

Hovlandveien 158, 3274 LARVIK

**Hovland - Innholdsrik enebolig
over 2 etasjer med dobbel garasje
i stille og rolig boligområde. Solrikt
beliggende.**



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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Ellen Bengtsson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 173/212 kvm
Tomtstr.: 878.5 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2005, bnr. 748
Oppdragsnr.: 1303250175

Hovland - Innholdsrik enebolig over 2 etasjer med dobbel garasje i stille og rolig boligområde.

Innholdsrik enebolig over 2 etasjer med fin beliggenhet i rolig boligområde. Boligen har følgende innhold hovedetasjen: Vindfang, gang, 3 soverom, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til delvis overbygget veranda. Underetasjen: Gang, bad/wc, vaskerom, tørkerom, bod. Hybelleilighet med entre, stue, soverom, kjøkken og toalettrom (innredning av hybel er ikke byggesøkt). På gulvene er det benyttet parkett, laminat, belegg og teppe, mens det på veggene er panel, malt strie og malte overflater. Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og bedd og grenser mot friareal. Stor dobbel garasje. Nytt vann og avløp i 2018. Kort vei til skoler, idrettsanlegg, kjøpesenter, matbutikker etc.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	77
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 173 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 212 kvm

TBA: 36 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 kvm Gang, bod, gang 2, bad, vaskerom, gang/tørkerom, stue, kjøkken, toalettrom, soverom, entré

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Vindfang, gang, soverom, trapperom, bad, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken

BRA-e: 39 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm Veranda

Ikke målbare arealer

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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

1 ETG:

Vindfang: 1,0

Gang: 8,2

Soverom 1: 7,3

Soverom 2: 12,0
Soverom 3: 7,3
Bad: 4,5
Trapperom: 1,6
Stue/spisestue: 26,9
Kjøkken: 10,7
Garasje: 38,7 (s-rom og BRA-e)

UNDERETASJE:

Entre: 4,5
Stue: 24,6
Kjøkken: 5,7
Toalettrom: 1,8
Soverom: 8,7
Gang: 11,6
Bod: 7,9 (-rom)
Vaskerom: 8,0
Bad: 2,0
Gang/tørkerom: 7,9

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

878.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, bed og busker. Gruset oppkjørsel til dobbel garasje. Tomten ligger solrikt til og grenser mot friareal.

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 08.09.1967. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Beliggenhet

Hovland - veletablert, barnevennlig boligområde med kort vei til skoler, idrettsanlegg, matbutikker, Nordbyen kjøpesenter, treningssenter, flotte turområder ved Lågstien, Bøkeskogen og Vestmarka m.m. Det er ca. 2-4 km til Larvik sentrum, indre havn m/

kulturhus, sjøen og strender. Det er gode solforhold på terrasser og uteområder. Eiendommen grenser mot friateal.

Adkomst

Tilkomst fra Hovlandveien. Det er muligheter for parkering i innkjøring, i garasje som er tilknyttet boligen og i nærliggende gater.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fagerli barnehage (0-5 år) - 121 barn - 1 km

Gapatrusten barnehage (0-5 år) - 63 barn - 1.5 km

Borgejordet barnehage (0-5 år) - 71 barn - 1.5 km

Skolekrets

Fagerli skole (1-7 kl.) - 604 elever, 30 klasser - 1 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 388 elever, 24 klasser - 0.4 km

Thor Heyerdahl videregående skole - 1620 elever - 2.9 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Hedrum ungdomsskole - Linje 215 - 0.3 km

Tog: Larvik stasjon - Linje RE11, RX11 - 3.1 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp

Bygningssakkyndig

Ageria AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av betongblokker/støpt betong som er pusset og malt på utvendige fasader.

Veggkonstruksjoner av standard

trekonstruksjoner/reisverk, det er stående og liggende kledning på fasader.

Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

Innhold

Boligen er over 2 etasjer og har følgende innhold hovedetasjen:

Vindfang, gang, 3 soverom, bad/wc, kjøkken og stue med utgang til delvis overbygget veranda.

Underetasjen: Gang, bad/wc, vaskerom, tørkerom, bod. Hybelleilighet med entre, stue, soverom, kjøkken og toalettrom (innredning av hybel er ikke byggesøkt).

Standard

Inholdsrikk enebolig over 2 etasjer. På gulvene er det benyttet parkett, laminat, belegg og tepper, mens det på veggene er panel, malt strie og malte overflater.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det som er utført er bl.a:

2025 - Skiftet noen kledningsbord
2025 - Utbedret fuktskade i himling entre underetasje
2018 - Rettet tak over inngangsparti
2018 - Nytt stakittgjerde og port
2018 - Nye vann- og avløpsrør fra bolig til gate
2010 - Noen nye vinduer
2007 - Noen nye vinduer
2007 - Ny vv-tank

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.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utvendig > Utvendige trapper

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Oljetank
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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.

Kjøleskap og komfyr medfølger i handelen.
Taklamper på kjøkken og spisestue medfølger i handelen
Barstoler på kjøkken medfølger i handelen.
Hagemøbler medfølger i handelen.
Fryseskap i kjellerboden medfølger.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv og bredbånd leveres fra Altiboks

Parkering

Dobbel garasje.

Solforhold

Eiendommen har svært gode solforhold. Sol på verandaen frem til kl.22.00 sommerstid.

Forsikringsselskap og Polisenummer

KLP forsikring , polisenummer

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er ikke utført med radonsperre ihht. byggeår.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi**Oppvarming**

Oppvarming skjer ved hjelp av:

- Vedfyring
- Panelovner

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømutfgiftene ligger på ca kr 2.600,- pr.mnd i de kalde månedene.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 100 (Omkostninger totalt)

118 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 800 (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 17 566 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 108 510 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 434 040 for år 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2005, bruksnummer 748 i Larvik kommune.

Offentligrettslig pålegg

Pålegg på det elektriske anlegget etter kontroll av Lede i juni 2025. Selger har bestilt elektriker for utbedring.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/2005/748:

25.10.1968 - Dokumentnr: 4812 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSANLEGG

08.09.1967 - Dokumentnr: 3785 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2005 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 1583 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2005 Bnr:748

01.01.2020 - Dokumentnr: 1770079 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2005 Bnr:748

01.01.2024 - Dokumentnr: 325523 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2005 Bnr:748

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligen 09.12.1968.
Etter den tid er det gjort endringer både utvendig og innvendig i boligen.

Tilbygg godkjent i 1971
Tilbygg for veranda godkjent i 1994
Påbygg (endring av tak på tilbygg) godkjent i 1995.

Lovlighetsmangler:

Enebolig m/hybel leilighet.

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

- * Det foreligger ikke plantegninger på 1 etg.

Underetasje:

- * Det er montert skillevegger for å lage bad hvor det er tegnet trapp og vaskerom.

- * Vaskerom er i dag noe større enn på tegninger.

- * Det er i dag dør mellom vaskerom og tilbygget del (gang/tørkerom).

- * Tilbygget del (gang/vaskerom og entre) er ikke med på tegninger.

- * Det er tegnet hobbyrom. Det er i dag stue, kjøkken og toalettrom.

- * Det er tegnet bod. Det er i dag soverom.

Det er utført søknadspliktige endringer/tillbygg.

Hybelleilighet er ikke byggesøkt og rommene er ikke omsøkt fra tilleggsdel til

hoveddel.

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

09.12.1968.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

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

Ikraftttredelse 02.07.2025

Delarealer Delareal 878 m

KPHensynsonenavnH310_1

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 878 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 174.01

Navn Hovland

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 19.11.1965

Formål Boliger

Delareal 34 m

Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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.

Verneklasse/SEFRAK

Nei

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring i forbindelse med Boligselgerforsikringen
- Plantegninger
- Innhentet informasjon fra Larvik kommune.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 53.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- markedspakke kr 15.000,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.850,- og visninger kr 2.300,- pr.stk.. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,-. Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr ,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr ,-, 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

