvens

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

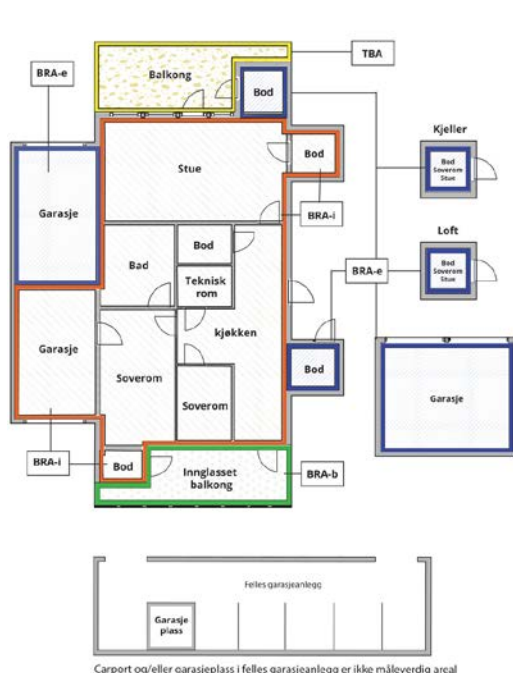
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved etasje	98	29		127	23
Kjeller	89			89	
SUM	187	29			23
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved etasje	Entré m/garderobe, stue m/trapp, kjøkken m/spiseplass, soverom 1, soverom 2, bad, omkleddingsrom	Garasje	
Kjeller	Kontor m/trapp, kjellerstue, bad/vaskerom, teknisk rom, kjellerbod 1, kjellerbod 2 m/utgang		

Kommentar

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

1 ETG:

Entre m/garderobe: 8,3 m²

Stue m/trapp: 33,6 m²

Kjøkken m/spiseplass: 23,2 m²

Bad: 5,9 m²

Soverom 1: 9,9 m²

Soverom 2: 6,4 m²

Omkleddingsrom: 6,9 m²

Garasje: 27,2 (BRA-e)

Terrasse/balkong: m² (TBA)

KJELLER ETG:

Kontor m/trapp: 11,1 m²

Kjellerstue: 31,9 m² (lite lysforhold ihht. areal, dagens forskrift) Høyde i kjeller er på ca. 218-226 cm.

Bad/vaskerom: 13,8 m²

Teknisk rom: 7,8 m²

Bod 1: 7,6 m²

Bod 2 m/utgang: 8,4 m²

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, furugulv, betong

Vegg: malte plater, tapet

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Luft til luft varmepumpe, peis innsats i stuen, elektriske ovner, og elektriske varmekabler i gulvet i kjellerstuen og på baderommene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, men det er avvik fra disse.

Hovedetasje:

- Vindfang og gang er slått sammen til ett rom (entré)
- Soverom v/bad er blitt omkleddningsrom
- Vaskerommet er lagt inn til kjøkkenet

Kjeller:

- Hobbyrommet er blitt kjellerstue
- WC er slått sammen med Disp rom og blitt Bad/vaskerom + bod
- Mat rom er utvidet og er i dag teknisk rom.

Fasadeendring og bruksendring kan være et søknadspiktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Kjøkkenet:

Malt kjøkkenet, montert inn helt nytt vindu, ny vifte, ny komfyr (platetopp),ny oppvaskmaskin, nytt kjøleskap

Stue:

Malt tre vegger (fra grått til gult), Ny varmpumpe

Gang:

malt vegger, montert inn garderobeskap med speildører, ny dørlås med kode

Soverom:

Malt vegger og karmen (hovedsoverom), Malt vegg (lite soverom)

Trapp ned til kjeller:

malt, satt på tepper

Stue i kjeller:

malt vegger (der var det tapet), ny lampe i taket, nye vegglampe
malt "trimrom"/ bod

Ute:

installert strøm i utebod, malt uteboden, dekorert kjellernedgangen med mosaikk, montert trapp ned til hagen, montert lys ved garasje (slår seg på ved bevegelse)

Generelt: nytt alarmanlegg, installert vannmåler

Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	1
SUM		6			1
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Annekset har et rom, verksted 6 m2, og en platting utenfor inngangsdøren på 1,4 m2.

Lovlighet**Byggetegninger**

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, datert 30.03.2000.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Una Elisabeth Thoresen Dimola	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2449		0	529.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Damsbakken 4B

Hjemmelshaver

Dahl Svein Erik, Dimola Una Elisabeth Thoresen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen er bygget på Langestrand og ligger 250 fra dagligvare og 200 meter fra offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Øvre Damsbakken

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativ lett skrånende tomt, opparbeidet med plen og beplantning, tilkomsten er gruset og felles med naboen.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett

2013/341112-1/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. 29.04.2013 RETTIGHETSHAVER: KNR:3909 GNR:3020 BNR:2449 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2017/843784-1/200 ERKLÆRING/AVTALE 04.08.2017 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3909 GNR:3020 BNR:2449 Bestemmelse om kabler til TV/nett

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse

Annekset er bygget på hjørnet av plenarealet, i hjørnet av eiendommen.

Bygningen har trebjelkelag opplagret på mursøyler tett på mark, med vegger av bindingsverkskonstruksjon som utvendig er kledd med stående trepanel.

Taket er saltak teknet med betongtakstein på lekter og sløyfer med undertekking av asfaltpapp.

Annekset har ett rom, (verksted 6 m²), som innvendig har vegger, tak og gulv med trepanel/gulvbord.

Bygningen har en inngangsdør med glassfelt og et topphengsløst vindu.

Verkstedet er tilkoblet strøm fra boligen.

Jeg minner spesielt om at annekset er bygget tett på marken, er uten takrenner, døren subber på karmen og bygningen er litt skjev (heller mot naboeiendommen)

Ny eier må vite om at annekset trenger vedlikehold og det må forventes oppgraderinger.

Tiltak

Etablere takrenner og kontrollert bortledning av takvann.

Justere eller utbedre dør.

Vurdere fuktsikring i overgang mot terreng. (avstand fra mark til gulvkonstruksjon)

Konsekvens

Dersom forholdene ikke utbedres øker risikoen for fuktbelastning på vegger og gulvkonstruksjon som kan gi råteskader, skjevhet kan utvikle seg videre.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått	25	Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Oppmåling/skisser	18.03.2026	Egne notater	Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	10.03.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

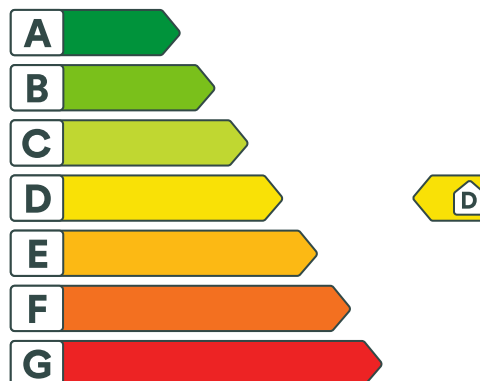
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK	
Dato for energimerking 21.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-273267
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 163023121
Gårdsnummer 3020	Bruksnummer 2449
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 1982	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 187,0 m²	Oppvarmet bruksareal 187,0 m²
Oppvarmet etasje 2	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
204,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
207,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år
38 737 kWh



Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK



Detaljer

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



Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirale/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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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



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>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Una Elisabeth Thoresen Dimola

Svein Erik Dahl

Boligen

Øvre Damsbakken 4B

3264 Larvik

3909-3020/2449/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad, arbeidet på badet i første etasje ble utført under forrige eiere, de bodde deri 2017- 2021

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

ett vindu i kjellerstua ser ut til å være punktert. Det var slik da vi flyttet inn.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

det har vært noen skruketroll i kjeller, men de har ikke gjort noen skade.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: ABC-rør, Larvik

Beskrivelse av arbeidet: installasjon av vannmåler

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Arild Andersen eltro

Beskrivelse av arbeidet: installasjon av ny varmepumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Arild Andersen elektro

Beskrivelse av arbeidet: nye styringsbokser for gulvarme, der det finnes varmekabler (på to bad, gang, kjellerstue)

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av trær på eiendommen

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

♦ **Ja**

Vi har satt inn ny kjøkkenvifte, komfyr (platetopp), kjøleskap, oppvaskemaskin, vaskemaskin.

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elkjøp

Beskrivelse av arbeidet: montering

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. 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.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

DAGBOKFØRT

06 NOV 81 07273

SORENSKRIVEREN I
LARVIK

S K J Ø T E

Undertegnede Solveig Kristensen, f. 02.02.1916,
skjøter og overdrar med dette min eiendom

"Øvre Damsbakken 4 B" i Larvik
til Jan Willy Kristensen, f. 14.02.1939 - pers.nr. [REDACTED]
for kr. 10.000,-
som er avgjort.

Kjøperen har rett til adkomst og fremføring av
ledningene over min gjenværende eiendom Øvre Damsbakken 4.
Jeg er enke i uskiftet bo.

Larvik, den 24. september 1981.