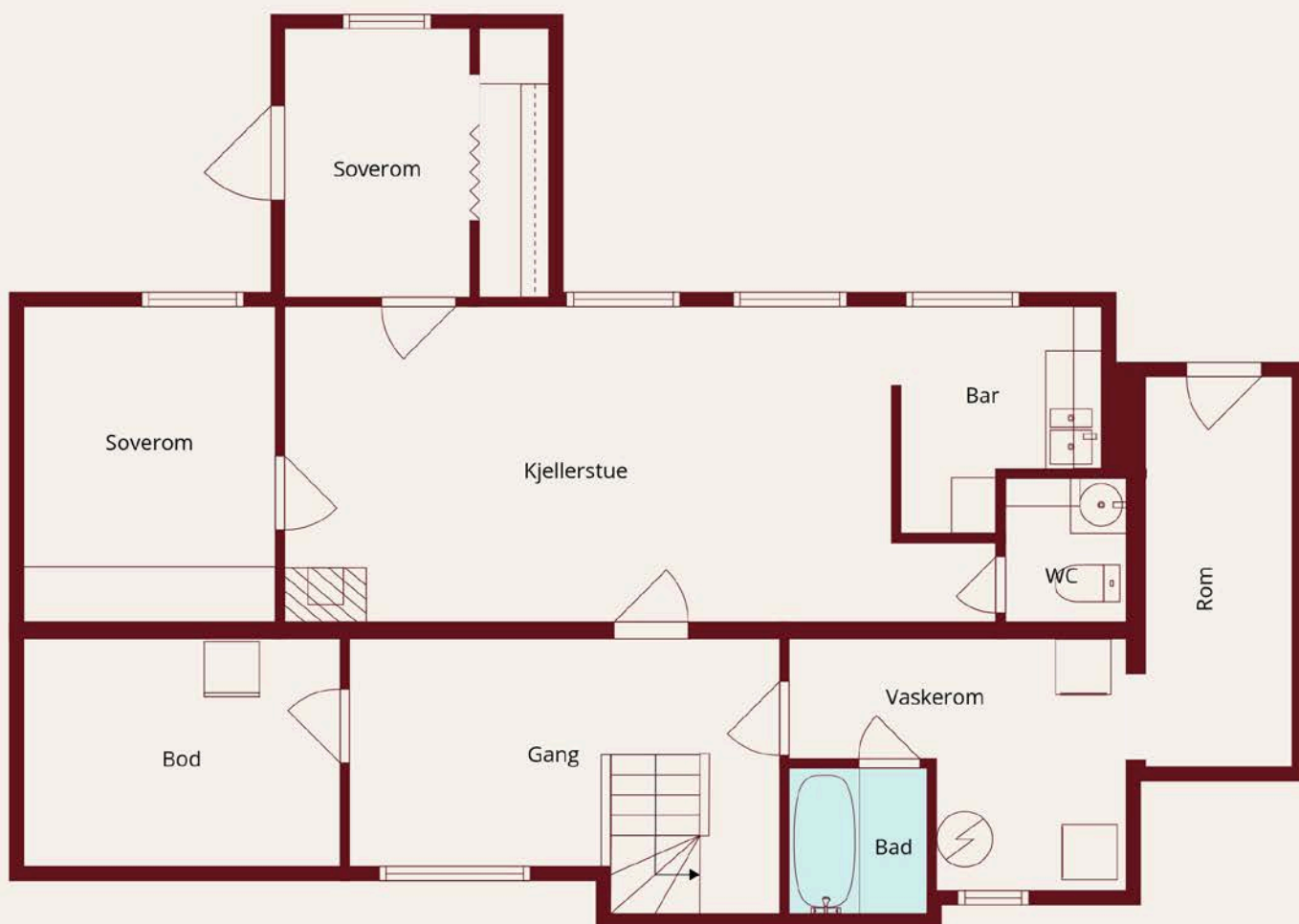
Salgsoppgavedato

02.03.2026

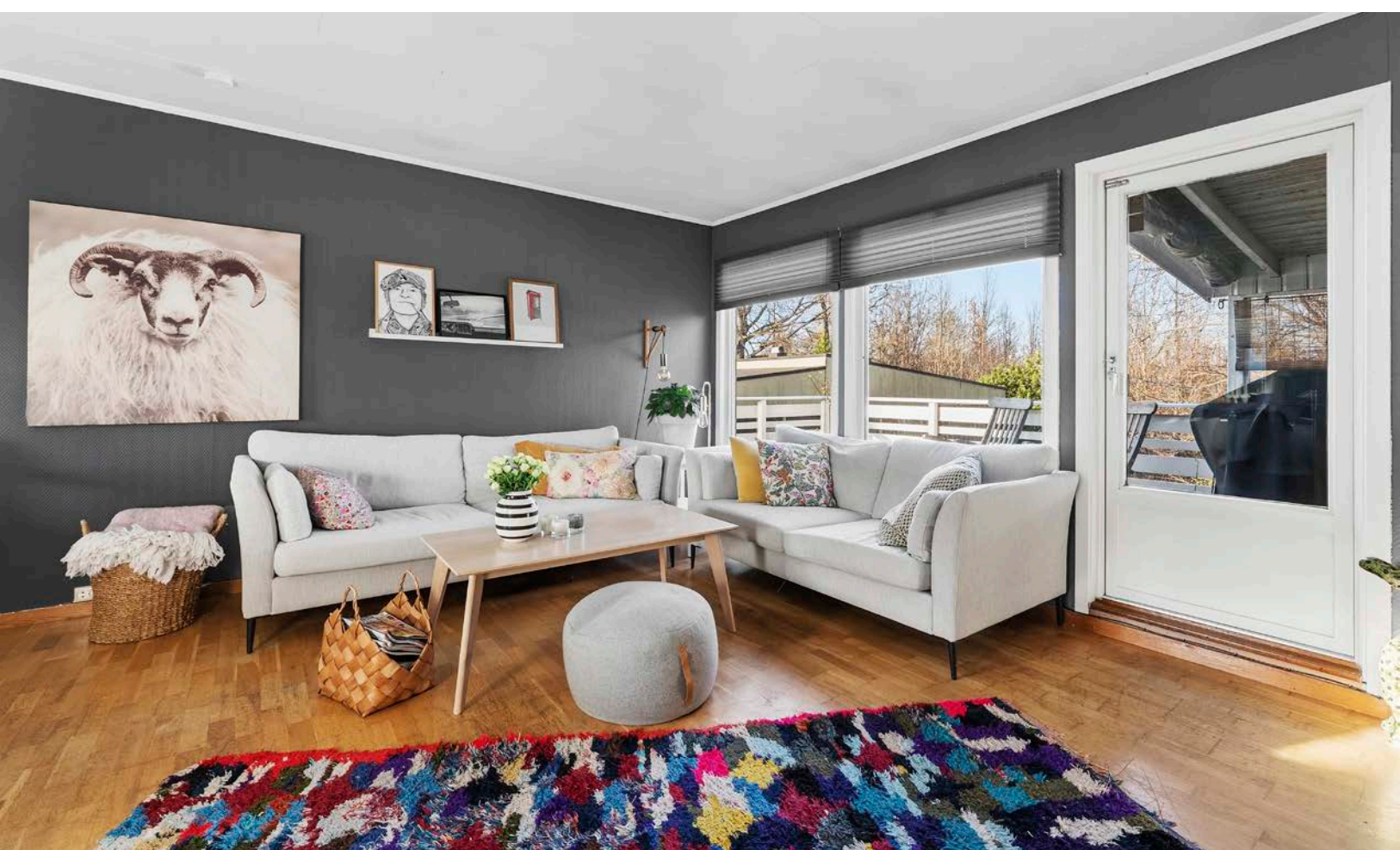


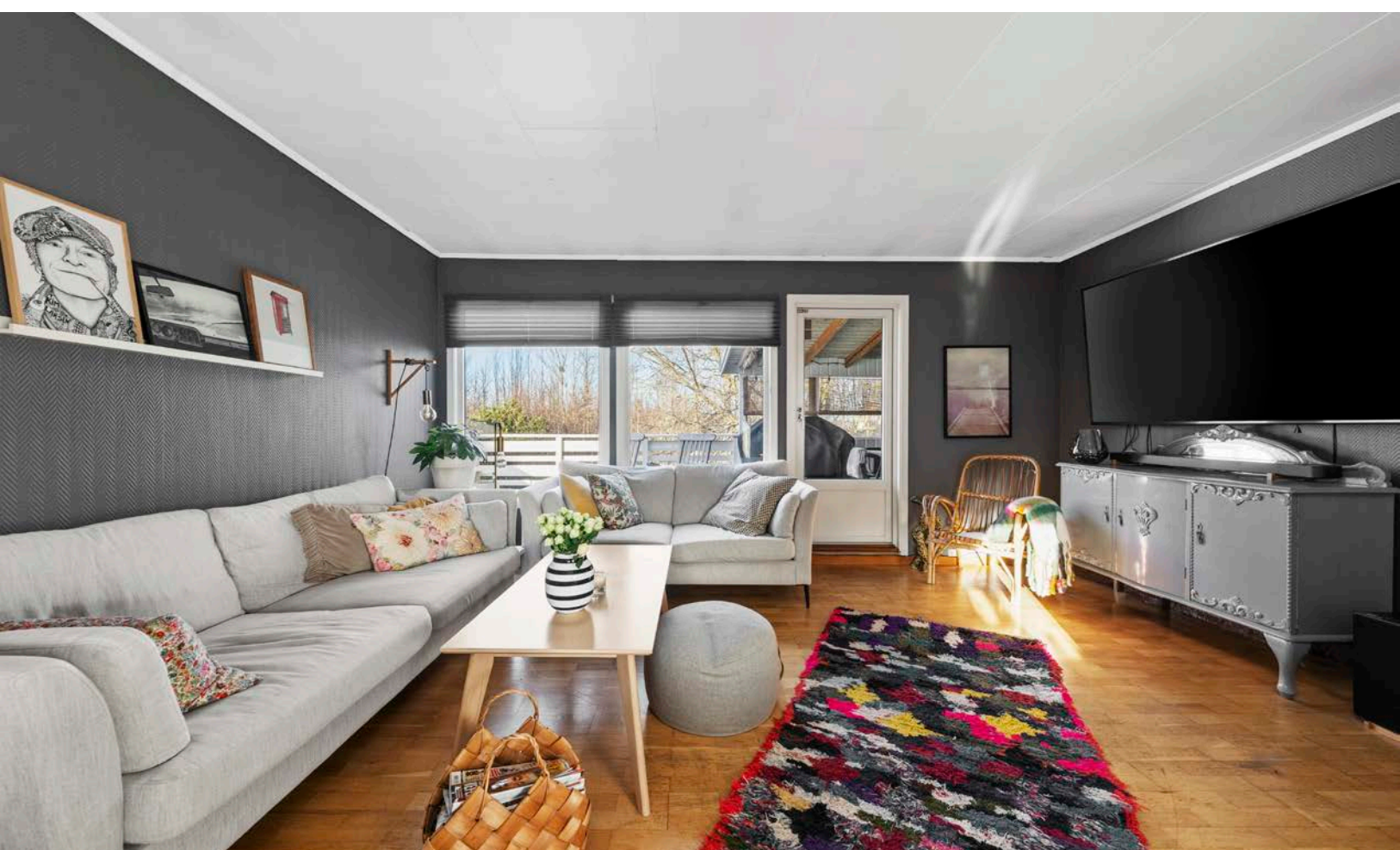








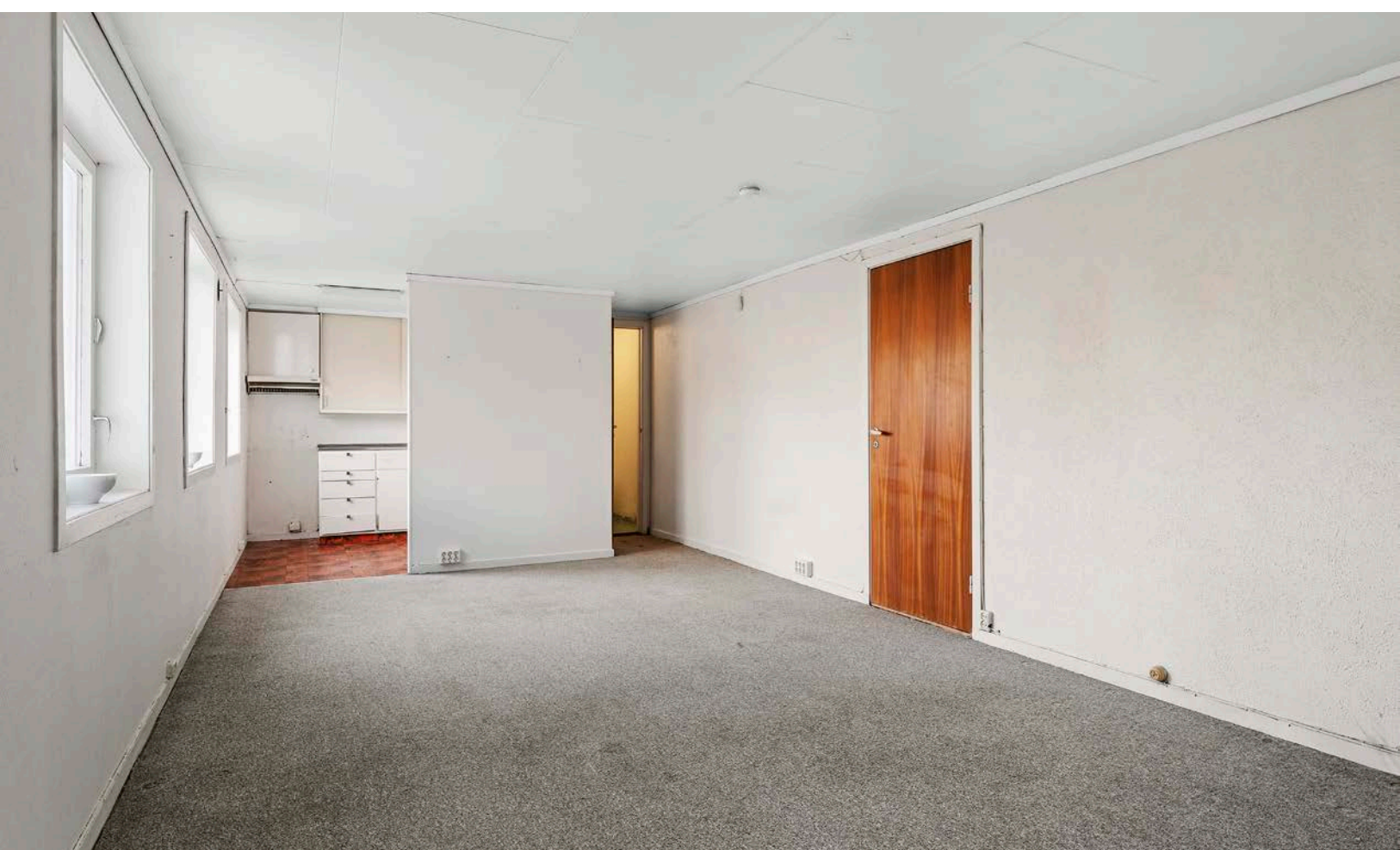








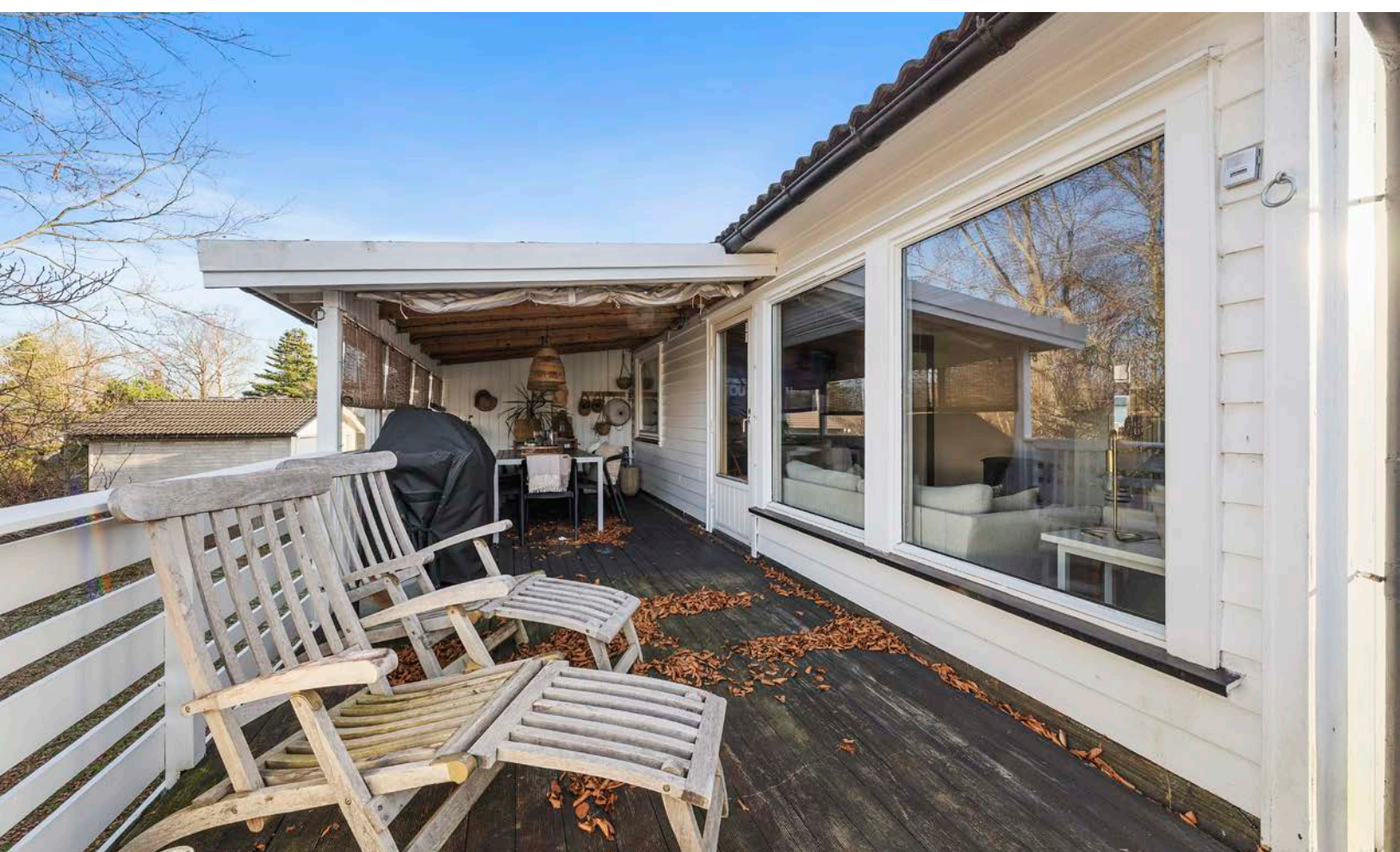












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig m/hybel

 Hovlandveien 158 , 3274 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 2005, bnr. 748

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 19959-2386

Referansenummer: ZB2914

Autorisert foretak: Ageria AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen



AGERIA
TAKST OG RÅDGIVNING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ageria AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprettet i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggt teknisk utdannede folk til rådighet til enhver tid. Vi har bred erfaring innenfor oppføring av bygg, byggeplass oppfølging, prosjektering, energi rådgivning, HMS, KS og taksering. Vår visjon er å levere kvalitet, trygghet og verdi til kundene – enten det gjelder boliger, næringsseiendom eller andre type oppdrag. Vi kombinerer solid fagkunnskap med moderne løsninger. Vi skal ha gode relasjoner og nær tilknytning til underentreprenører, samarbeidspartnere, håndverkere, banker, forsikringsselskaper, meglerkontorer og privat kunder.

Ageria skal være et komplett kompetansesenter, derav vårt slagord - AGERIA – Ditt kompetansesenter for taksering, bygg og rådgivning.

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@ageria.no

414 91 855



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

TILSTAND:

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

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det som er utført er bl.a:

- 2025 - Skiftet noen kledningsbord
- 2025 - Utbedret fuktskade i himling entre underetasje
- 2018 - Rettet tak over inngangsparti
- 2018 - Nytt stakittgjerde og port
- 2018 - Nye vann- og avløpsrør fra bolig til gate
- 2010 - Noen nye vinduer
- 2007 - Noen nye vinduer
- 2007 - Ny vv-tank

BYGGEMETODE:

Grunnmur av betongblokker/støpt betong som er pusset og malt på utvendige fasader. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående og liggende kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:

- * Vedovn
- * Panelovn

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

* Det er kommentarer/avvik på dette. Se egne punkter i rapport for mer informasjon.

Enebolig m/hybel - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med betong takstein. Stedvis skiftet takstein, ukjent alder. Selger opplyser at det er utført retting av tak over inngangsparti i 2018. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig type og alder.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning og liggende vestlandskledning av ukjent alder. Ukjent ihht. isolasjon i yttervegger. Selger opplyser at det stedvis er skiftet noen kledningsbord m/råteskader på gavl vegg til garasje, gavl vegg bolig mot garasje og noe rundt vinduer sør fasade 1 etg.

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noen nye vinduer i 2007 og 2010.

Det er montert dører av forskjellig type og alder.

Terrasse på ca. 6 m² (ikke tatt med gangsone til entre) med tilkomst fra entre og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 80 cm.

Terrasse på ca. 30 m² (delvis overbygd) med tilkomst fra stue og hage. Oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 93 cm. Selger opplyser at det er utført noe utbedringer på rekkverk i nyere tid.

Trapp oppført i trekonstruksjoner.

Det er bygget en garasje på ca. 39 m² i tilknytning til boligens fasade mot øst. Det er støpt plate og det er samme utførelse på fasader og taktekking som boligen. Det er montert vippeporter av trevirke og det er elektrisk portåpnere.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater av forskjellig type og alder. Det opplyses at det er foretatt utbedringer på himling i entre underetasje. Det er gjort fuktsøk av firma v/utbedringer, ikke observert tegn til fukt. Det er tettet overgang mot stue ihht. kondens/varmetap og det er lagt ny himling.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 etg. Det er støpt dekke og delvis oppforet tregulv i underetasjen.

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

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert i bod underetasje. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg. og i stue underetasje. I følge tilsyn utført i 2025 så mangler det sotluke i bunn av skorstein.

Vegger av betong blokker/støpt betong og støpt betong gulv. Delvis innforede vegger og oppforet tregulv.

Heltre trapp m/teppe i trinn. Noe mangler ihht. dagens krav.

Innerdører av typen lettdører/finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ligger med tilkomst fra soverom og gang i 1 etg. Det er av eldre dato.

Vegger: Baderomsplater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Ja

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Ja

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: over 25 mm.

Soil/støpejern sluk og synlig belegg som ligger i sluk. Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, varmeovn og

Beskrivelse av eiendommen

innredning/vask. Elektrisk styrt vifte. Det er ikke tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang/tørkerom og gang i underetasjen. Det er av eldre dato.

Vegger: Malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Gulv: Malt betong

Varmer i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall/lokalt fall

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Det er sluk av støpejern og rommet har ikke noe form for tettesjikt. Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin og vv-tank. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er utenpåliggende røropplegg og det er mur konstruksjoner.

Bad ligger med tilkomst fra vaskerom i underetasjen. Det er av eldre dato.

Vegger: Baderomsplater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Gulv: Belegg

Varmer i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Plastsluk og belegg som ligger mot sluk. Av installasjoner finnes badekar m/dusj. Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør. Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende røropplegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varmer i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og heltre

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe preg av elde og overflateslitasje. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue. Ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varmer i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og tapet

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Benkeplate: Stål

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med preg av elde og overflateslitasje. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra stue i underetasje. Ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varmer i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og enkel servant. Det er naturlig avtrekk (ventil mot gang/tørkerom) og det er ikke tilluft v/dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber av eldre dato. Hovedkran er plassert på vaskerom.

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

VV-tank på 194 liter fra 2007. Den står plassert på vaskerom.

El-skap:

Plassering: Trapp til underetasje

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Nei

Automat sikringer: Ja

Skrusikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Nei

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Det foreligger rapport fra Lede m/avvik

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukningsutstyr: Ja (kjøpt nytt til hybel underetasje etter befaring)
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Mulighet for marin leire er stor.
Det ble ikke observert noe fuktsikring på befaringen.
Drenering/fuktsikring fra byggeår/eldre dato.
Grunnmur av betong blokker som er pusset og malt på utvendige fasader.
Det er montert forstøtningsmur av betong og betong blokker.
Noe skråning fra sør og vest.
Utvendige vann- og avløpsledninger fra bolig til gate er nytt i 2018 i følge selger.
Utvendig rørapplegg for tank på sør fasade. Ukjent type og alder på tank. Dagtank i trapp til kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybel

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

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

* Det foreligger ikke plantegninger på 1 etg.