Solveig Kristensen (sign.)

Solveig Kristensen

Jeg bekrefter med dette at Solveig Kristensen
egenhendig har underskrevet dette skjøte i mitt
nærvar, og at hun er mer enn 18 år.

Larvik, den 24. september 1981.

Jon Holte (sign.)

Jon Holte
advokat

RETT KOPI ATTESTERES



Doknr.: 843784 Tinglyst: 04.08.2017
STATENS KARTVERKRekvirert iht. følgebrev/-
rekvisitt til oppgjitt:
91090895
org.nr./fakselsnr.

ERKLÆRING

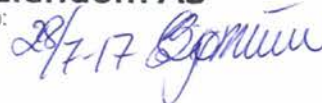
Undertegnede hjemmelshaver til eiendommen gnr 3020, bnr 2448, Larvik kommune – Tone Fredriksen, fnr 240263 [redacted] og Frøyd André Fredriksen, fnr 130166 [redacted] – gir herved nåværende og fremtidige hjemmelshavere til eiendommen gnr 3020, bnr 2449, Larvik kommune, tillatelse til å føre nødvendige kabler til TV/nett over vår eiendom.

Kostnader for vedlikehold/reparasjoner, samt tilbakestillelse av det berørte området til opprinnelig stand snarest mulig, påligger rettighetshaver.

Larvik, den 28/7.17


Tone Fredriksen

Larvik, den 28/7-17


Frøyd André FredriksenRett kopi/gjenpart bekreftes
for **DNB Eiendom AS**
Larvik, dato:28/7-17 

AVTALE

Doknr: 341112 Tinglyst: 29.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede, eiere av eiendommen gnr. bnr., erklærer herved i sammenheng med legging av våre private stikkledninger på eiendommene gnr. bnr. seksj. at:

1. De to berørte eiendommene gnr. bnr. seksj. skal settes tilbake i den stand de var før stikkledninger fra eiendommen gnr. bnr. ble lagt. Dette innebærer at undertegnede skal bekoste alle utgifter ved eventuelle skader og ulemper på de berørte eiendommene i all fremtid som kommer av det arbeidet som nå blir utført. Dette gjelder også ved fremtidig drift/vedlikehold av stikkledningene.
2. Skade på ledninger, kabler osv., i forbindelse med arbeidet, som ligger på eiendommene gnr. bnr. seksj., dekkes fulgt og helt ut av undertegnede.
3. Det skal legges dreneringsledninger i grøftetraseen slik at alt vann ledes bort fra pukklaget.
4. Stikkledningene skal legges slik at adkomst til ledningsnettet på eiendommene gnr. bnr. seksj. blir enklest mulig ved senere utskiftninger/reparasjoner.
5. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommene og bekostes av undertegnede, eier av gnr. bnr.

Larvik den 25/4-13

Eiere av Gnr. Bnr.

Froald A. Frøde
XXXXXX
f.nr. 130166. [REDACTED]Anu [REDACTED]
XXXXXX
f.nr. 240263. [REDACTED]

1. Eiere av gnr. bnr., skal ha fri adgang til drift- og vedlikehold av egne stikledninger for vann og avløp som ligger over eiendommene gnr. ³⁰²⁰ bnr. ²⁴⁴⁹ seksj. Denne adgangen gjelder også i forbindelse med reparasjon av skader eller lekkasjer på ledningene samt omlegging/utskifting av disse.
2. Eiendommene skal settes tilbake i den stand de var før et slikt arbeid ble igangsatt.

Larvik den ^{25/4-13}

Larvik den ^{25/4-13}

Eiere Gnr. Bnr. Snr.
^{3020 2449}

Eiere Gnr. Bnr. Snr.
^{3020 2449}

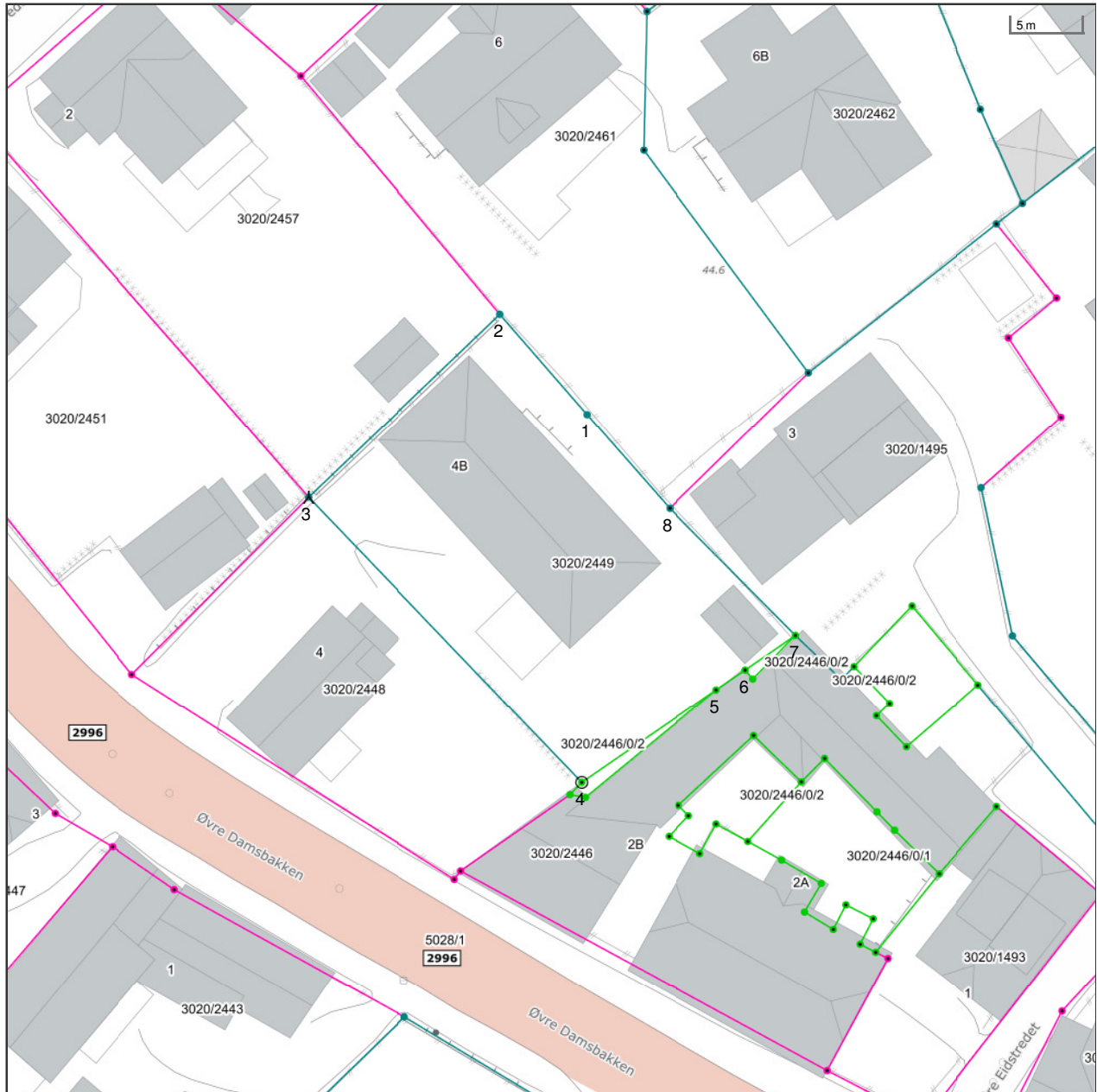
Froald A. Furdal
.....
xxxxxxx
f.nr. ¹³⁰¹⁶⁶ [redacted]

Froald A. Furdal
.....
xxxxxxx
f.nr. ¹³⁰¹⁶⁶ [redacted]

Arne Fredriksen
.....
xxxxxxxxx
f.nr. ²⁴⁰²⁶³ [redacted]

Arne Fredriksen
.....
xxxxxxxxx
f.nr. ²⁴⁰²⁶³ [redacted]

Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2449//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgt omtvistet | ----- Eiendomsgt lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgt middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgt nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgt uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

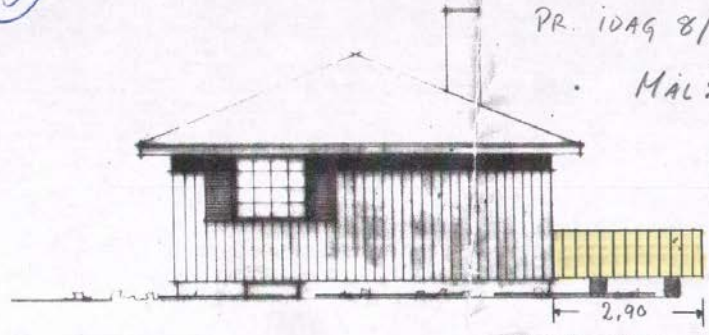
Areal	529,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6546306,34	Øst	558040,55