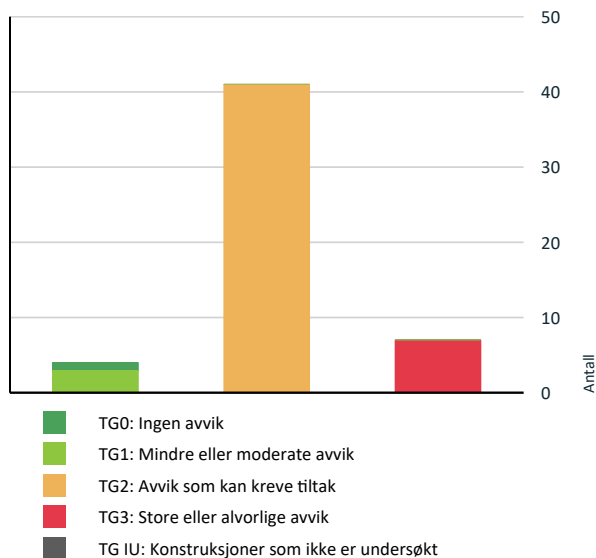
Underetasje:

- * Det er montert skillevegger for å lage bad hvor det er tegnet trapp og vaskerom.
- * Vaskerom er i dag noe større enn på tegninger.
- * Det er i dag dør mellom vaskerom og tilbygget del (gang/tørkerom).
- * Tilbygget del (gang/vaskerom og entre) er ikke med på tegninger.
- * Det er tegnet hobbyrom. Det er i dag stue, kjøkken og toalettrom.
- * Det er tegnet bod. Det er i dag soverom.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

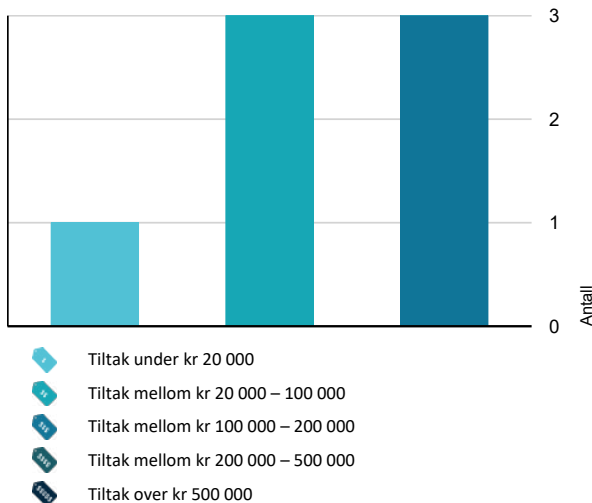
Sammendrag av boligens tilstand

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 m/hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL

Byggeår

1968

Kommentar

Informasjon fra
matrikkel/bygningsopplysninger
Larvik kommune

Anvendelse

Enebolig m/hybel

Standard

Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygning med varierende vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1971	Tilbygg	
1994	Tilbygg	Tilbygg for veranda
1995	Påbygg	Påbygg (endring av tak på tilbygg)



knekt takstein

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av forskjellig type og alder.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Mekanisk skade og noe motfall på takrenner v/garasje

Konsekvens/tiltak

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

Det må lages riktig fall på takrenne v/garasje

TG 2 Veggkonstruksjon

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning og liggende vestlandskledning av ukjent alder. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger. Selger opplyser at det stedvis er skiftet noen kledningsbord m/råteskader på gavl vegg til garasje, gavl vegg bolig mot garasje og noe rundt vinduer sør fasade 1 etg.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Stedvis slitasje

Noe gjenstående arbeider på kledning under terrasse

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er benyttet tekking med betong takstein. Stedvis skiftet takstein, ukjent alder. Selger opplyser at det er utført retting av tak over inngangsparti i 2018.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Andre avvik er:

Ødelagt takstein over inngangsparti

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Knekte takstein må skiftes.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



noe gjenstående arbeider

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med w-takstoler fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis lite lufting på loft

Noe skjolder i undertak, ikke fuktutslag v/bruk av fuktmåler

Andre avvik er:

Vepsebol på loft

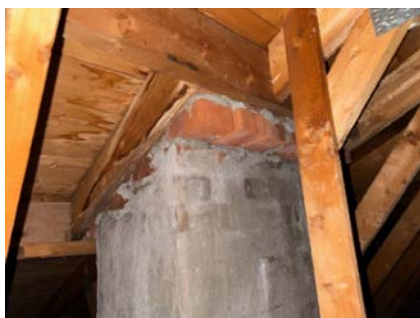
Loftstrapp tetter ikke mot himling i gang

Konsekvens/tiltak

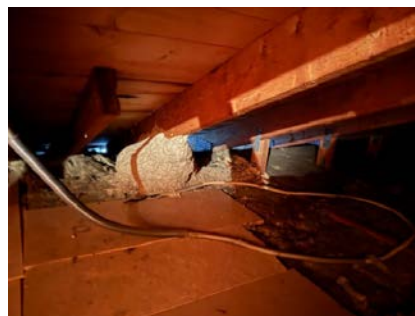
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Varmetap og kondens på loft pga. uttett loftstrapp. Montere ny loftstrapp eller utbedre utettheter.

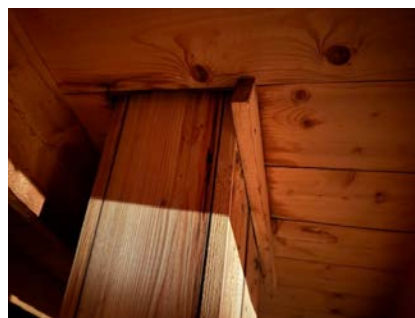
Fjerne vepsebol.



skjolder



vepsebol



skjolder

! TG 3 Vinduer

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Noen nye vinduer i 2007 og 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Utettheter på vindu på soverom v/bad

Noe råte på vindu til kjøkken underetasje

Noe råte v/vinduer utvendig på kjøkken og spisestue sør

Stedvis feil fall på vannbrett

Andre avvik er:

Vrider er feil vei på vindu i spisestue

Lav høyde på vinduer i underetasje mot bakken (sør)

Stedvis slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



råte



feil fall vannbrett



råte



utettheter på soverom

Dører

Det er montert dører av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Stedvis slitasje

Utettheter på dør til gang/tørkerom i underetasjen

Andre avvik er:

Balkongdør i stue er vanskelig å låse

Mangler utvendig beslag og feil fall v/terskel utvendig dør til gang/tørkerom

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Montere beslag v/ytterdør til gang/tørkerom



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 6 m² (ikke tatt med gangsoner til entre) med tilkomst fra entre og hage. Den er oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Terrasse på ca. 30 m² (delvis overbygd) med tilkomst fra stue og hage. Oppført i trekonstruksjoner. Høyde på rekkverk er ca. 93 cm. Selger opplyser at det er utført noe utbedringer på rekkverk i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Utvendige trapper

Trapp oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er bygget en garasje på ca. 39 m² i tilknytning til boligens fasade mot øst. Det er støpt plate og det er samme utførelse på fasader og takteking som boligen. Det er montert vippeporter av trevirke og det er elektrisk portåpnere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

Det er overflater av forskjellig type og alder. Det opplyses at det er foretatt utbedringer på himling i entre underetasje. Det er gjort fuktsøk av firma v/utbedringer, ikke observert tegn til fukt. Det er tettet overgang mot stue ihht. kondens/varmetap og det er lagt ny himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Tilstandsrapport

Andre avvik er:

Noe slitasje på gulv i stue/spisestue
Mangler noe taklister og noe maling søl på lister på ett soverom v/bad 1 etg.
Mangler gulvlist v/terskel mot bad i gang 1 etg.
Stedvis noe slitasje og elde

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Pusse opp og ferdigstille overflater på sikt

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 1 etg. Det er støpt dekke og delvis oppforet tregulv i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Noe knirk

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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein fra byggeår. Feieluke ble observert i bod underetasje. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue 1 etg. og i stue underetasje. I følge tilsyn utført i 2025 så mangler det sotluke i bunn av skorstein.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Panel foran pipevange i gang underetasje

Andre avvik er:

Plate på gulv foran vedovn i stue underetasje er for liten i størrelse
Mangler sotluke ihht. tilsyn

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Montere større plate foran vedovn i underetasje

Montere sotluke ihht. tilsyn

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger av betong blokker/støpt betong og støpt betong gulv. Delvis innforede vegger og oppforet tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktslag på vegger og gulv i bod, vaskerom og bad v/bruk av fuktmåler.

Synlige skjolder og saltutslag på noen overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedre utvendig drenering/fuktsikring

Pusse opp innvendige overflater i underetasjen

Tilstandsrapport



bod



vaskerom



bad

TG 3 Innvendige trapper

Heltre trapp m/teppe i trinn. Noe mangler ihht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Innerdører av typen lettdører/finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra soverom og gang i 1 etg. Det er av eldre dato.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert at det ikke er montert bunnlist på våtromsplater.

Andre avvik er:

Noe limsøl/fuger i hjørner
TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør påregnes oppussing på sikt.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

TG2 settes ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes oppussing på sikt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soil/støpejern sluk og synlig belegg som ligger i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, badekar m/dusj, varmeovn og innredning/vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Drypper noe fra blandebatteri til badekar

Toalett er festet med skruer i gulv

Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Reparere blandebatteri til badekar

Vedlikehold

Risiko ihht. fukt i gulv/konstruksjonen dersom lekkasje på gulv. Toalett bør festes med lim/silikon.

Utskifting v/oppussing av rommet

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på soverom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad ligger med tilkomst fra vaskerom i underetasjen. Det er av eldre dato.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert at det mangler bunnlist på baderomsplater, disse er derfor ekstra utsatt ihht. fukt i nedre del av plater. Dette gjelder spesielt i våtsone.

Stedvis løse plater.

Manglende utførelser på hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp rommet

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

TO2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp rommet

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og belegg som ligger mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Utbedre sluk/membran og lage tett løsning ihht. fukt/vann

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



utettheter rundt sluk

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes badekar m/dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold.

Utskifting v/oppussing av rommet

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da det er utenpåliggende røropplegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre når bad renoveres.



fuktutslag

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang/tørkerom og gang i underetasjen. Det er av eldre dato.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger: Malte flater

Himling: Panel

Downlights: Nei

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Rommet er ikke laget som våtrom

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pusse opp rommet

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Malt betong

Varme i gulv: Nei

Fall på gulv mot sluk: Begrenset fall/lokalt fall

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Vurdering av avvik:

- 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.

Andre avvik er:

Slitasje

TG2 settes også ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Pusse opp rommet

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av støpejern og rommet har ikke noe form for tettesjikt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes opplegg for vaskemaskin og vv-tank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:
Noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utskifting v/oppussing av rommet

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er utenpåliggende røropplegg og det er mur konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Fuktutslag v/bruk av fuktmåler på yttervegg og gulv
Synlig skjolder og saltutslag

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre når vaskerom renoveres.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra gang og stue i 1 etg. Ukjent alder.

Gulv: Belegg
Varmer i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Tak-ess plater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate og heltre
Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe preg av elde og overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold
Oppussing på sikt

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:
Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold.

Montere ny vifte v/oppussing av rommet

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue. Ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og tapet

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Benkeplate: Stål

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med preg av elde og overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Oppussing på sikt

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Montere ny vifte v/oppussing av rommet

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra stue i underetasje. Ukjent alder.

Gulv: Belegg

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Tak-ess plater

Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, varmeovn og enkel servant. Det er naturlig avtrekk (ventil mot gang/tørkerom) og det er ikke tilluft v/dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing av rommet

Føre ventil ut via yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber av eldre dato. Hovedkran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



hovedkran

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast og støpejern/soil. Det er fra forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert naturlig avtrekk med ventiler i diverse oppholdsrom.

! TG 2 Varmtvannstank

VV-tank på 194 liter fra 2007. Den står plassert på vaskerom.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

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

Andre avvik er:

Noe rust på vv-tank

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap:

Plassering: Trapp til underetasje

Alder: Ukjent

Merkede kurser: Nei

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Målnummer: Se bilde

Varmekabler:

Nei

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er av forskjellig alder

El-kontroll:

Det foreligger rapport fra Lede m/avvik

TG2 settes pga: Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales el-sjekk ihht. observasjoner og alder. Utbedre avvik fra Lede.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Rapport fra Lede m/avvik

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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 sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Anbefales el-sjekk iht. observasjoner og alder.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsutstyr: Ja (kjøpt nytt til hybel underetasje etter befaring)
Røykvarslere: Ja
Sprinkelanlegg: Nei
Brannslange: Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Mulighet for marin leire er stor.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble ikke observert noe fuksikring på befaringen.
Drenering/fuksikring fra byggeår/eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong blokker som er pusset og malt på utvendige fasader.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Noe sprekker/riss

Andre avvik er:

Noe skjevheter på mur under garasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold

TG 2 Forstøtningsmur

Det er montert forstøtningsmur av betong og betong blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:

Andre avvik er:

Slitasje

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold

Pusse og male mur



TG 2 Terrengforhold

Noe skråning fra sør og vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:

Noe fall mot bolig fra sør

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra bolig til gate er nytt i 2018 i følge selger.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Oljetank

Utvendig røropplegg for tank på sør fasade. Ukjent type og alder på tank. Dagtank i trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

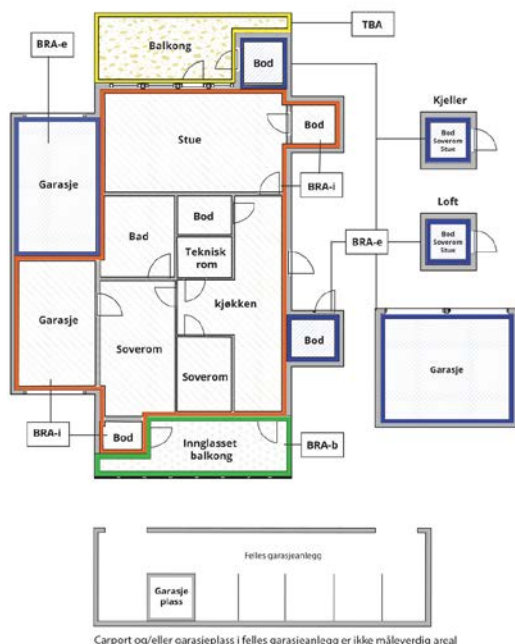
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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 m/hybel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	83	39		122	36
Underetasje	90			90	
SUM	173	39			36
SUM BRA	212				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, soverom, trapperom, bad, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	Garasje	
Underetasje	Gang, bod, gang 2, bad, vaskerom, gang/tørkerom, stue, kjøkken, toalettrom, soverom, entré		

Kommentar

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

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

1 ETG:

Vindfang: 1,0
Gang: 8,2
Soverom 1: 7,3
Soverom 2: 12,0
Soverom 3: 7,3
Bad: 4,5
Trapperom: 1,6
Stue/spisestue: 26,9
Kjøkken: 10,7
Garasje: 38,7 (s-rom og BRA-e)

UNDERETASJE:

Entre: 4,5
Stue: 24,6
Kjøkken: 5,7
Toalettrom: 1,8
Soverom: 8,7
Gang: 11,6
Bod: 7,9 (-rom)
Vaskerom: 8,0
Bad: 2,0
Gang/tørkerom: 7,9

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

1 etg:

* Det foreligger ikke plantegninger på 1 etg.

Underetasje:

* Det er montert skillevegger for å lage bad hvor det er tegnet trapp og vaskerom.

* Vaskerom er i dag noe større enn på tegninger.

* Det er i dag dør mellom vaskerom og tilbygget del (gang/tørkerom).

* Tilbygget del (gang/vaskerom og entre) er ikke med på tegninger.

* Det er tegnet hobbyrom. Det er i dag stue, kjøkken og toalettrom.

* Det er tegnet bod. Det er i dag soverom.

Det er utført søknadspliktige endringer. Det er ukjent om det er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/hybel	164	48

Kommentar

Enebolig m/hybel

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:

Garasje: 38,7 (s-rom og BRA-e)

UNDERETASJE:

Bod: 7,9 (-rom)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Petter Christiansen Ingve Sannheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2005	748		0	878.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hovlandveien 158

Hjemmelshaver

Bengtsson Ellen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig m/hybel fra 1968, med tilbygg av nyere dato. Den ligger i et rolig område på Hovland, med kort avstand til bl.a. barnehage, skoler, idrettsanlegg, dagligvare og kjøpesenter. Det er ca. 2-4 km til Larvik sentrum, indre havn m/kulturhus, strender og fine naturområder i Bøkeskogen. Det er gode solforhold på terrasser og uteområder.

Adkomstvei

Tilkomst fra Hovlandveien. Det er muligheter for parkering i innkjøring, i garasje som er tilknyttet boligen og i nærliggende gater.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZB2914>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250175	

Selger 1 navn
Ellen Bengtsson

Gateadresse	
Hovlandveien 158	

Poststed	Postnr
LARVIK	3274

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1303250175

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vann og kloakk rør er byttet inne og ute til kommunal tilkobling

Arbeid utført av

Agnes rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lede hsr vært her

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Han har gått av med døden

Arbeid utført av

Snekker TonyTrulsen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel, første etasje

Document reference: 1303250175

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av Tom Manglerud bygg /eiendom Larvik kommune

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1303250175

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1303250175

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Bengtsson	445e71f41a9c9b1cfc0597a 9cd9b892ebe4c59d0	06.11.2025 16:29:49 UTC	Signer authenticated by One time code

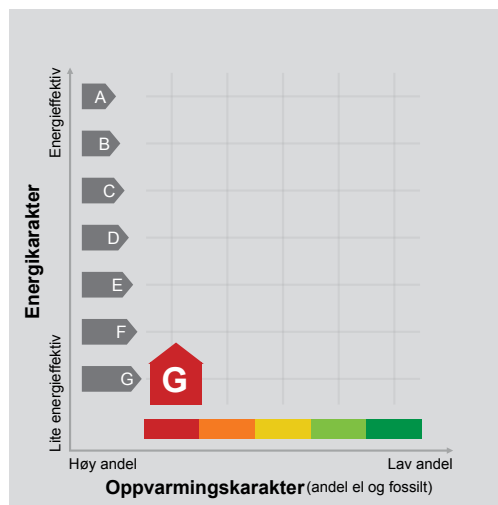
Document reference: 1303250175

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hovlandveien 158
Postnummer	3274
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2005
Bruksnummer	748
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	386987
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192841
Dato	25.11.2025



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

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

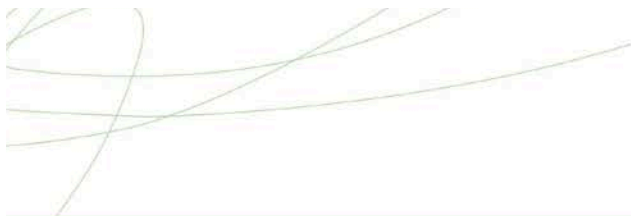
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Montering tetningslister**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1968
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 212
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Hovlandveien 158 - Nabolaget Hovland - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hedrum ungdomsskole Linje 215	3 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	5 min 2.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 13.1 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hovland	7 min
Alti Nordbyen	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

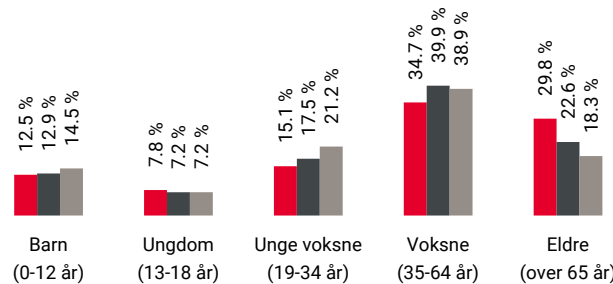
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovland	1 344	633
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	13 min 1 km
Gapatrusten barnehage (0-5 år) 63 barn	16 min 1.5 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