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546325,67	558044,37	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	8,82	
2	6546332,63	558038,12	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	9,35	
3	6546319,54	558024,83	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	18,65	
4	6546299,79	558044,39	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,80	
5	6546306,47	558053,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,53	
6	6546307,9	558055,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
7	6546310,38	558059,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,28	
8	6546319,15	558050,31	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,56	

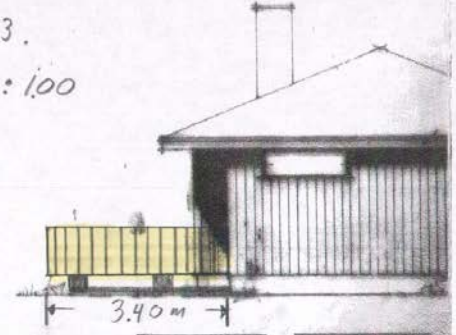
5

8/5-13

ERSISTERENDE VERANDA
PR. IDAG 8/5-13.
MÅL: 1:100

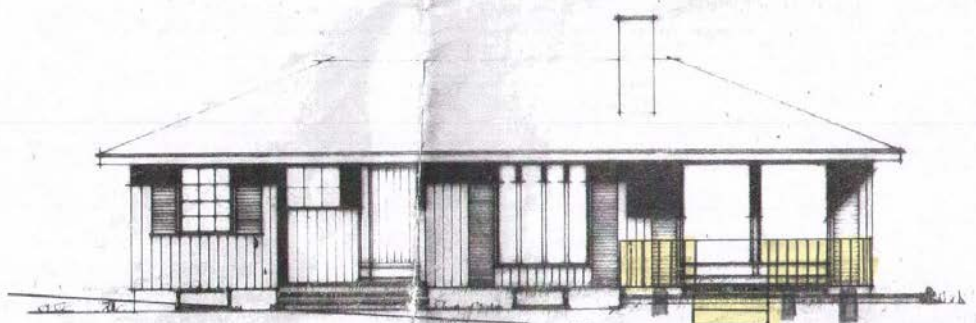


FASADE MOT NORD-VEST



FASADE

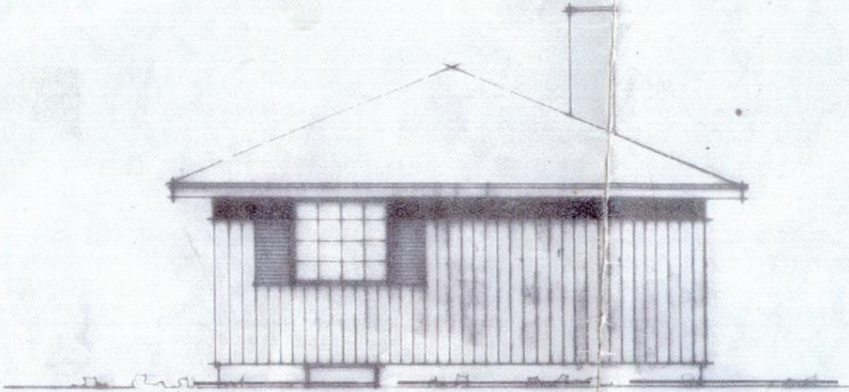
MOT SYD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST

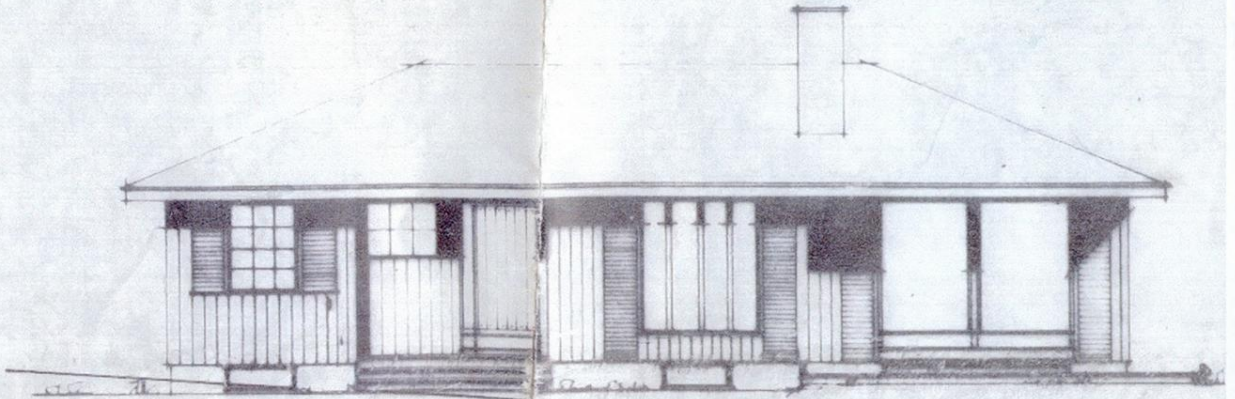
4.90 m

TEGNING NR 1. FOR



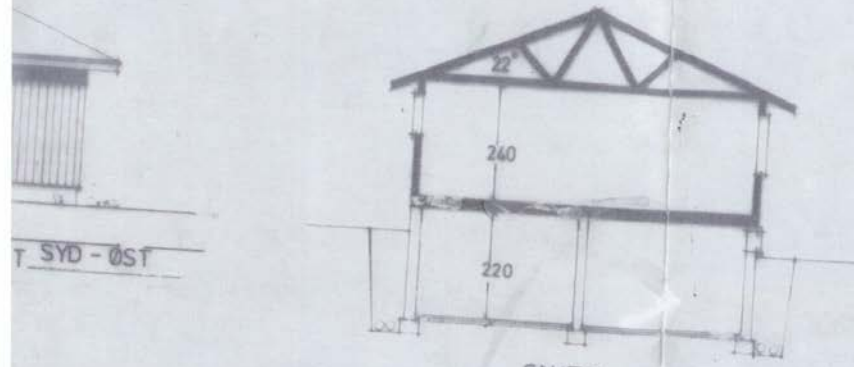
FASADE MOT NORD-VEST LARVIK KOMMUNE
SERVICECENTERET

20 MAI 2003

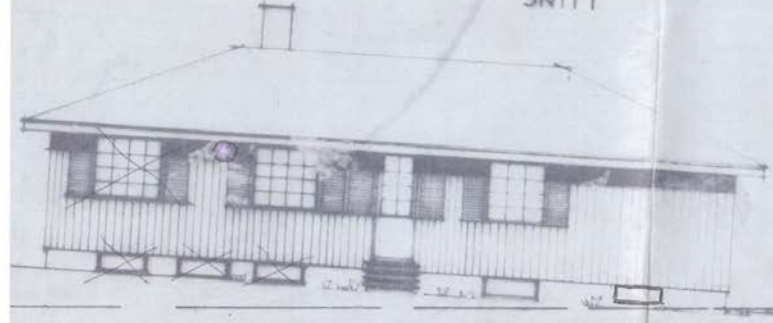


FASADE MOT SYD-VEST

TEGNING NR 2. For.