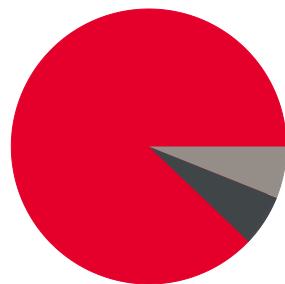
⚽ Hedrum ungdomsskole 5 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.4 km

⚽ Ballbinge 12 min
Ballspill, fotball 1 km

🚴 EVO Larvik 6 min

🚴 Spenst Larvik Nanset 16 min

Boligmasse



■ 87% enebolig
■ 6% blokk
■ 6% annet

Varer/Tjenester



Nordbyen

8 min



Apotek 1 Nordbyen

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



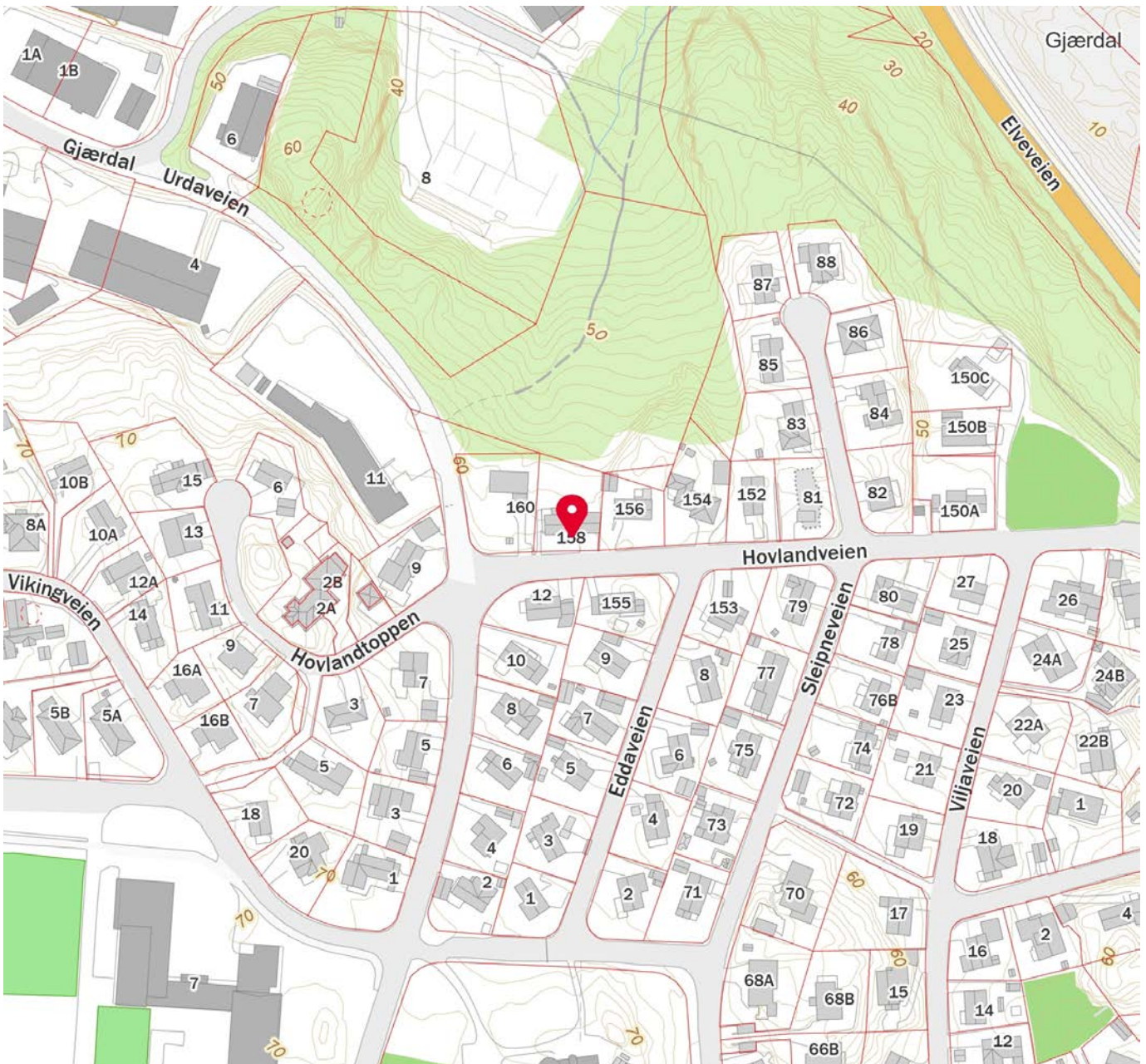
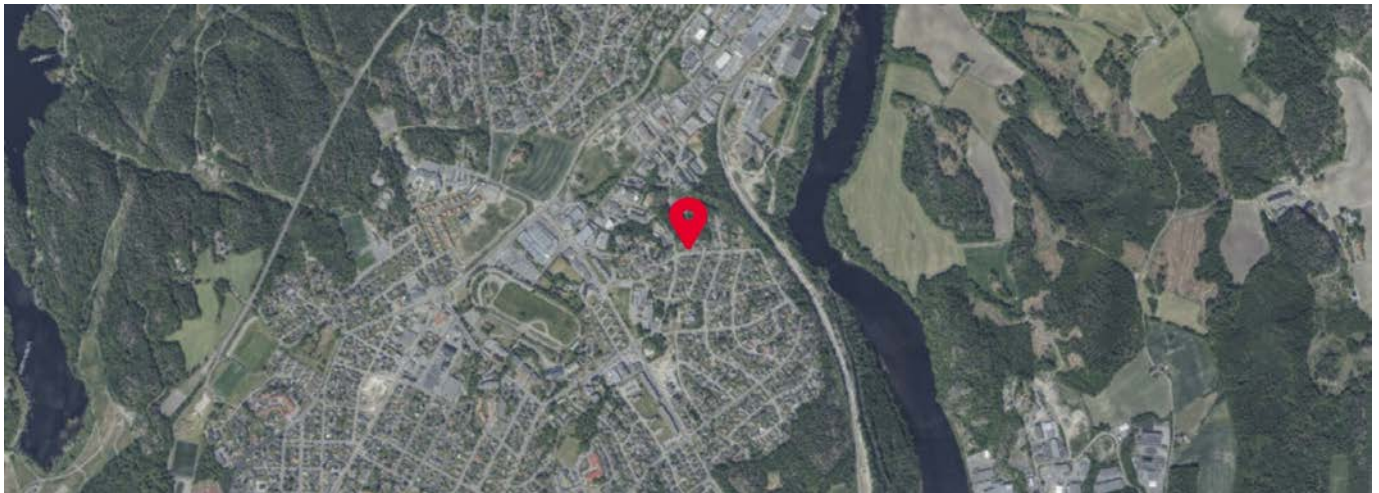
0%

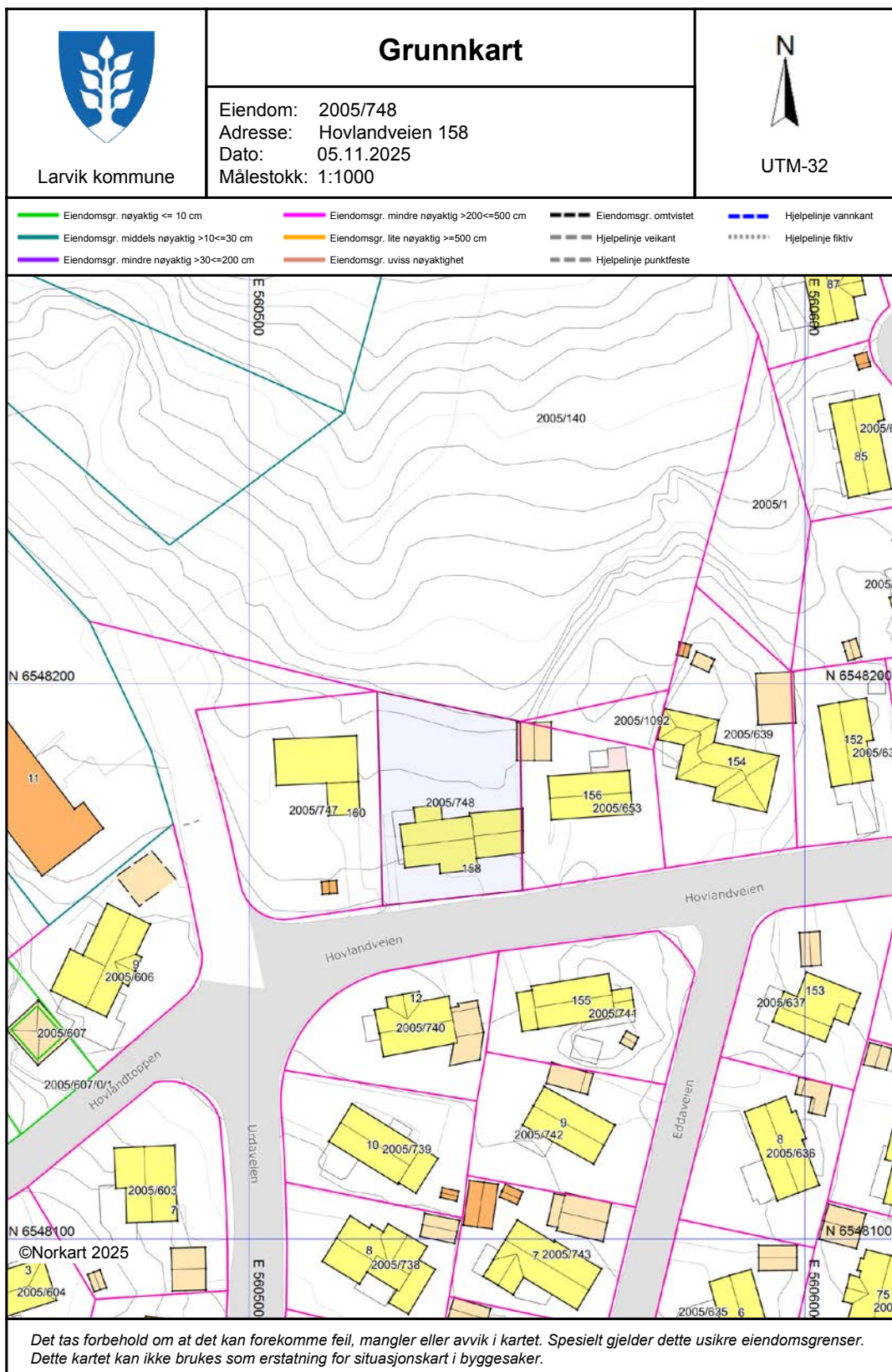
45%

■ Hovland
■ Larvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



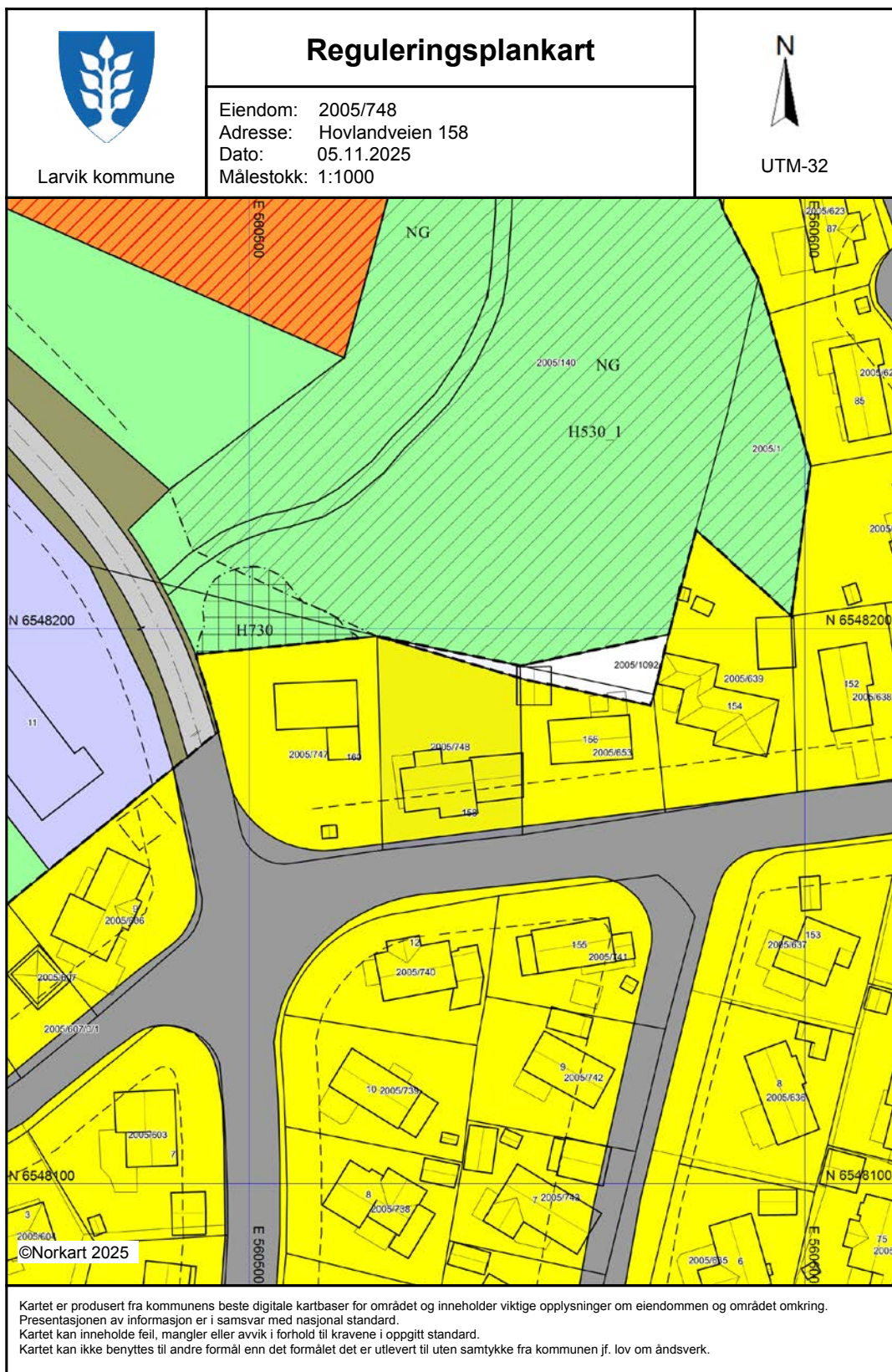




Oversiktskart for eiendom 3909 - 2005/748//



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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Forretninger
-  Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde
-  Turveg
-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

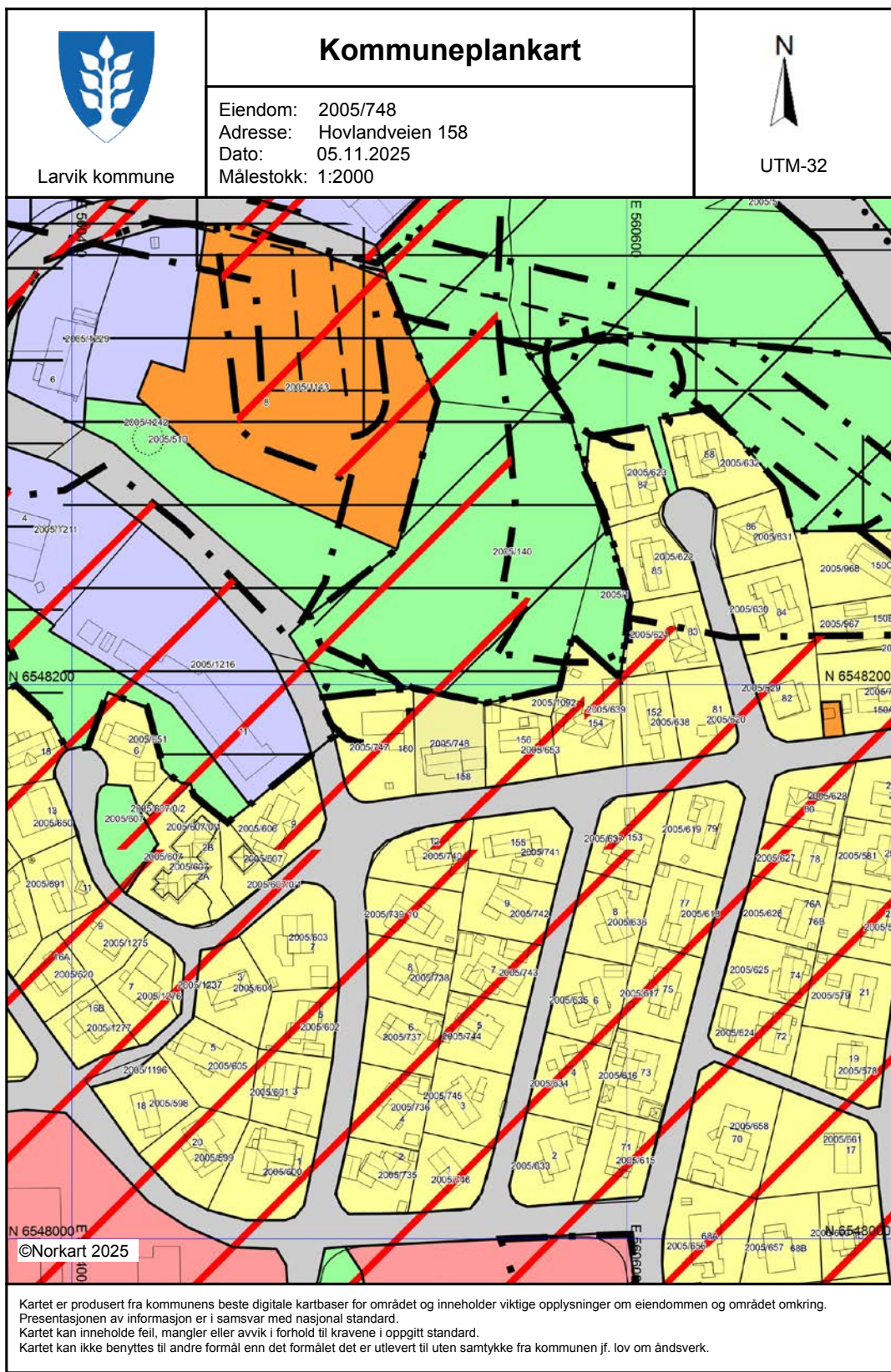
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning/ fysisk spere
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde

Bygninger

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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-2)

-  Faresone grense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

VESTFOLD FYLKE
07974 / 13.12.65

VEGDIREKTORATET
005 / 20.1.66
-ARKIV NR

Vedlegg 3.