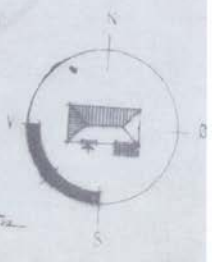
SNITT



FASADE MOT NORD-ØST

"X" FINNES IKKE I VIRKELIGHETEN

ORIENTERING AV

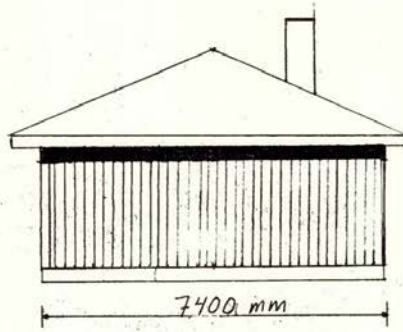


EKS. PÅ PLASSETING

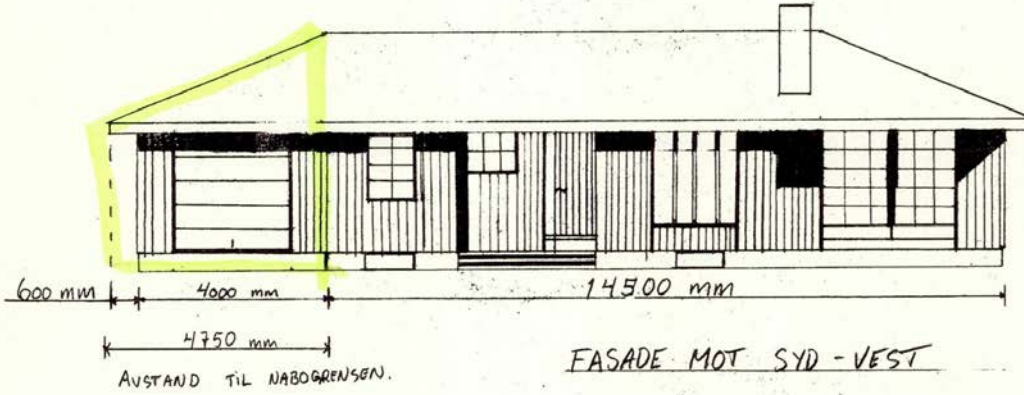
LARVIK KOMMUNE
SERVISENTERET

2. JUN 2008

TEGNING NR 1.A ETTER



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST

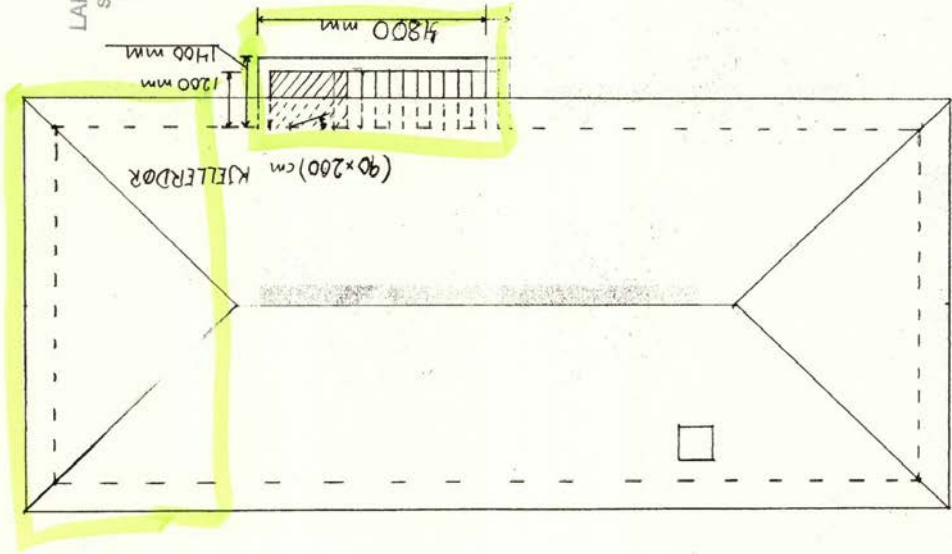
LARVIK KOMMUNE
SERVICESENTERET
17. JUN 2008

FROYD A. FREDRIKSON
ØRE DAMSDÅKILVA
MÅL: 1:100 DATO: 10.

Frøyd A. Fredriksø
 Dyrge DAMSBØKKEN
 MÅL: 1:100
 10.

LARVIK KOMMUNE
 SERVICESENTERET
 11. JUNI 2003

FASADE HØT NORD-ØST ↑



Tegning nr 2B. ETER

TEGNING NR 2A. ETTER

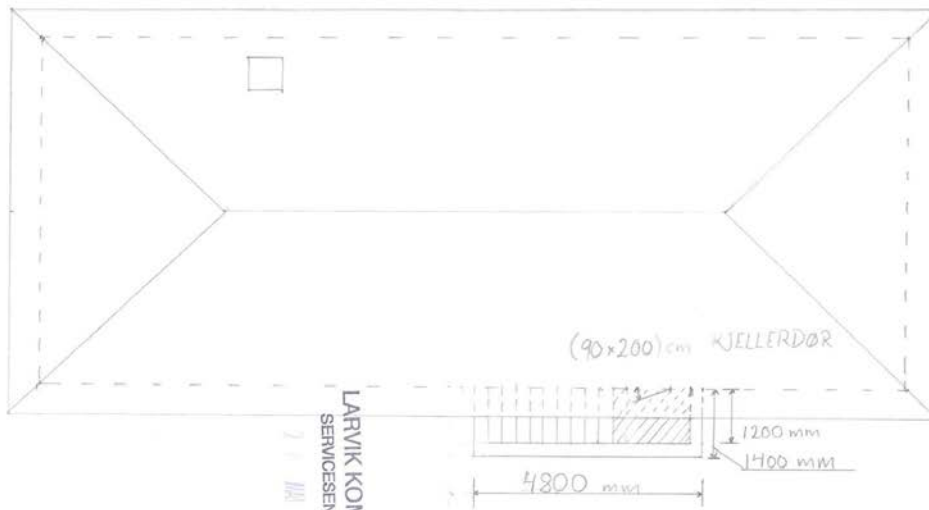
LARVIK KOMMUNE
SERVICESENTERET
MÅ 2005



FASADE MOT NORD-ØST

FRØYD A. FREDRIKSEN
ØVRE DANSBARKEN 4B
MÅ 2005

TEGNING NR. 2B. ETTER



LARVIK KOMMUNE
SERVICESENTERET
21. MAI 2003

FASADE MOT NORD - ØST ↓

FRØYD A. FREDRIKSEN	
ØYRE DAMSBARREN 4B	
MÅL:	MASTO:
1:100	10.05.03



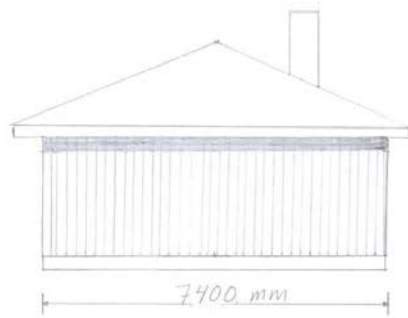
FASADE MOT NORD-ØST

4000 mm 600 mm
4750 mm
AVSTAND TIL NABOGRENSEN

LARVIK KOMMUNE
SERVICESENTERET
1. MAI 2003

FRØYD A. FREDRIKSEN	
DIRE DANKSARKEN 1/B	
MÅL: 1:100	DATE: 10.05.03

TEGNING NR 1A. ETTER.



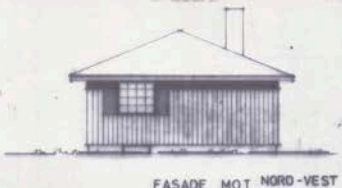
FASADE MOT NORD-VEST



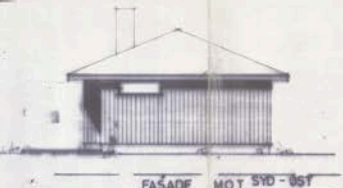
FASADE MOT SYD-VEST

LARVIK KOMMUNE
SERVICESENTERET
10. JUN 2003

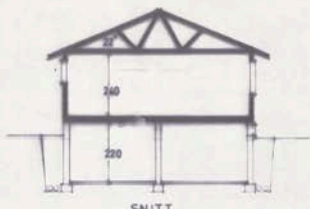
FRØYD A. FREDRIKSEN	
ØRE DAMDAMVEI 9B	
SKAL:	DATE:
1:100	10.06.03



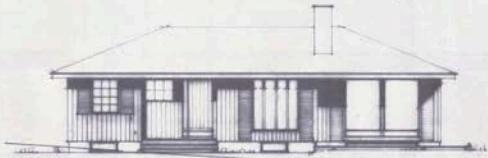
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST



SNITT



FASADE MOT SYD-VEST



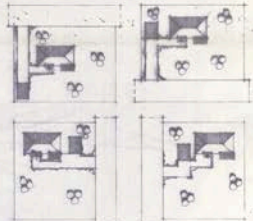
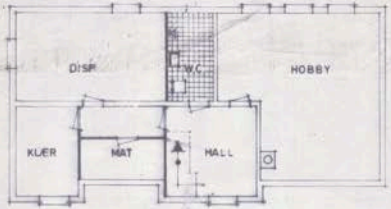
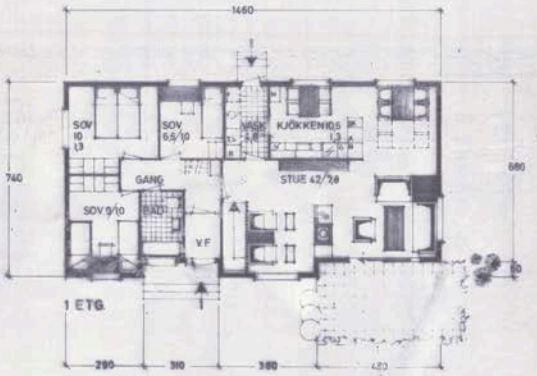
FASADE MOT NORD-ØST

ORIENTERING AV HUSET M-11000



HUSETS ORIENTERING
 IK BEST MED
 INGANG MOT
 VEST-SØRØST
 4-11-54

EKS. PÅ PÅSSETTING MED GARASJE.



HUSTYPE
 FETTLINGENDE MED KJELLETAGE
 TDMT
 FLAT ELLER SVAK OVRERENDE
 PLANLØSNING
 ÅRSPLANLØSNING - STUE I FREDNING MED TERASSE
 3 SOVROM, PROF 5 SENERPLASSER, ÅPNET OPP
 UTENOM TIL VÅREROM, TEK. KONTROL
 HOPP. BOVER 1 KJELLET

BYGGESTED: PARSELL AV ØVRE DAMSBÅKEN 4. LARVIK

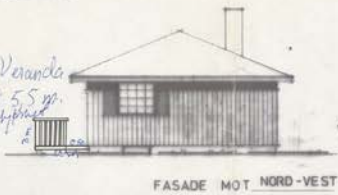
TYPE 79B

290
 310
 380
 420
 1460

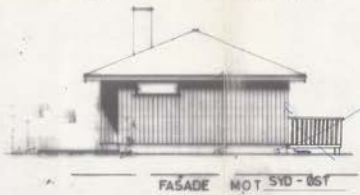
BRUTTOAREAL 104,08m²
 LEIEAREAL 95,40m²

JAN KRISTENSEN BJØRNØLSTRÆT 110 5072 BJØRNØLSTRÆT	HUSBANKENS REG NR 255-75
	MÅL GATO 6-0-75 1:100 REV 30-8-75 TEIEN
ARKITEKT HARALD HEGGHEIM 2340 LOTEN	SANNEHUS A/S LARVIK

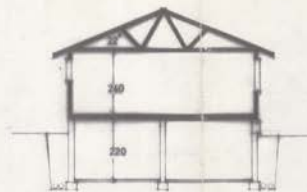
Veranda
ca. 5,5 m.
fra kjøkkenet



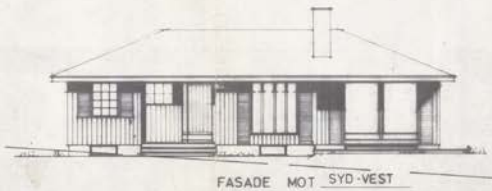
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST



SNITT



FASADE MOT SYD-VEST



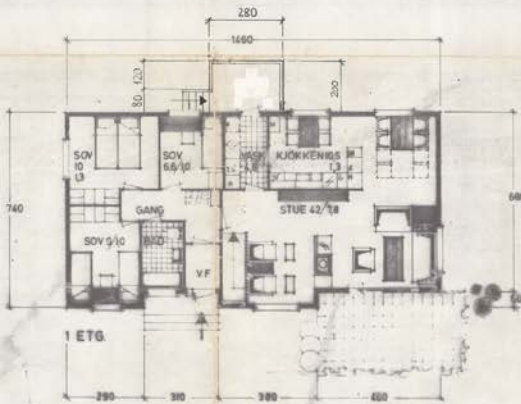
FASADE MOT NORD-ØST

ORIENTERING AV HUSET M-10000



HUSETS ORIENTERING
SE BLÅT MED
TILNÆRMET
VINDREKTOR
ELLER PÅT

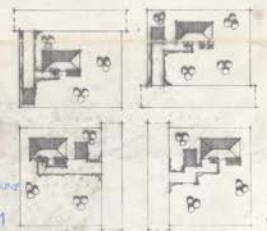
EKS. PÅ PÅSÆTTING MED GARASJE.



1. ETG.



KJELLER



LARVIK KOMMUNE
RUSTVÅRE
FESTTILGANG MED KJELLERLAGER 26. MAI 1995
TOMT
FLAT ELLER SVART OMRÅDEPÅ
PLANLØSNING.
ÅPEN PLANLØSNING: STUBLFØRINGSPLAN MED TILBENNE
3 SOVROM, 1 BÅD, 3 BADEROMMER, ÅPENT LØP, 800 W
UTRANG VIA UANGELSEN TIL BARNETILB
100% VIKER 1 KJELLER 2544/1895