KOMM.DEP.TET.
02810 / 14.4.66
D.

REGULERINGSBESTEMMELSER
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

KOMM.DEP.TET.
00135 / -6.1.66
D.

i tilknytting til
REGULERINGSPLAN FOR "H O V L A N D", Hedrum kommune.

~~Vedlegg 3. Reguleringsplan for "Hovland", Hedrum kommune. Dato: 14.4.66 (sak 109/65).~~

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt slik:

- I - Murbebyggelse.
- II - Trebebyggelse.
- III - Industristrøk.

VEGDIREKTØREN

Jnr.002818 131.MRS66 M

I - M U R B E B Y G G E L S E.

§ 3.

Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4.

Bebyggelsen i forretningsstrøket E kan innredes til forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøk.

Bygningsrådet kan tillate at endel av bebyggelsen innredes til beboelse.

§ 5.

I den tilbaketrukne byggelinje mot Frankendalsveien skal bygningene oppføres i sluttet rekke i 2 etasjer.

Plassen mellom byggelinje og gatelinje skal disponeres til forretningsstrøket parkering.

Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet.

Det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning i forretningsstrøket.

II - T R E B E B Y G G E L S E.

§ 6.

1. I boligstrøkene I og F skal bebyggelsen plasseres i bygge-
linje som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate eller
påby at enkelte bygninger eller grupper av bygninger trekkes
lenger inn på tomten.
2. I boligstrøket F skal oppføres rekkehus eller kjedehus, eller
bygningsrådet kan istedet tillate oppført frittliggende byg-
ninger hvis forskriftsmessige avstander til nabogrenser oppnås.
I boligstrøket F kan bygningsrådet også tillate oppført bolig-
blokker av brannfaste materialer på inntil 3 etasjer og be-
bygget areal over 250 m² som inntegnet på planen i kvartalet
Yttersøveien - Vikingveien - Mydiveien.
3. Over to naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført
dobbelthus, vertikalt delt i nabogrense uten brannvegg, når
det samlede bebygde areal ikke overstiger 150 m².

§ 7.

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus i inntil 2 fulle
etasjer uten innredet loft og med uthus, garasjer eller fløy-
bygninger i 1 etasje.
2. Gesimshøyde for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og møne-
høyden ikke over 9 m. For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke
være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs
høyeste punkt måles fra grunnens planert nivå etter bygnings-
rådets bestemmelse.
2. 2-etasjes hus kan bare oppføres på tomter som etter bygnings-
rådets skjønn er egnet.

§ 8.

1. Grunnflaten for våningshus, uthus og garasje kan være tilsammen
inntil 25 % av tomtens nettoareal, men ikke over 150 m².

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og ~~bygnings-~~
~~vedtektene~~ ^{bygnings-} ~~vedtektene~~ for Hedrum kommune.

3. Det skal på egen grunn reserveres plass for 1 garasje pr. leilighet, samt parkeringsplass for bil på egen grunn.

Bygges garasje, skal parkeringsplass såvidt mulig være foran garasjeporten. Plan som viser garasjeløsning og parkeringsplass skal innsendes med enhver byggemelding for oppføring av våningshus. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning, eventuelt ved sammenbygging med våningshuset. ~~Maks~~ ^{Maksimum} garasjestørrelse skal være 40 m² for to biler.

Bygningsrådet kan tillate at garasjer uten brannvegg plasseres nærmere enn 2,5 m eller i nabogrensen. Blir arealet av flere slike garasjer større enn 70 m² eller skal de gi plass for mer enn 4 biler, må de skilles med lovlig brannvegg.

Inn- og utkjøringsforhold til garasjene skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre.

§ 9.

Butikker, lager, mindre verksteder, bensinstasjoner m v. kan i særlige tilfelle tillates plassert i boligstrøk hvis det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omkringboende eller medfører trafikkmessige ulemper.

III - I N D U S T R I S T R Ø K.

§ 10.

Innenfor industristrøket kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest ^{mulig} regelmessig form.

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av det regulerte industriareal.

§ 12.

1. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer i inntil 2 etasjer.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 13.

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 14.

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Plan for opparbeidelse av nødvendig parkeringsplass og garasjer skal innsendes samtidig med byggeanmeldelsen.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

IV - FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

Forhager, mellomrom mellom frittliggende større bygninger, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser garasjer, uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overskride 30° for hus i to etasjer og 45° for hus i en etasje.
2. Fra bestemmelsen i pkt 1 kan bygningsrådet gjøre unntak hvor særlige grunner taler for det. Bygningsrådet kan fastsette møneretning og takvinkel for hus som hører naturlig sammen i gruppe eller rekke.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme kan tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntakelsesvis innenfor rammen av bygningsloven. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.
4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommene blir lik summen av de nødvendig avstander til nabogrense.
~~Sådan påklage kan også beskjennes av bygningsrådet.~~

§ 19.

Ingen tomt må beplantes med trær og busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§ 21.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 1,00 m.

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 22.

Torgen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

reguleringsbestemmelser
Ved siden av disse ~~vedtekter~~ kommer ~~bestemmelserne~~ bygningsloven
og ~~denne lovens~~ bygningsvedtekter for Hedrum kommune til an-
vendelse, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

§ 24.

reguleringsbestemmelsernes
Etter ~~vedtektenes~~ ikrafttreden er det ikke tillatt ved private
servitutter å etablere forhold som strider mot disse ~~vedtekter~~
reguleringsbestemmelser.

*Hedrum kommune bys vedtak i rådet den 19.11.65
om ovenstående reguleringsbestemmelser er
stadfestet av kommunal- og arbeidsdepartementet
den 18.5.1966.*



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 05.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2005	Bruksnr.	748	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovlandveien 158, 3274 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 878 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 878 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	174.01
-----------	--------

Navn	Hovland		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.11.1965		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/165/174.01_Bestemmelser_407.pdf		
Delarealer	Delareal	817 m ²	
	Formål	Boliger	
	Delareal	34 m ²	
	Formål	Kjørevei	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

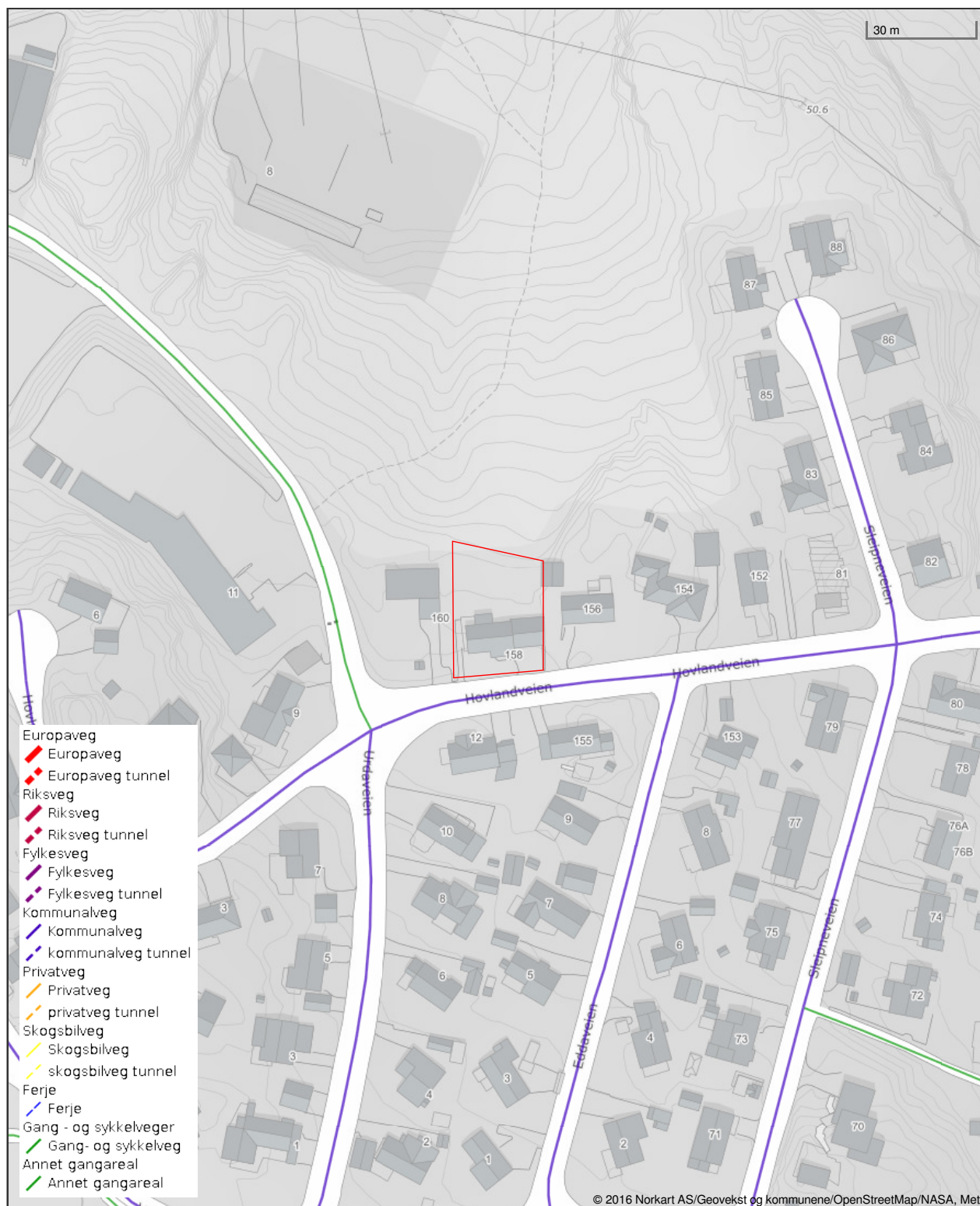
Tegnforklaring

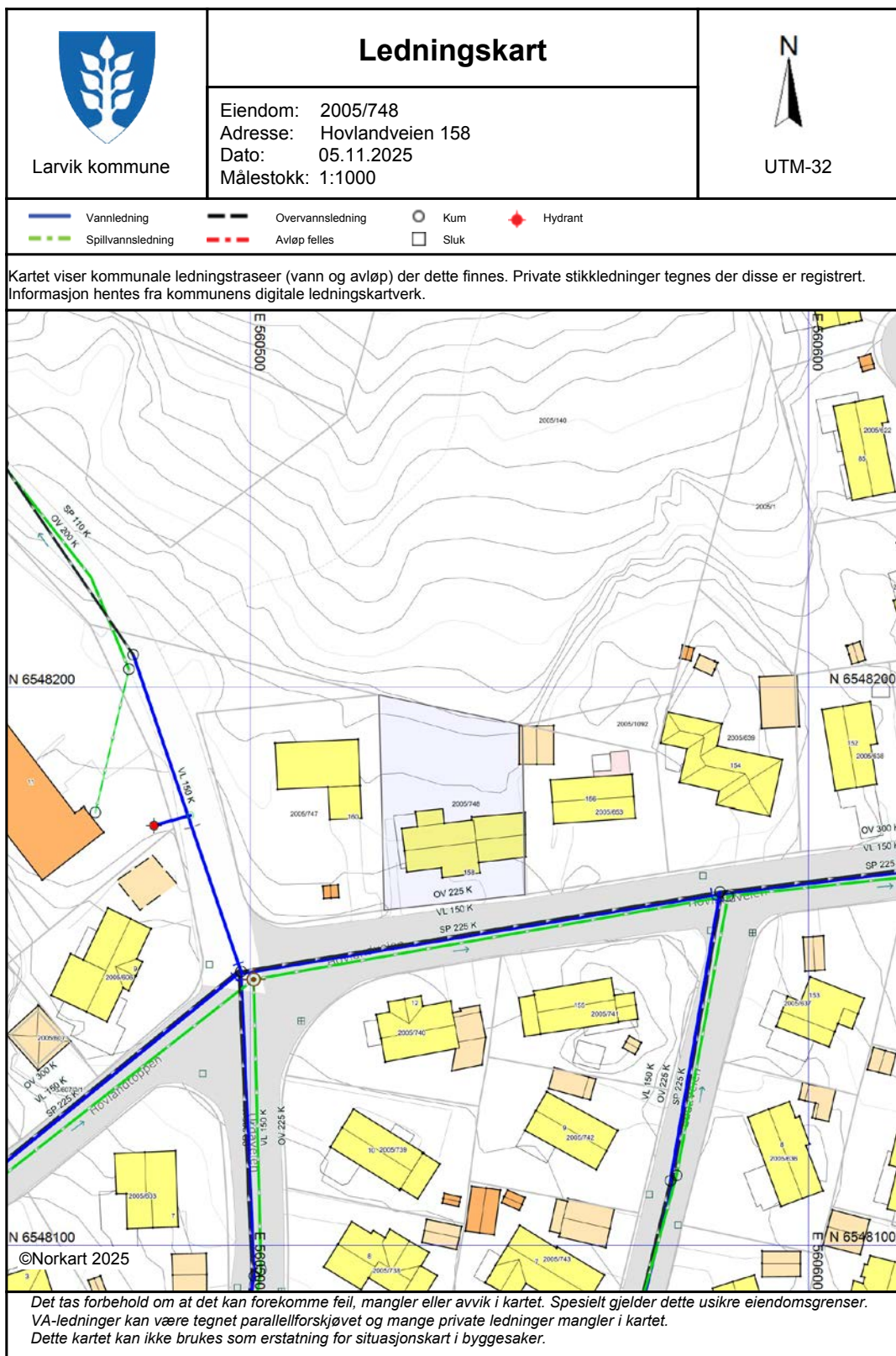
Bygninger

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



Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2005/748//







Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 05.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2005	Bruksnr.	748	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hovlandveien 158, 3274 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	17 552,33 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forbruk Vann >70m ²	15%	1 ab	2732.40	1/1	0 %	2 732,40 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Forbruk Avløp>70m ²	15%	1 ab	3307.40	1/1	0 %	3 307,40 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	4986.40	1/1	0 %	4 986,40 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	3635.00	1/1	0 %	3 635,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	386.00	1/1	0 %	386,00 kr
					Sum	17 566,85 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Avskrift av dagbok nr. 4812/1968
Vedlegg til
Larvik Sørenskriverembete