BYGGESTED: PARSELL AV ØVRE DAMSKÅKEN 4, LARVIK

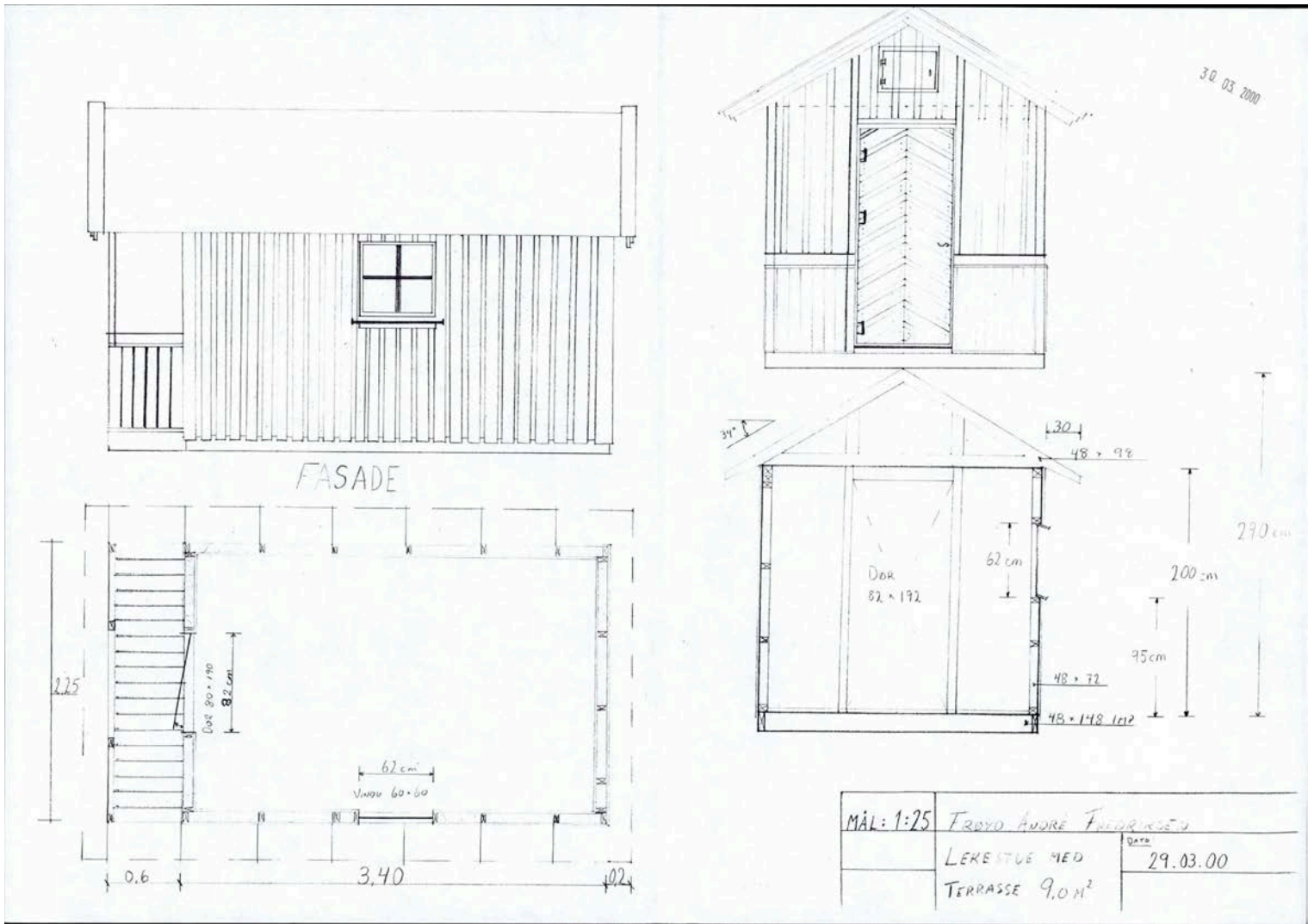
TYPE 79B

BRUTTOAREAL 104,08 m²
LEIEAREAL 95,40 m²

V.F. 20.10.91
Jan. 26.10.91 S.
JAN KRISTENSEN
BJØRNDALESTRÅTET 110
5072 BJØRNDALESTRÅE

LARVIK 11.9.91
MUSBANKENS REG. NR. 255-75
MÅL DATO 6-8-74
1:100 REV 28-8-75
TEGN J. Heggheim
SANNES HUS AS
LARVIK

ARBEJDET
HARALD HEGGHEIM
230 LOTEN





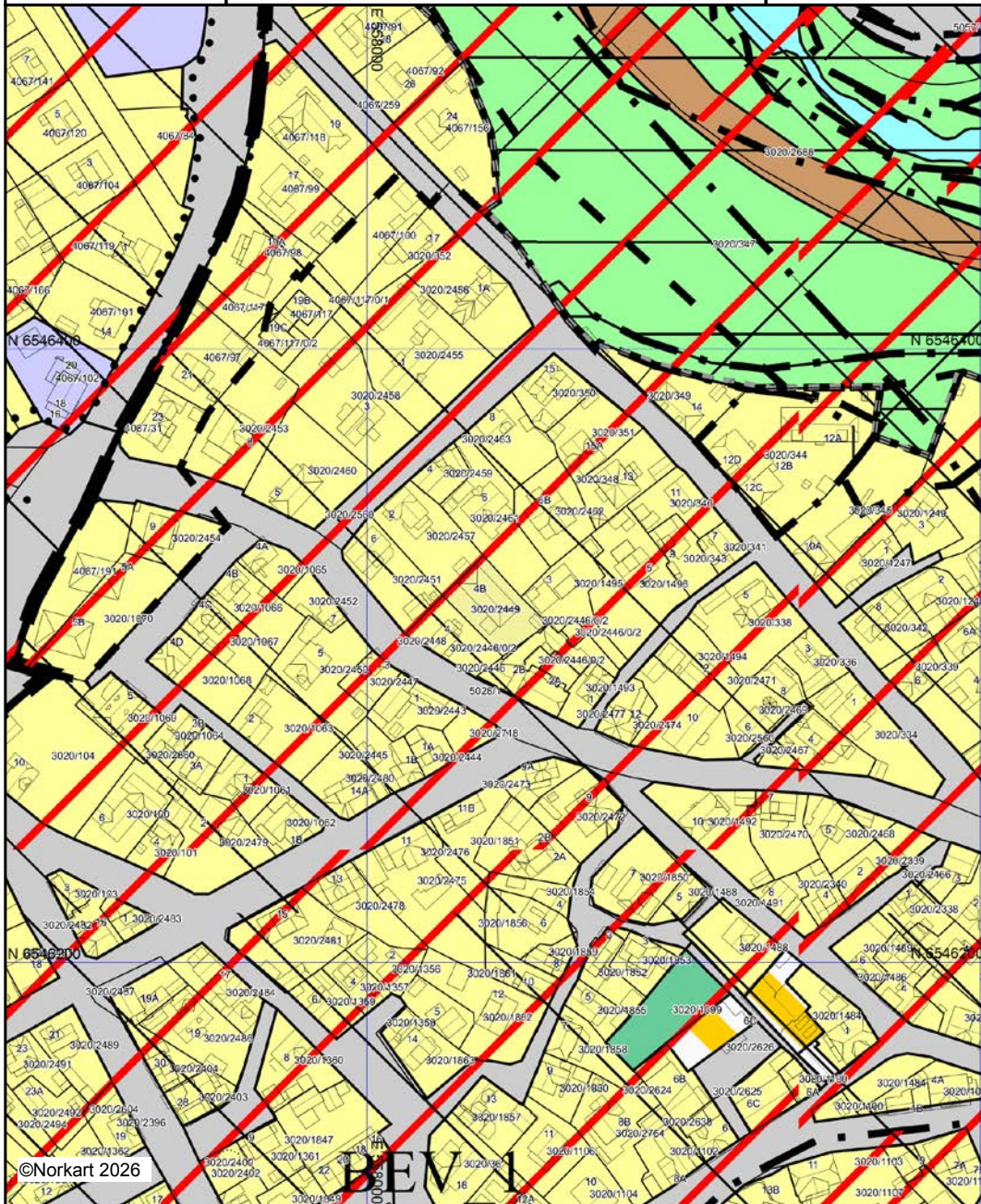
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2449
Adresse: Øvre Damsbakken 4B
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:2000







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



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Forretninger - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende









Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Turdrag - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Angitthensynsoner - Hensyn grønnstruktur
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt




Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-)

-  Bestemmelseområde


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense
-  Kraftledning, energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

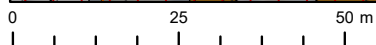
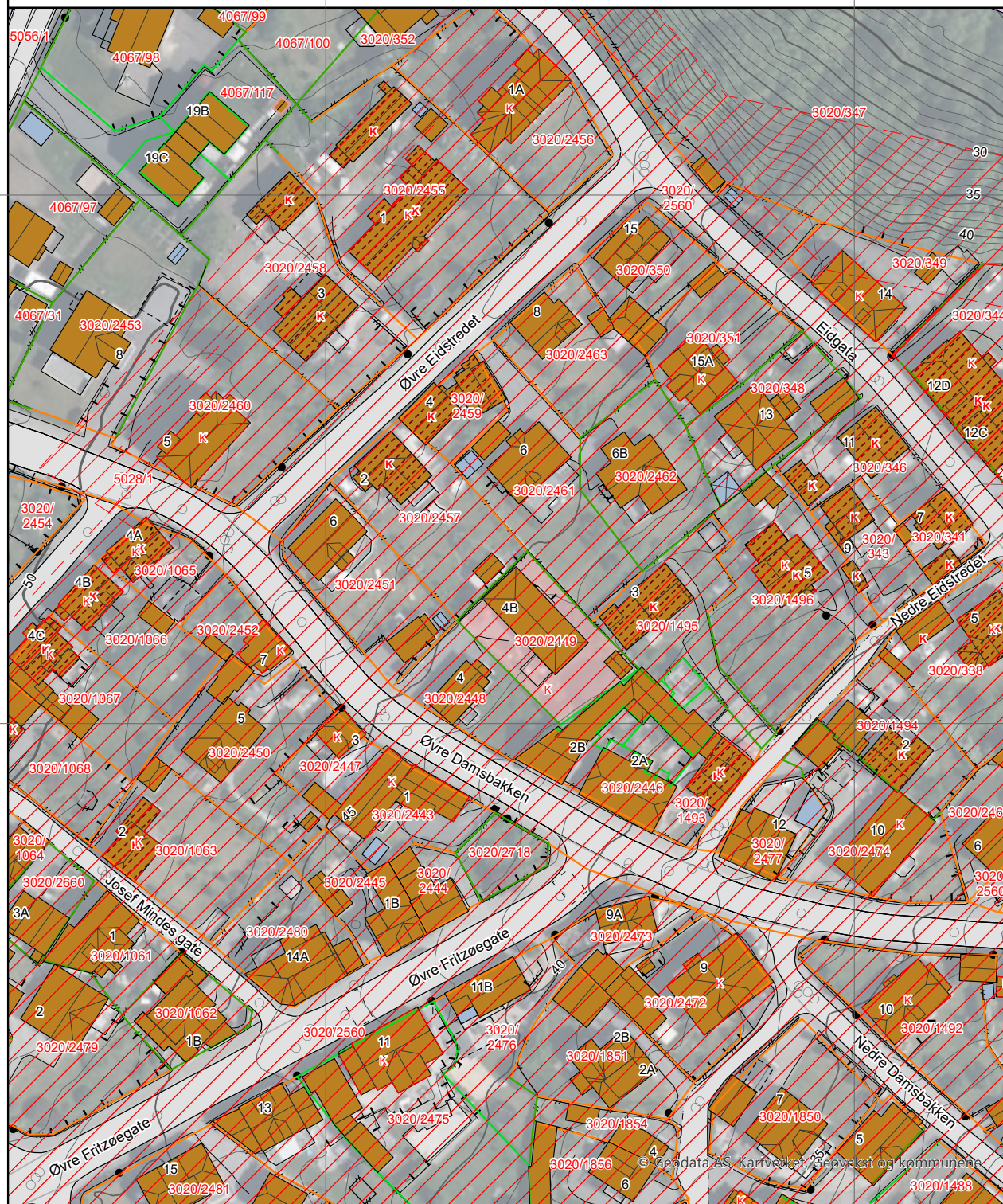
-  Vegg frittstående

Bygninger

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

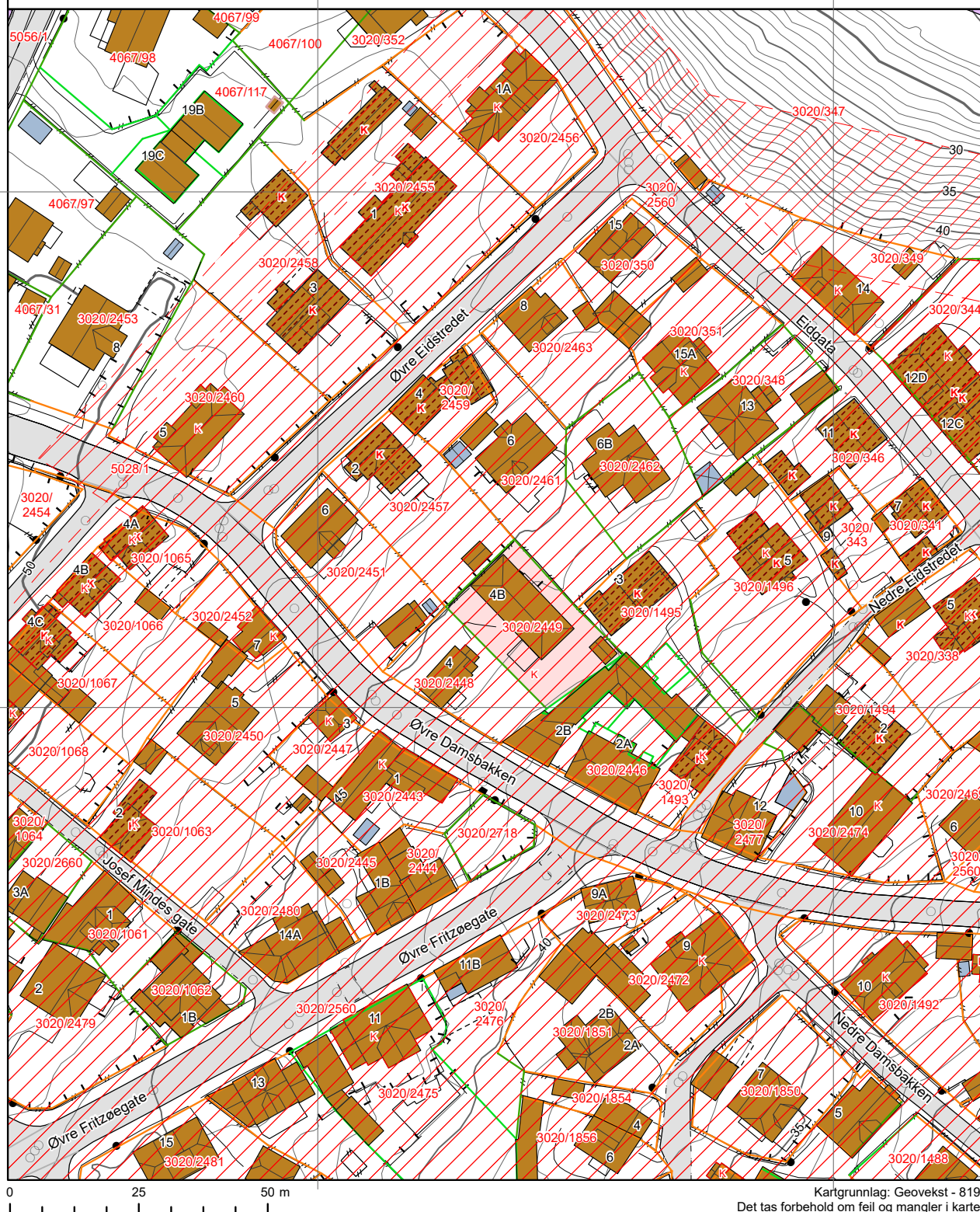
Eiendomsgrenser

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




















Eiendomsgrenser

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









Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
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

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 10.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2449	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 686,34 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 549,16 kr
Sum	18 256,46 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt Vann	25%	41 m ³	19.80	1/1	0 %	811,80 kr	811,80 kr
Målt Avløp	25%	41 m ³	23.96	1/1	0 %	982,46 kr	982,46 kr
Målt vann	15%	41 m ³	18.22	1/1	0 %	746,86 kr	746,86 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	463,63 kr
Forskudd vann	15%	98 m ³	20.11	1/1	0 %	1 971,12 kr	328,51 kr
Fradrag vann	15%	-51.5 m ³	18.22	1/1	0 %	-938,12 kr	-938,12 kr
Målt avløp	15%	41 m ³	22.05	1/1	0 %	903,87 kr	903,87 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	873,42 kr
Forskudd avløp	15%	98 m ³	23.17	1/1	0 %	2 270,90 kr	378,49 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag avløp	15%	-51.5 m ³	22.05	1/1	0 %	-1 135,35 kr	-1 135,33 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	673,75 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	66,66 kr
Fradrag Vann	25%	-51.5 m ³	19.80	1/1	0 %	-1 019,70 kr	-1 019,70 kr
Fradrag Avløp	25%	-51.5 m ³	23.96	1/1	0 %	-1 234,08 kr	-1 234,05 kr
					Sum	15 824,66 kr	1 902,25 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 10.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2449	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	578591270	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	163023121	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 578591270.			

BruksenhetId	202689999	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	163023121	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Ved	Jøtul AS	Jøtul peis 17A

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.06.2024	Tilsyn	24.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Det mangler godkjent slukkeutstyr i boenheten, eksisterende utstyr er utgått på dato.

Informasjon for bruksenhetId 202689999

BruksenhetId	464162396	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300391109	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 464162396.

BruksenhetId	202690057	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	163023121	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202690057.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2449	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig brukstillatelse 1982	1982	222m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Tilbygg for veranda	godkjent 1995			
Tilbygg for garasje	godkjent 2003	31 m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Utvidelse veranda (kun BYA)	godkjent 2013	m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Lekestue	godkjent 2000	8 m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Arkiv

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Øvre Damsbakken 4B, 3250 Larvik				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	18.8.81	11.9.81	ved. bygn. sjefer etter instruks
Byggherre	Adresse		Tif.	
Jan Kristensen	Bjørndalsbråttet 110 5072 Bjørndalstre			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Jan Kristensen	" "			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Hans Sannes	Romberggt. 2, 3250 Larvik		034/85750	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Montere trapp mellom kjelleretasjen og 1.etasje, samt fullføre gjenstående innredning i kjelleretasjen.
2. Montere stigetrinn på taket for feiers atkomst til pipe.
3. Fullføre tilbakefylling rundt grunnmurer, planering/opprydding, samt føre opp permanent inngangstrapp.

Arbeidet ble igangsatt oktober 1981.

Arbeidet må være utført innen: 15.mai 1982.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Larvik	BYGNINGSJEFFEN I for <i>Karl Th. Wallin</i> Karl Th. Wallin Underskrift
6.4.82	

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesjefmyndighet

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79



Larvik kommune

Ledningskart

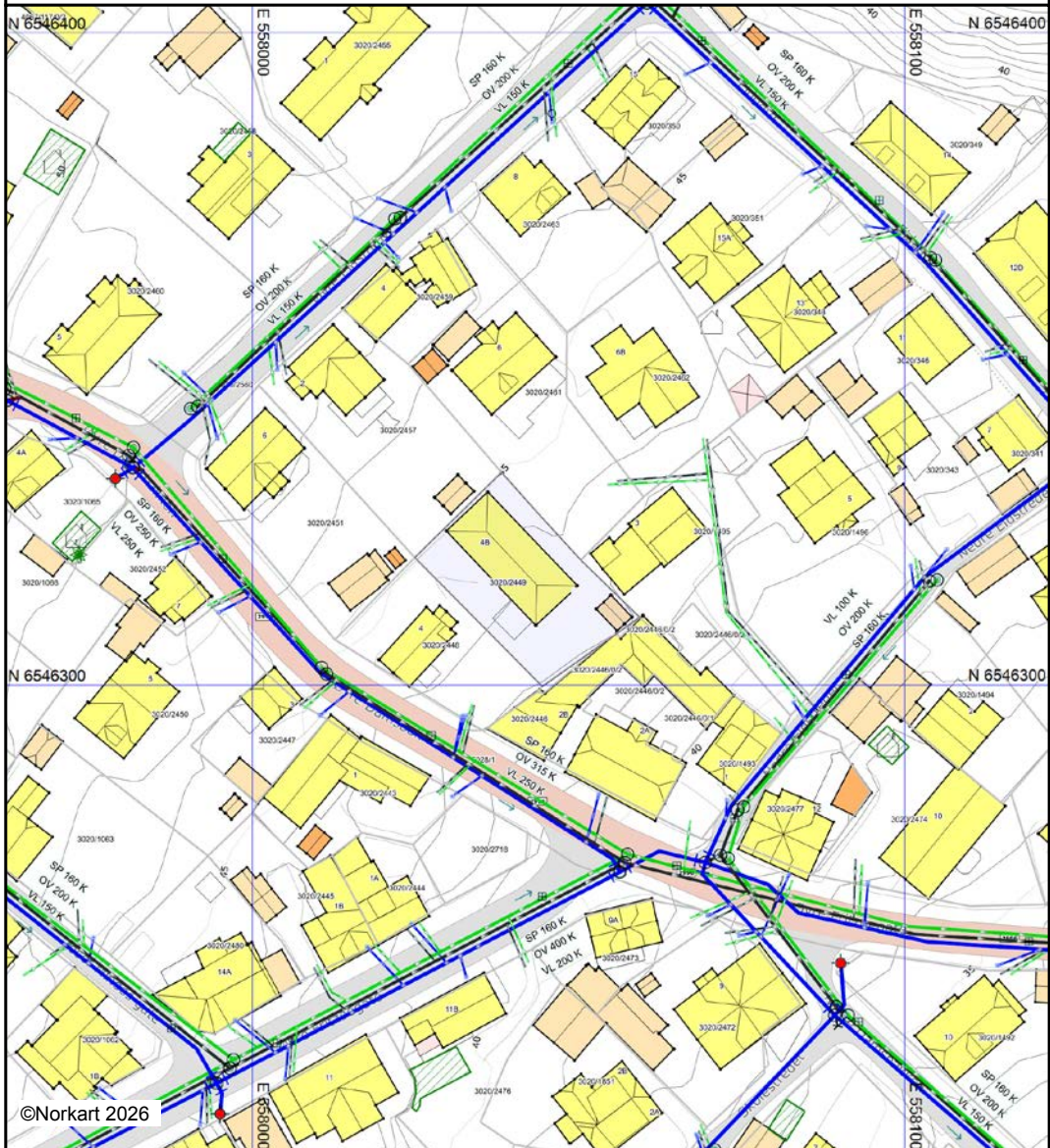
Eiendom: 3020/2449
Adresse: Øvre Damsbakken 4B
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 10.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	3020	Bruksnr.	2449	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Damsbakken 4B, 3264 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10778507	181	09.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	82