25/10

SKJØTE

~~~~~

Hedrum kommune skjøter til  
Magnar Sporsheim, født 13/4. 1922, parsellen

HOVLANDVEIEN 158, GNR. 5, BNR. 748

av skyld 2 øre i Hedrum.

Ifølge kart- oppmålings- og skylddelingsforretning av  
1/9. 1967, tinglyst 8/9. s.å., er parsellen 879 m<sup>2</sup>.  
Kjøpesummen, kr. 8 790,- er betalt.

Parsellen har avløp til felles renseanlegg som anlegges  
av kommunen. Kommunen dekker utgiftene til anleggets  
drift i 20 år, regnet fra 1/1. 1965. Dersom kommunestyret  
bestemmer det, utlignes driftsutgiftene ved renseanlegget  
senere på de tilknyttede eiendommer.

HEDRUM KOMMUNE, den 10 SEPT. 1968

Kristoffer Bakkerud  
ordfører

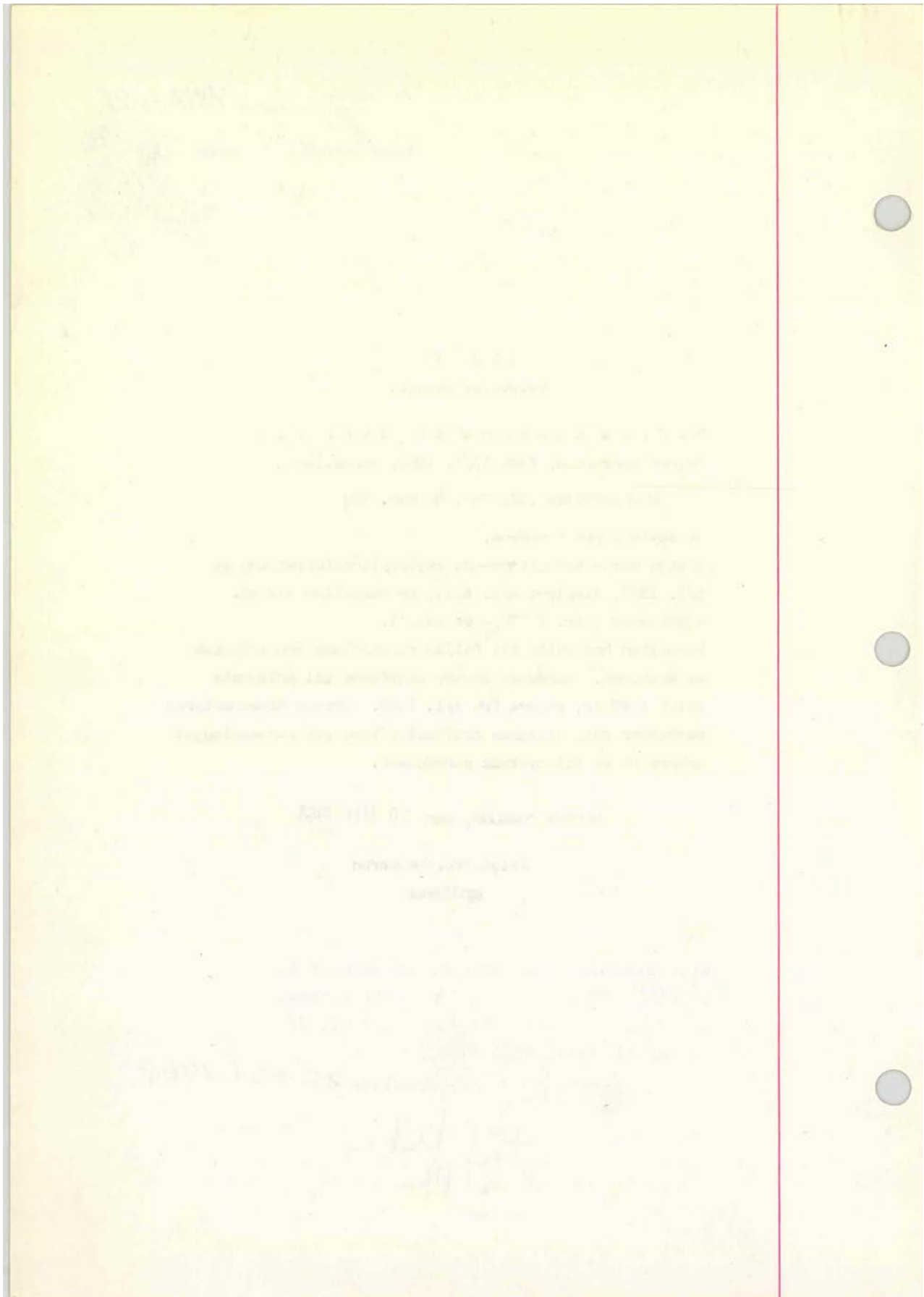
Etterstemplet idag med stempelmerker til  
kr. 180 — svarende til dobbelt stempel-  
avgift i h. t. lov av 6. aug. 1897 § 2, jfr.  
lov av 11. april 1885 § 3 a.

Larvik Sørenskriverembete 25. okt. 1968

Pedersen  
Dm.

Jep







# Eiendomskart for eiendom 3909 - 2005/748//



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

----- Eiendomsgr omtvistet  
 - - - - - Hjelpelinje vegkant  
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv  
 ..... Hjelpelinje punktfeste  
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig  $\geq 500$   
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>200 \leq 500$   
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig  $>30 \leq 200$   
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig  $>10 \leq 30$   
 ----- Eiendomsgr nøyaktig  $\leq 10$   
 ----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig  
 ● Grensepunkt middels nøyaktig  
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent  
 ○ Grensepunkt - bolt  
 X Grensepunkt - kors  
 □ Grensepunkt - rør  
 ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet  
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                        |                     |             |           |            |          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|-----------|------------|----------|
| <b>Areal</b>                | 878,50 m <sup>2</sup>  | <b>Arealmerknad</b> |             |           |            |          |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b> | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6548185,3 | <b>Øst</b> | 560530,6 |

| <b>Grensepunkter</b> |            |           |            |                       |                 | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6548162,79 | 560549,18 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 30,43                   |        |
| 2                    | 6548160,04 | 560523,99 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 25,34                   |        |
| 3                    | 6548198,62 | 560523,02 | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 38,59                   |        |
| 4                    | 6548193,22 | 560548,8  | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)     | 26,34                   |        |



## Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr.                      | 2005 | Bruksnr. | 748 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|-------------------------------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Adresse:   |      | Hovlandveien 158, 3274 LARVIK |      |          |     |          |  |             |  |

### Andre opplysninger

#### Analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 08.09.1967. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

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

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



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 892

Utskriftsdato: 05.11.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |                               |          |      |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------------|----------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909                          | Gårdsnr. | 2005 | Bruksnr. | 748 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Hovlandveien 158, 3274 LARVIK |          |      |          |     |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

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

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

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



## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |      |          |      |          |     |          |  |             |  |
|------------|------|----------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr. | 2005 | Bruksnr. | 748 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|

Bruksenhetld 202391314

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 386987

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Hovlandveien 158, 3274 LARVIK

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 0            | 2     | 0             | 1      | 0    | 0     |

### Ildsteder

| Plassering | Type    | Produsent | Modell    |
|------------|---------|-----------|-----------|
| 1. etg.    | Peisovn | Jøtul AS  | Jøtul 3 R |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 14.01.2025                      | Tilsyn | 10.02.2009                   | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

| Type        | Detaljer                                                                                                                                                                            |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anmerkning  | Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Ukjent. Modell: 1/2-Stein                                                                                                           |
| Beskrivelse | U.etg: Det mangler sotluke i bunn av skorstein, det kan være at denne er i hybel. Ingve Sannheim på vegne av eier Ellen Bengtsson sier dette kommer i orden i løpet av sommer 2025. |



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

| Type          | Detaljer                                                                                                                          |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Andre forhold | Bruksenhet                                                                                                                        |
| Beskrivelse   | U.etg: Branntilsynet hadde ikke adgang til hybel, det må sørges for røykvarsler, slukkeutstyr og tilfredsstillende rømningsveier. |

*Informasjon for bruksenhetId 202391314*

|                       |                     |                           |            |
|-----------------------|---------------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 202391393           | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b> | 386995              | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>  | Bygning revet/brent | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202391393.

**FORBEHOLD VED UTEVERING 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.



## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |                               |          |      |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------------|----------|------|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909                          | Gårdsnr. | 2005 | Bruksnr. | 748 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Hovlandveien 158, 3274 LARVIK |          |      |          |     |          |  |             |  |

### Bygningsopplysninger

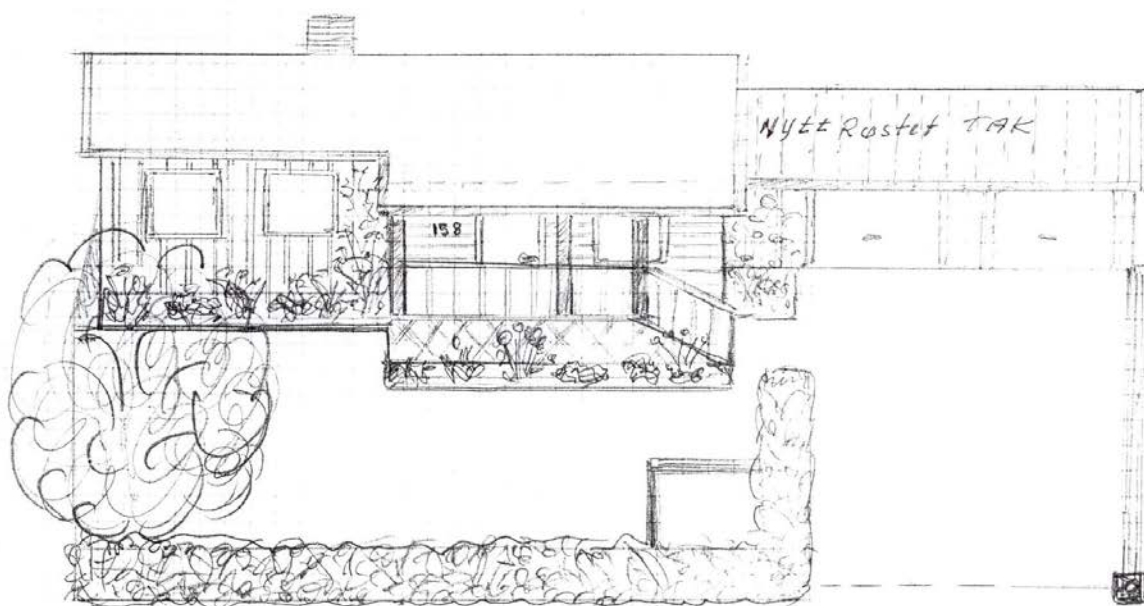
| Bygningstype                       | Bygningsår       | Bruksareal                     | Boenheter | Omsøkt                              |
|------------------------------------|------------------|--------------------------------|-----------|-------------------------------------|
| Enebolig Ferdigattest 1968         | 1968             | 189 m <sup>2</sup>             | 1         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tilbygg                            | godkjent<br>1971 | ikke oppgitt<br>m <sup>2</sup> |           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tilbygg for veranda                | godkjent<br>1994 | m <sup>2</sup>                 |           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Påbygg (endring av tak på tilbygg) | godkjent<br>1995 | m <sup>2</sup>                 |           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kommentarer                        |                  |                                |           |                                     |

### Andre opplysninger

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

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

LARVIK KOMMUNE  
18 APR. 1995





LARVIK KOMMUNE  
18 APR. 1995

Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 3/3 174

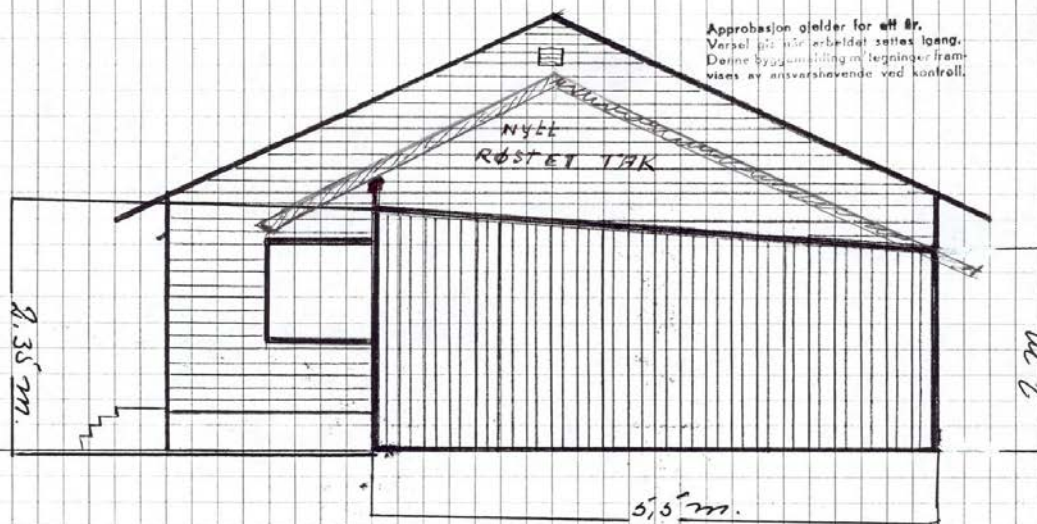
Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 155 174

Godkjent ved utførelse etter  
gjeldende lov og forskrifter.  
Hedrum bygningsråd

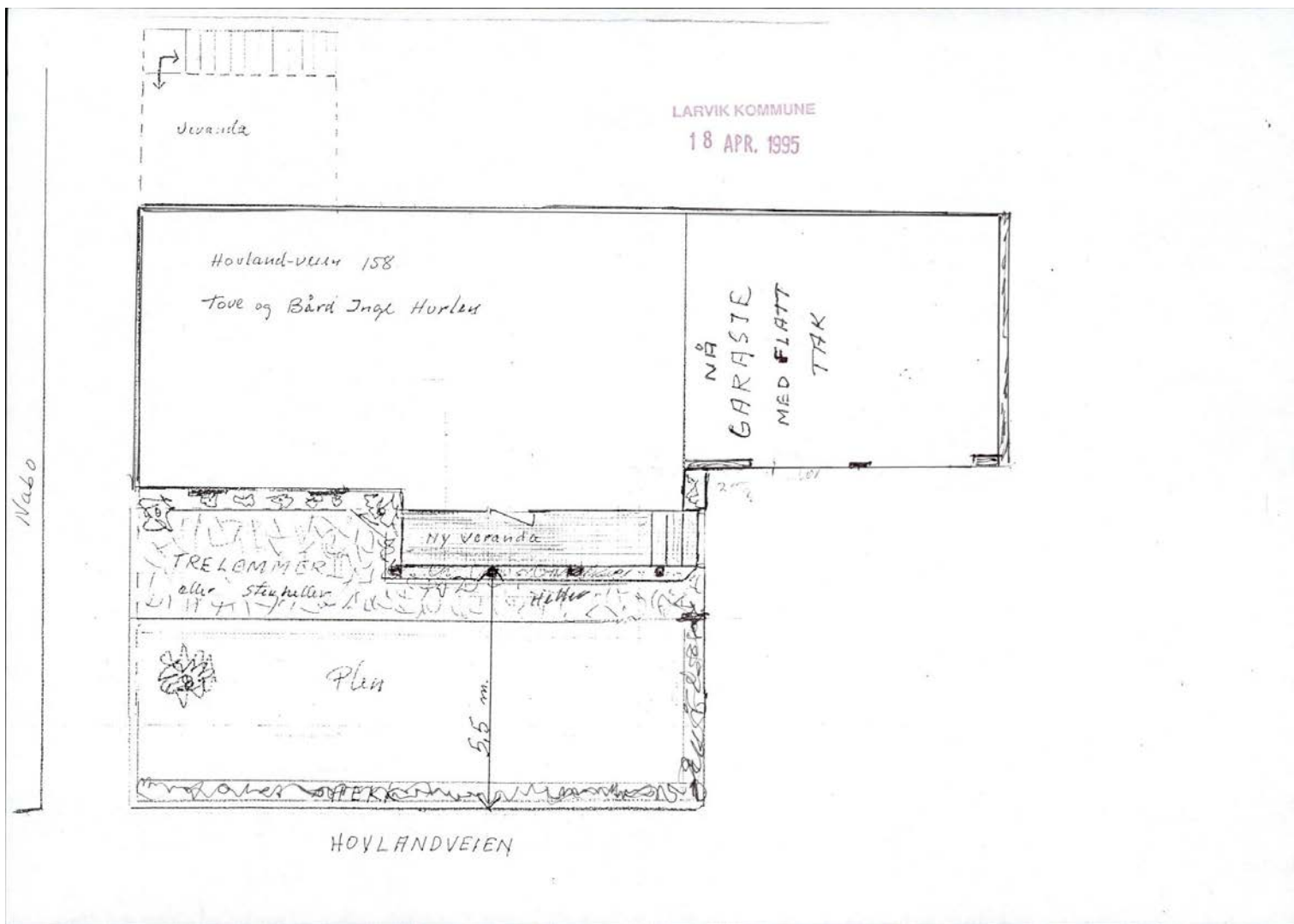
Godkjent ved utførelse etter  
gjeldende lov og forskrifter.  
Hedrum bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.  
Varsel gis når arbeidet settes i gang.  
Denne byggesøknad med tegninger fram-  
vises av ansvarshavende ved kontroll.

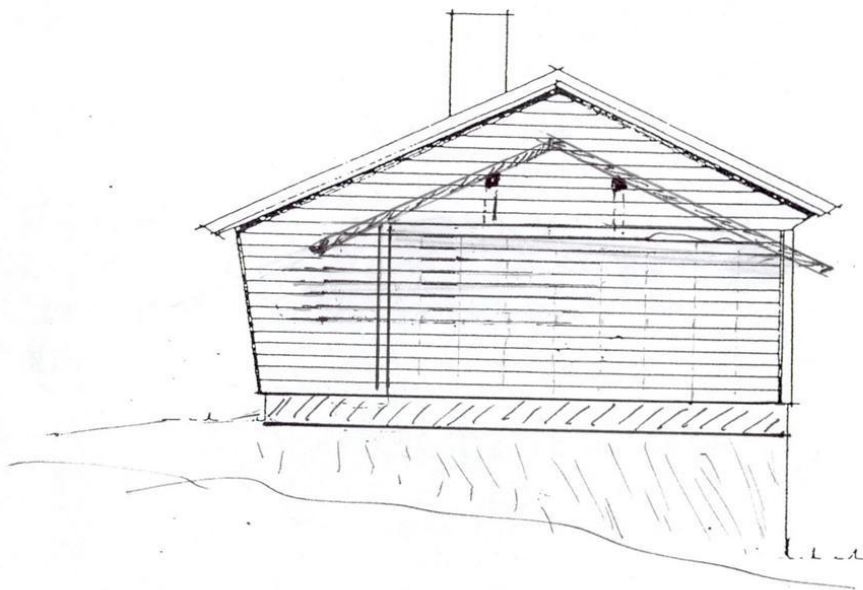
Approbasjon gjelder for ett år.  
Varsel gis når arbeidet settes i gang.  
Denne byggesøknad med tegninger fram-  
vises av ansvarshavende ved kontroll.



Målestokk 1:50

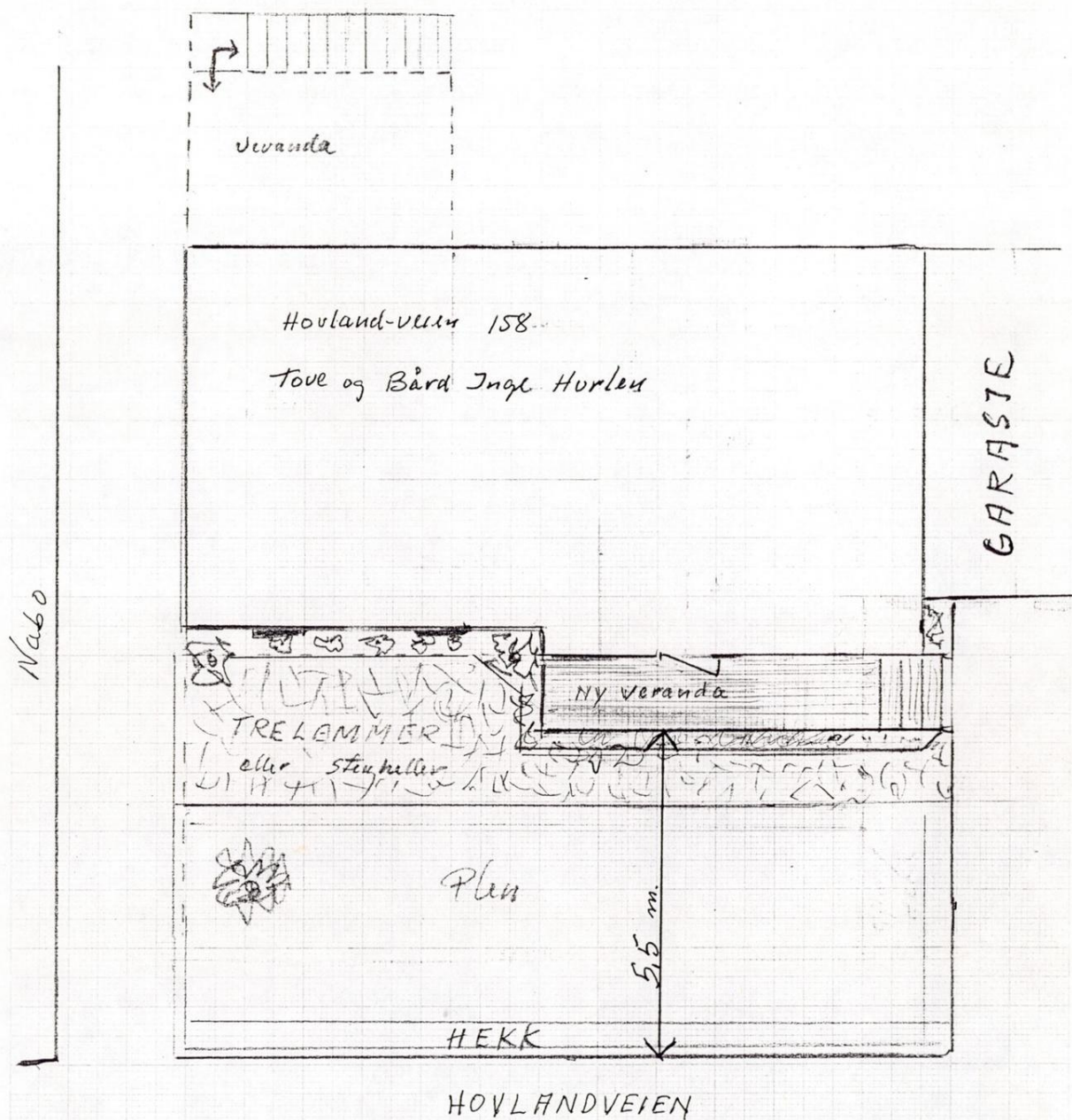


LARVIK KOMMUNE  
18 APR. 1995



Larvik Bygn.råd  
№ 2218 / 1994

LARVIK KOMMUNE  
05 APR. 1994





Larvik Bygn.råd

№ 2218/1994

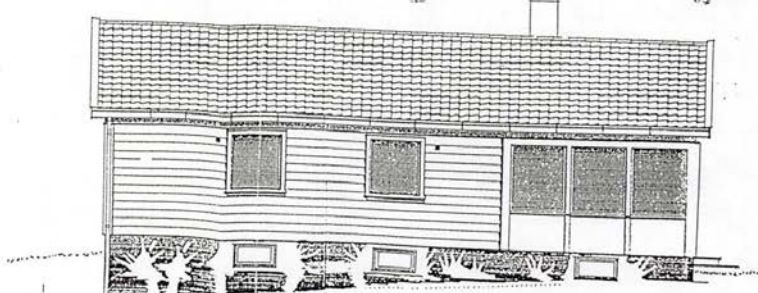
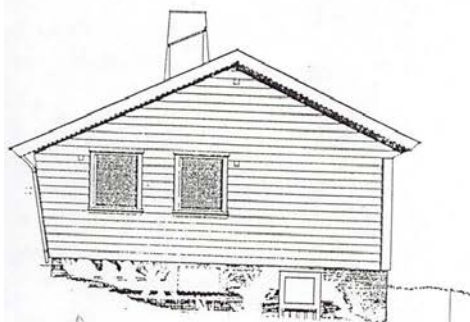
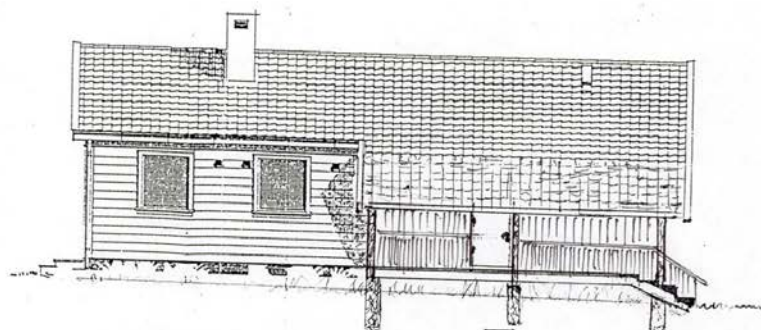
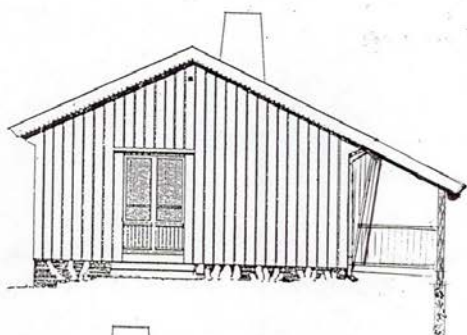
LARVIK KOMMUNE

05 APR. 1994

Hovlandv. 158 GNR. 5 - BRN. 748

VERANDA MED TAK OVER

6,5 x 1,5 m FASADE MOT  
HOVLANDVEIEN



↑  
Fasadtegning  
stemmer ikke

Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 313 / 74

Godkjent ved utførelse etter  
gjeldende lov og forskrifter.  
Hedrum bygningsråd

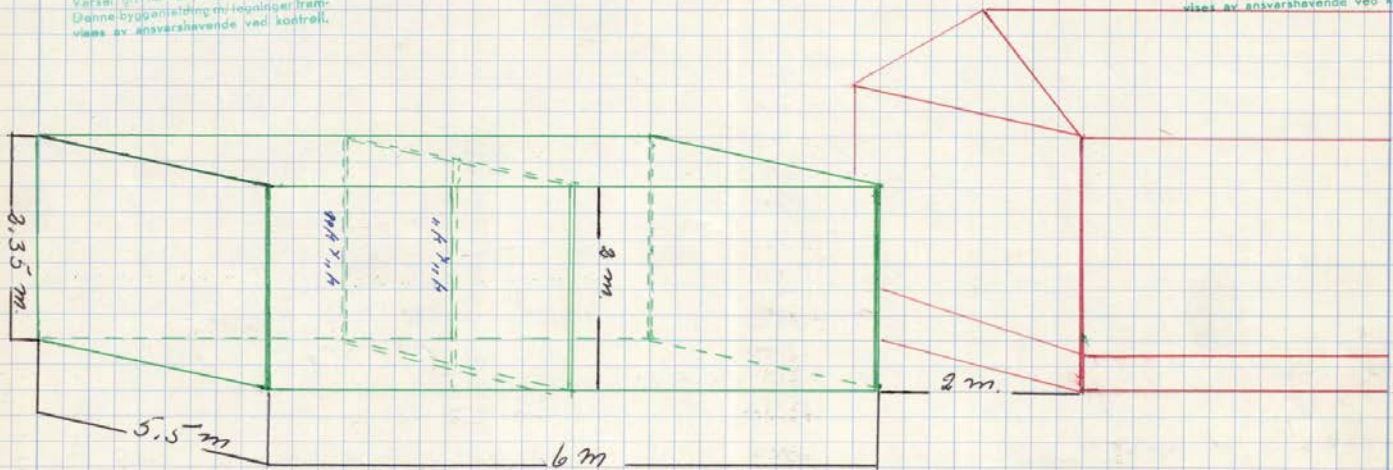
Approbasjon gjelder for ett år.  
Versel gis når arbeidet settes i gang.  
Denne byggeskjemaet må legges frem  
vises av ansvarshavende ved kontroll.

~~Fasade~~ fra ~~Nord-Vest~~  
Snitt.

Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 155 / 71

Godkjent ved utførelse etter  
gjeldende lov og forskrifter.  
Hedrum bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.  
Versel gis når arbeidet settes i gang.  
Denne byggeskjemaet må legges frem  
vises av ansvarshavende ved kontroll.



Målestokk 1:50.



Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 3/3 174

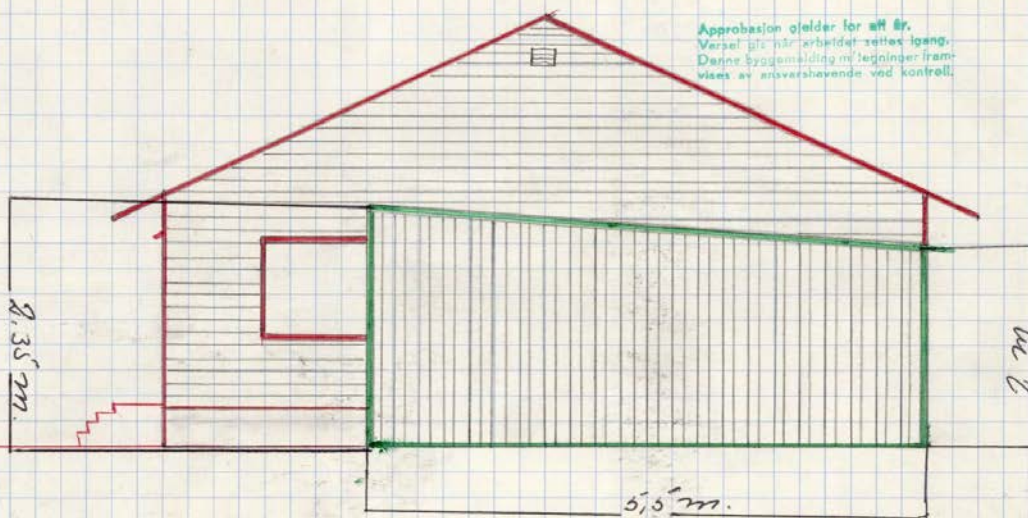
Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 155 174

Godkjent ved utførelse etter  
gjeldende lov og forskrifter.  
Hedrum bygningsråd

Godkjent ved utførelse etter  
gjeldende lov og forskrifter.  
Hedrum bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.  
Varsel gis når arbeidet settes igang.  
Denne byggemelding m/tegninger fram-  
vises av ansvarshavende ved kontroll.

Approbasjon gjelder for ett år.  
Varsel gis når arbeidet settes igang.  
Denne byggemelding m/tegninger fram-  
vises av ansvarshavende ved kontroll.

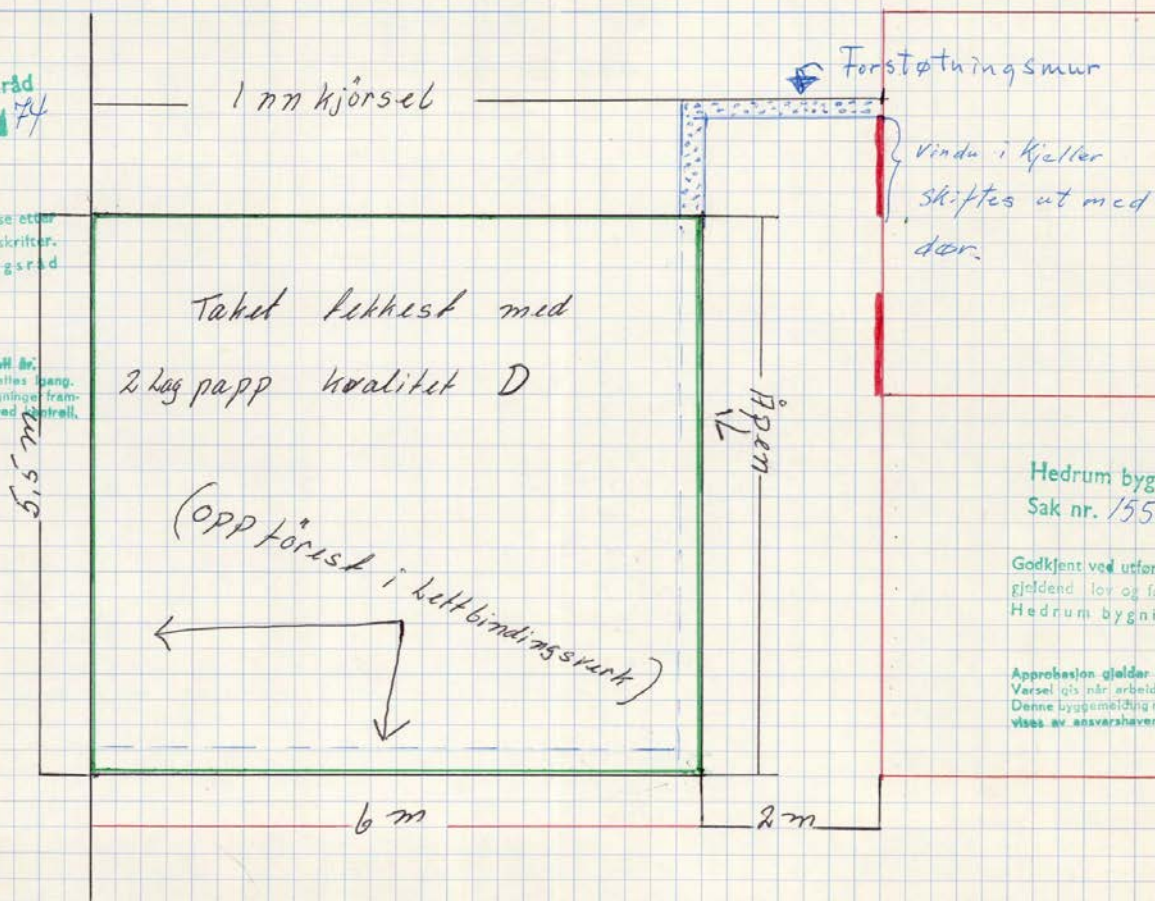


Målestokk 1:50

Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 313/24

Godkjent ved utførelse etter  
gjeldende lov og forskrifter.  
Hedrum bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.  
Versel gis når arbeidet settes igang.  
Denne byggemelding m/tegninger fram-  
vises av ansvarshavende ved kontroll.



Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 155/21

Godkjent ved utførelse etter  
gjeldend lov og forskrifter.  
Hedrum bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.  
Versel gis når arbeidet settes igang.  
Denne byggemelding m/tegninger fram-  
vises av ansvarshavende ved kontroll.

Målestokk. 1:50



Fraan fih reien

Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 3/3 1 74

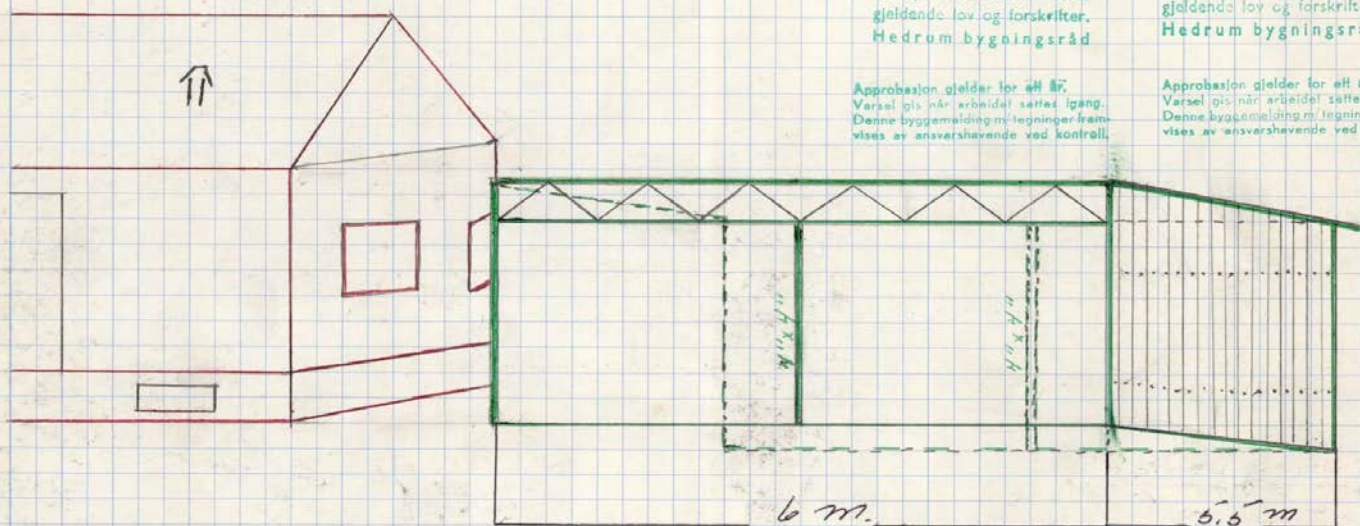
Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 155171

Godkjent ved utførelse etter  
gjeldende lov og forskrifter.  
Hedrum bygningråd

Godkjent ved utførelse etter  
gjeldende lov og forskrifter.  
Hedrum bygningråd

Approbasjon gjelder for ett år.  
Varsel gis når arbeidet settes igang.  
Denne byggemelding m/ tegninger fram-  
vises av ansvarshavende ved kontroll.

Approbasjon gjelder for ett år.  
Varsel gis når arbeidet settes igang.  
Denne byggemelding m/ tegninger fram-  
vises av ansvarshavende ved kontroll.



Målestokk 1:50

Vegger mot. Nord vest.

Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 3/3 174

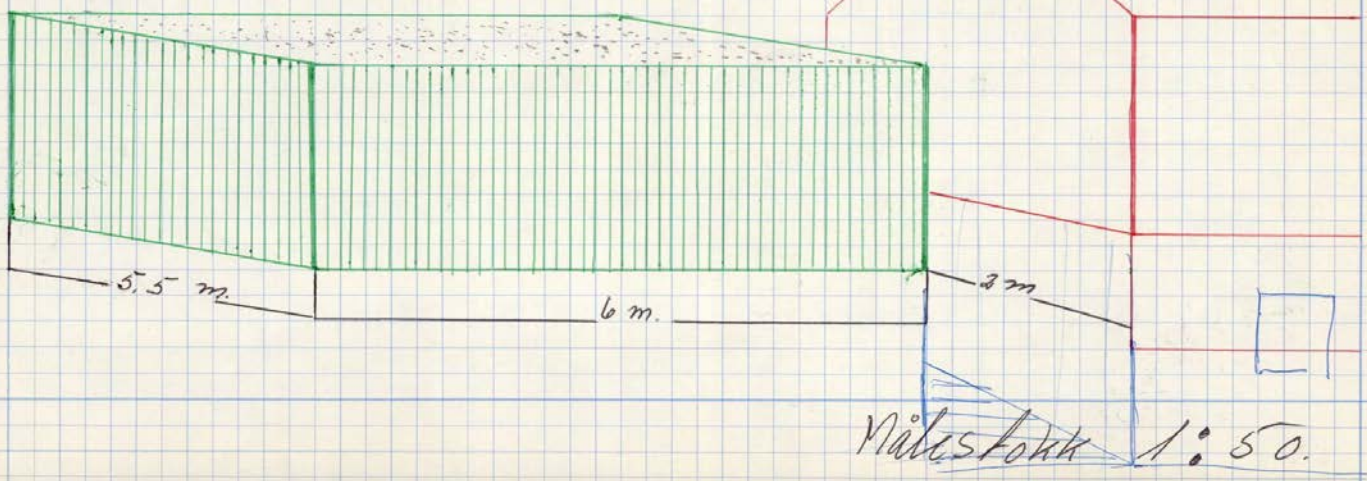
Godkjent ved utførelse etter  
gjeldende lov og forskrifter.  
Hedrum bygningsråd

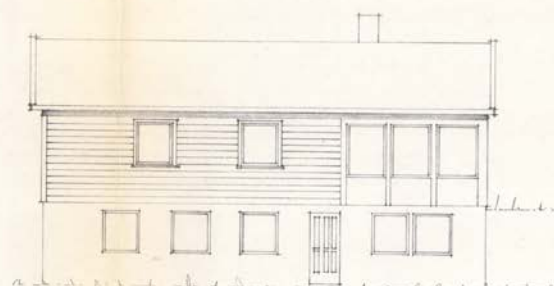
Approbasjon gjelder for ett år.  
Varsel gis når arbeidet settes i gang.  
Denne byggemelding m. tegninger frem-  
vises av ansvarshavende ved kontroll.

Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 155 171

Godkjent ved utførelse etter  
gjeldende lov og forskrifter.  
Hedrum bygningsråd

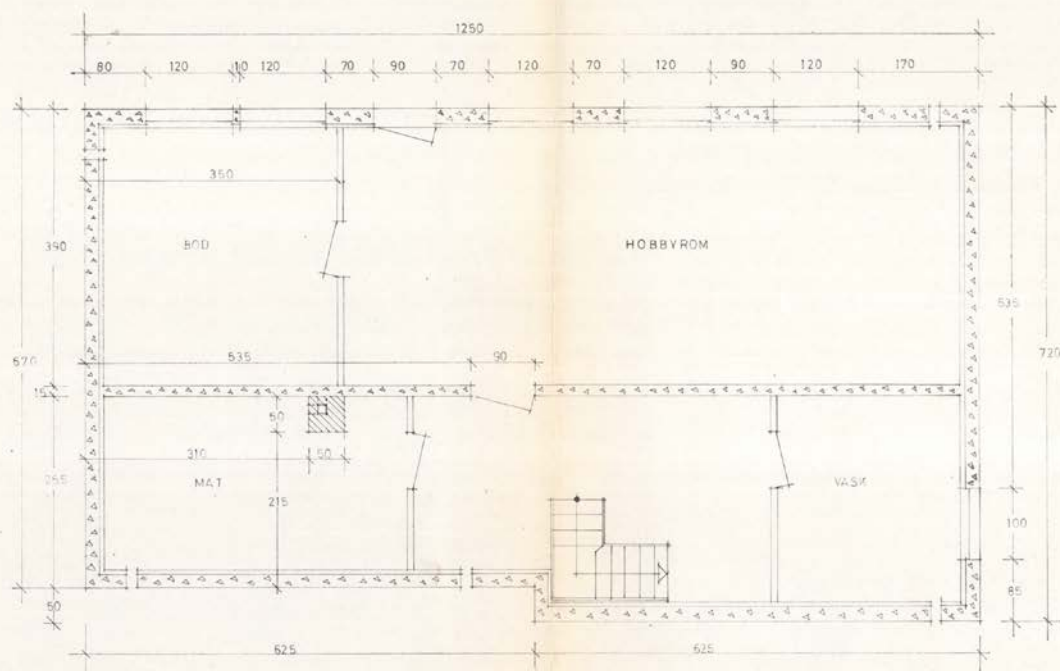
Approbasjon gjelder for ett år.  
Varsel gis når arbeidet settes i gang.  
Denne byggemelding m. tegninger frem-  
vises av ansvarshavende ved kontroll.





BYGGHERRE, MAGNE. SPORTSHEIM  
 HOVLANDVEIEN 158  
 FORSLAG AV KJELLERFASADER



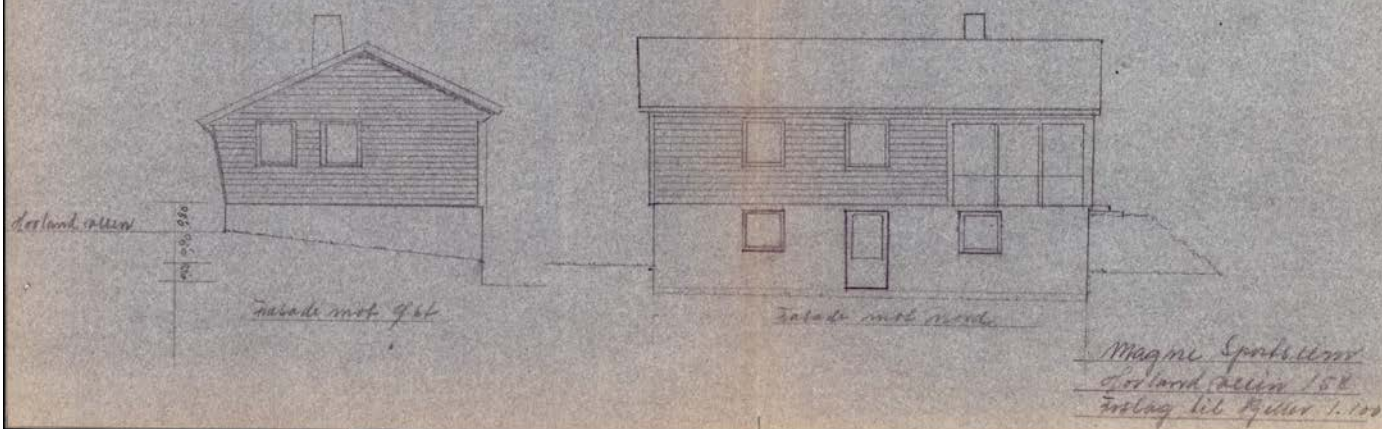


BYGGHERRE: MAGNE SPORTSHEIM  
HOVLANDVIEN 158  
FORSLAG OM FORANDRING AV KJELLERPLAN

Hedrum bygn.råd  
Sak nr. 115/68

Gedagte vedtøftes i saks  
gjeldende lov og forskrifter  
Hedrum bygn.råd

Approksjon gjelder for ett år.  
Værst på nå i saksen i saks  
Dette byggemelding m. tegninger fram  
stiller av anbudshverken ved kontroll





Sak 115/68 - Hedrum bygningsråd:

Magnar Sporsheim. - Nybygg på "Hovlandveien 158", gnr. 5 bnr. 748.

Enebolig i tre. 1 bad, 1 wc. Garasje er vist på situasjonsplan.