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Øvre Damsbakken 4B - Nabolaget Langestrand - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Høysteinane Linje 208	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min 🚶 1.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	18 min 🚗

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	7 min 🚗 2.1 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	9 min 🚗 3.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 🚗 15.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Farris Bad, Larvik	8 min 🚶
🚗 Recharge Kiwi Hammerdalen	11 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

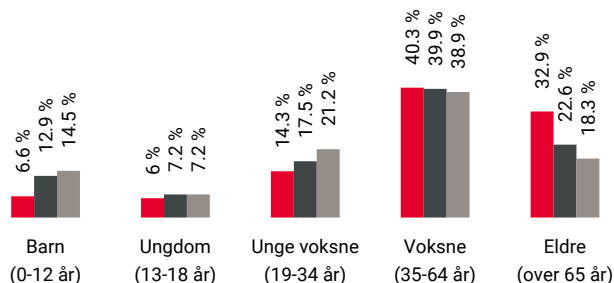
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langestrand	1 006	573
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	3 min 🚶 0.3 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år) 40 barn	15 min 🚶 1.1 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 år) 96 barn	15 min 🚶 1.1 km


Dagligvare


Kiwi Farriseidet Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.4 km
Kiwi Hammerdalen	9 min 🚶




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. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

Sport

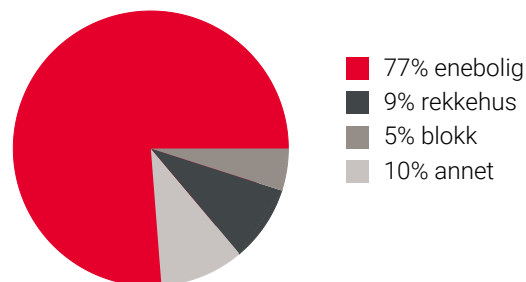
 Høysteinane Ballbinge 3 min 
Ballspill 0.3 km

 Langestrand skole - Balløkke kunstgr... 8 min 
Ballspill 0.7 km

 Family Sports Club Langestrand 7 min 

 Mudo Larvik 17 min 

Boligmasse

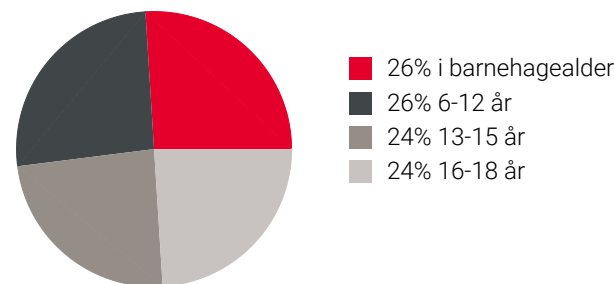


Varer/Tjenester

 Fritzøe Brygge 8 min 

 Vitusapotek Fritzøe Brygge 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

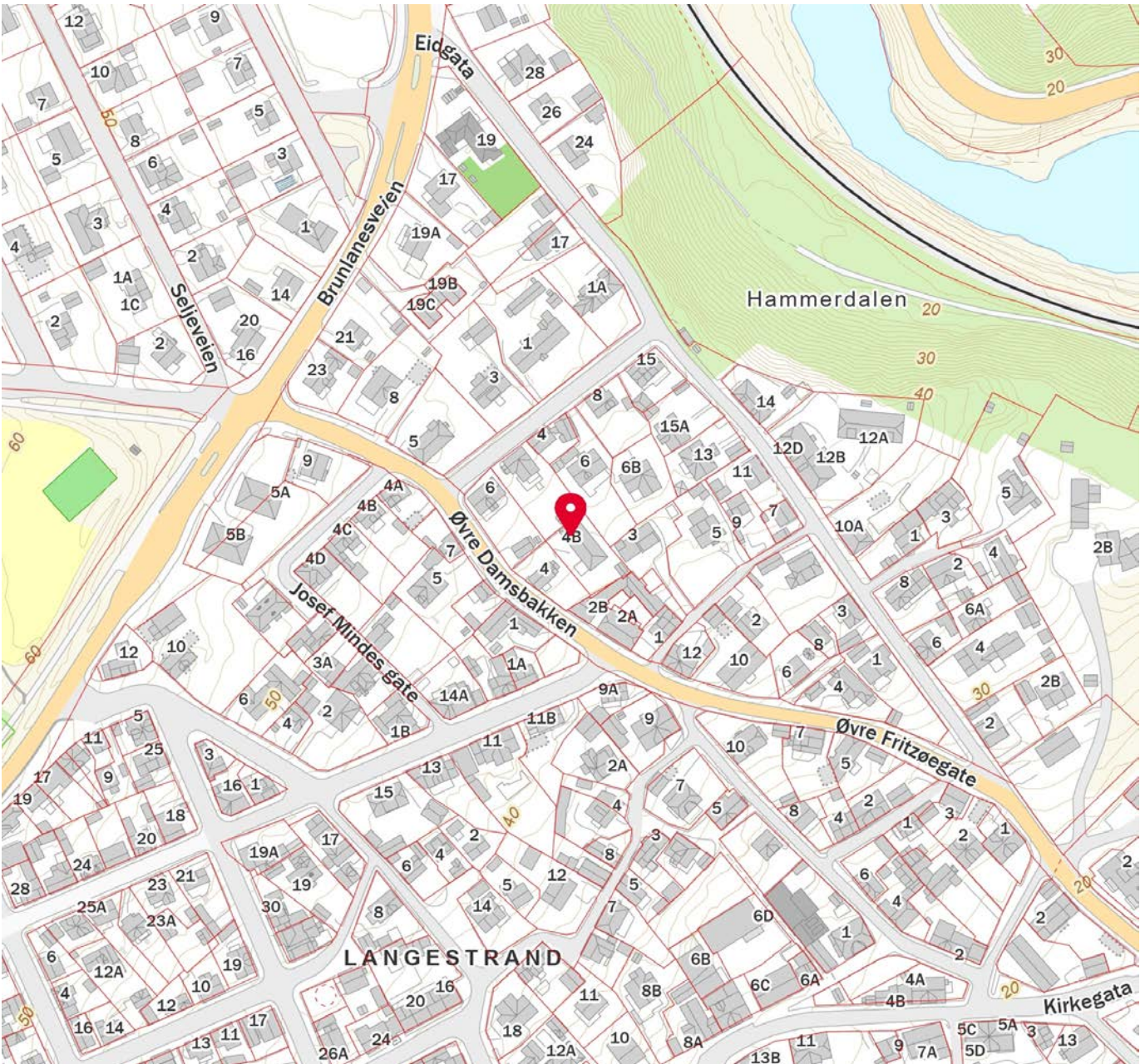
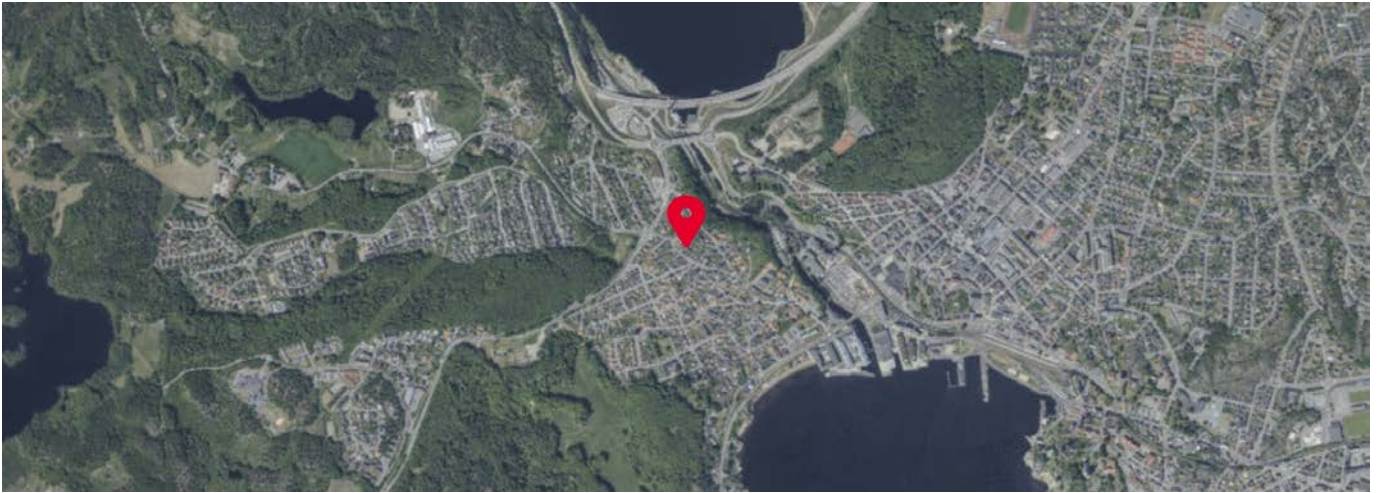



0% 45%

 Langestrand
 Larvik
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 bruktbolig. 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: Øvre Damsbakken 4B
3264 LARVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen**Telefon:** 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@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