Anmeldt: 13.6.68.

Ansvarshavende:

Saken avgjøres av bygningssjefen etter fullmakt gitt av Hedrum formannskap i medhold av bygningslovens § 14.2. Mulig klage over avgjørelsen sendes skriftlig til Hedrum bygningsråd innen 3 uker.

Vedtak:

Godkjennes i samsvar med bygningslovens bestemmelser og innsendt søknad samt på følgende spesielle vilkår:

1. Det tas forbehold om nærmere godkjennelse av bygningens plassering og høydeforhold ved salingskontroll i marken.
2. Vedlagte søknad om ansvarsrett med erklæring fra byggherre må underskrives og tilbakesendes før byggearbeidet tar til.
3. Avkjørselen fra tomten til offentlig vei skal utføres i samsvar med Vegdirektoratets regler av 16.7.64. Bl.a. skal avkjørselen på de første 2 m fra veikanten utføres med jevnt fall 5 cm og derfra stige ikke brattere enn 1 : 8. Under avkjørselen legges nødvendig stikkrenne av minst 9" rør. Avkjørsel og stikkrenne holdes vedlike av eieren.
4. Før garasjen utføres, må søknad om byggetillatelse vedlagt tegninger m.v. sendes bygningsrådet til behandling.
5. På tomten skal det anlegges parkeringsplass for bil.

Hedrum kommuneingeniørkontor, den 14. 6. 1968.

L. Kindberg  
bygningssjef

---

Tore Sørensen  
bygningssjef



Sak 115/68 - Hedrum bygningsråd:

Magnar Sporsheim. - Nybygg på "Hovlandveien 158", gnr. 5 bnr. 748.

Enebolig i tre. 1 bad, 1 wc. Garasje er vist på situasjonsplan.

Anmeldt: 13.6.68.

Ansvarshavende:

Saken avgjøres av bygningsssjefen etter fullmakt gitt av Hedrum formannskap i medhold av bygningslovens § 14.2. Mulig klage over avgjørelsen sendes skriftlig til Hedrum bygningsråd innen 3 uker.

Vedtak:

Godkjennes i samsvar med bygningslovens bestemmelser og innsendt søknad samt på følgende spesielle vilkår:

1. Det tas forbehold om nærmere godkjennelse av bygningens plassering og høydeforhold ved salingskontroll i marken.
2. Vedlagte søknad om ansvarsrett med erklæring fra byggherre må underskrives og tilbakesendes før byggearbeidet tar til.
3. Avkjørselen fra tomten til offentlig vei skal utføres i samsvar med Vegdirektoratets regler av 16.7.64. Bl.a. skal avkjørselen på de første 2 m fra veikanten utføres med jevnt fall 5 cm og derfra stige ikke brattere enn 1 : 8. Under avkjørselen legges nødvendig stikkrenne av minst 9" rør. Avkjørsel og stikkrenne holdes vedlike av eieren.
4. Før garasjen utføres, må søknad om byggetillatelse vedlagt tegninger m.v. sendes bygningsrådet til behandling.
5. På tomten skal det anlegges parkeringsplass for bil.

Hedrum kommuneingeniørkontor, den 14. 6. 1968.

L. Kindberg  
bygningsssjef

---

Tore Sørensen  
bygningskontrollør



# LARVIK KOMMUNE

Teknisk etat

Byggesak- og oppmålingsavdelingen

Vår dato:  
21.04.95

Arkiv:

Saksb/Reg.nr:  
TVA /-014026  
Jour.nr: 95/01215 .

2005/748

Bård Inge Hurlen  
Hovlandv. 158

3274 LARVIK

## MELDING § 86A ENDRING AV TAK PÅ GARASJE, GBNR. 2005/748, HOVLANDV. 158

*Det bekreftes herved at Deres melding av 01.04.95 er mottatt.*

*Meldingen er gjennomgått. Vi har ingen merknader forutsatt at plan- og bygningsloven og byggeforskriftene følges. Dette har De bekreftet ved underskrift på byggemeldingsskjemaet.*

*Arbeidene kan således igangsettes.*

Med hilsen  
BYGGESAK- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

*Arne Sigmund Tvedten.*  
Arne Sigmund Tvedten  
Avd.arkitekt

Vennligst oppgi vårt reg. nr ved henvendelse hit.

POSTADRESSE  
Pb 10, Sentrum  
3251 LARVIK

KONTORADRESSE  
Feyersgate 7,  
3250 LARVIK

TELEFON 33 12 16 00  
TELEFAX 33 12 16 01





**LARVIK KOMMUNE**

**TEKNISK ETAT**

Organ: Bygningsrådet/delegasjonsvedtak  
Saksnr: 94/2218  
Dato: 10.05.94  
Avdeling: Byggesak- og oppmålingsavdelingen  
Arkiv: 2005/748

**S A K : NYBYGG VERANDA TIL BOLIG PÅ GBNR. 2005/748,  
HOVLANDVEIEN 158 DISPENSASJON FRA AVSTAND TIL VEI**

**Saksbehandler:** Karl Wallin  
Avd. ingeniør

**Vedlegg:** Framlagte dokumenter:

1. Byggemelding av 5.4.94 vedlagt tegninger

**Saksframstilling:**

Byggherre: Tove og Bård Inge Hurlen, Hovlandveien 158,  
3274 Larvik  
Søker: d.s.  
Ansvarshavende: Ikke meldt

**Saksopplysninger:**

Det søkes om å oppføre en veranda med tak over, der taket legges i flukt med hovedtaket. På tegning av tomt med bolig er avstand fra veranda til tomtengrense oppgitt til 5,5m.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Hovland. Denne planen viser en byggegrense på 7,5m der søker har oppgitt 5,5m, slik at det ved en ev. godkjennelse kreves dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense.

**Vurderinger:**

Siden flere av reguleringsplanene i tidligere Hedrum kommune opererer med 5 meters avstand fra byggegrense til tomtengrense mot vei, bør 5,5m i dette tilfelle kunne aksepteres. Ut fra forholdene på stedet vil en anbefale at dispensasjon gis.



**Vedtak:**

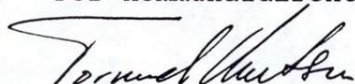
Dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse vedr. byggegrense gis slik at søknad av 5.4.94 vedr. veranda godkjennes i medhold av §93 på betingelse av at plan- og bygningsloven og byggeforskriftene følges, og forøvrig på følgende vilkår:

1. Før arbeidet igangsettes må ansvarshavende være godkjent.

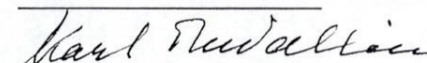
Saken er avgjort i medhold av delegasjonsfullmakt gitt av kommunestyret 9. mars 1988.

En gjør oppmerksom på at vedtaket kan påklages og at ansvar og risiko for igangsatte arbeider påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Nærmere opplysninger om klagerett m.m. er vedlagt.

For kommunaldirektøren



Tormod Knutsen  
Byggesak- og oppmålingssjef



Karl Th. Wallin  
Avd. ingeniør

Særutskrift sendt:  
Byggherren

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

**B.sak.115/68.**

Dato, avsluttende synsforr.

**28.II.68.**

|                |                                              |
|----------------|----------------------------------------------|
| Arbeidssted    | Hovlandveien 158, gar. 5 bar. 748. 1 Hedrum. |
| Arbeidets art  | Enebolig i tre.                              |
| Bygningens art | Våningshus.                                  |
| Byggherre      | Magnar Sporsheim.                            |
| Byggemelder    | Magnar Sporsheim.                            |
| Ansvarshavende | Hans Sannes.                                 |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Hanset.

9.12.68.

den

*Tore Sørensen*

**Tore Sørensen.**

**(Bygningskontrollør).**





## Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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



Hilde  
473 76 437



Kamilla  
482 93 628



Martin  
913 42 167



Mette  
918 22 416



Ole Morten  
971 47 855



Sindre  
926 27 693



Ole Kristian  
918 68 527



Book møte!

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



SKAGERRAK  
SPAREBANK





## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERTE 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.



# 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:** Hovlandveien 158  
3274 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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre