

**aktiv.**



Skrenten 67, 3258 LARVIK

**Byskogen - pen og funksjonell 1/2  
part av tomannsbolig i attraktivt  
område**



Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler

## Gry Lilja

**Mobil** 906 21 975

**E-post** gry.lilja@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 98 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 998 890,-  
**Selger:** Tormod Pauler  
Eva Synnøve Pauler

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 159/159 kvm  
**Tomtstr.:** 920 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3020, bnr. 2822  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1303260036

# Byskogen - pen og funksjonell 1/2 part av tomannsbolig i attraktivt område

Pen og funksjonell 1/2 part av tomannsbolig oppført i 2013 beliggende i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde i Byskogen Øst for Larvik sentrum, med kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til flotte turområder. I tillegg er det gangavstand til sjøen med flotte badestrender.

Boligen inneholder: 1.etg.: Entré, toalett rom, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom/kontor. Utgang til veranda fra stuen. Sokkeletasje: Gang/bod, soverom, soverom 2, bod, gang m/trapp, vaskerom, bad, bod 2. Garasje på ca 44 m2 som halvparten tilhører denne boenheten. Det er loft på ca 22 m2 med utvendig tilgang via trapp.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	28
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	66
Nabolagsprofil .....	76
Andre vedlegg .....	79
Budskjema .....	129

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 159 kvm

BRA totalt: 159 kvm

TBA: 60 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-i: 83 kvm Gang/bod, soverom, soverom 2, bod, gang m/trapp, vaskerom, bad, bod 2

1. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré, toalett rom, stue/kjøkken, soverom/kontor

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

60 kvm Veranda

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

1 etasje

Entré: 4,2

Toalettrom: 1,4

Stue/kjøkken: 60.2

Soverom/kontor: 6,9

Sokkel etasje:

Gang/Bod: 6,8

Soverom: 16,3

Soverom 2: 16,4

Bod: 3,2 (S-rom)

Gang m/trapp: 13,2

Vaskerom: 6,2

Bad: 6,2

Bod 2: 7,4 (S-rom)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.  
Det er ikke forevist tegninger eller ferdigattest på garasjen til undertegnede.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

920 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

920 kvm felles tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og plen med noe beplantning. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger en avtale om fordeling av bruken av fellesarealet for Skrenten 67 og 69. Avtalen er vedlagt i salgsoppgaven og vil videreføres til kjøper. Garasjen er delt med en 1/2 part til hver av boligene på eiendommen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde i Byskogen Øst for Larvik sentrum, med kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til flotte turområder. I tillegg er det gangavstand til sjøen med flotte badestrender.

### **Adkomst**

Direkte fra Skrenten.

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Ageria AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Grunnmur av støpt betong. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk og kledning på fasader. Takkonstruksjon m/pulttak. Som takteking er det benyttet betongtakstein.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1.etg.: Entré, toalett rom, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom/kontor. Utgang til veranda fra stuen.

Sokkeletasje: Gang/bod, soverom, soverom 2, bod, gang m/trapp, vaskerom, bad, bod 2

Garasje på ca 44 m<sup>2</sup> som halvparten tilhører denne boenheten. Det er loft på ca 22 m<sup>2</sup> med utvendig tilgang via trapp.

### **Standard**

Pen og funksjonell 1/2 part av tomannsbolig oppført i 2013. På gulver er det flis på bad, wc, og entre ellers eikeparkett. På vegger er det flis på bad ellers malte flater og tapet. I himlinger er det malte flater.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har en fin innredning i MDF/spon/kryssfiner med profilerte fronter og benkeplate i foliert spon/medf plater. Det er montert innebygde enheter som stekeovn og koketopp som medfølger. Oppvaskmaskin medfølger også.

Badet er i boligens sokkeletasje og er flislagt på gulv m/varmekabler og flis på vegg. Rommet er innredet med benkeskap med heldekkende servant, dusjvegger, vegghengt toalett og badekar. Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Vaskerommet er også i boligens sokkel etasje og er flislagt på gulv m/varmekabler og flis på vegg. Rommet er innredet med benkeskap, laminat benkeplate, utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via ventilasjons anlegg.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: Avvik som kan kreve tiltak

Sokkel etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak: Risiko: Ytterligere skader.

Konsekvens/anbefalte tiltak: Bytte benkeplate.

Sokkel etasje - Vaskerom - 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. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Sokkel etasje - Bad - Overflater Gulv: 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.

Konsekvens/tiltak: Risiko: 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.

Vannlekkasjer kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/anbefalte tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Følg situasjonen og hold sluke åpne.

Sokkel etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk under badekar er det begrenset tilgang til. Det er ikke membran oppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak: Risiko: Når sluket under badekar har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Manglende membran oppkant ved terskel øker risikoen for at vann kan renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/anbefalte tiltak: Følg situasjonen. Montere fuktsensor som registrerer eventuell lekkasje.

Sokkel etasje - Bad - 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. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1 Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist at overflater har noe skader. Noe vannskade og knirk på parkettgulv foran vask. Det er registrert noe fukt svelling i benkeplate ved vask og oppvaskaskin. Generell bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak: Risiko: Ytterligere skader og oppsprekking av gulv. Ytterligere svelling av kanter på laminat benkeplate.

Konsekvens( anbefalte tiltak: Følg situasjonen. Bytte parkett. Bytte benkeplate.

Ventilasjon Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det er registrert manglende tilluft på våtrom.

Konsekvens/tiltak: Det bør tilrettelegges for tilluft på våtrom og toalettrom.

Fuktsikring og drenering: Det er påvist andre avvik:. Det er manglende synlig platon med klemlist mot gårdsplass.

Konsekvens/tiltak: Risiko: Fuktproblemer i rom under terreng

Konsekvens/Anbefalte tiltak: Kontrollere fuktsikring mot gårdsplass. Kutte asfalt og få frem overkant på fuktsikring.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Felles dobbel garasje hvor denne seksjonen disponerer halve garasjen iht. seksjoneringen. Ellers god plass på asfaltert gårdsplass.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

- Elektriske varmekabler
- Vedovn
- Panelovn
- Luft-luft varmepumpe

Dersom beboelsesrom ikke har vegg eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen.

### **Energimerke**

C

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 900 000

### **Omkostninger kjøper**

3 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

98 890 (Omkostninger totalt)

115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 998 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 015 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 018 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 958 for år 2026

### **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 1 000 825 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 003 298 for år 2024

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2822, seksjonsnummer 1 i Larvik kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3909/3020/2822/1:

18.06.2010 - Dokumentnr: 447201 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2561

Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2822

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2010 - Dokumentnr: 447201 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Larvik Kommune

Org.nr: 918 082 956

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2822

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2010 - Dokumentnr: 447201 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Larvik Kommune

Org.nr: 918 082 956

Overført fra: Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2822

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2015 - Dokumentnr: 732678 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/100

01.01.2018 - Dokumentnr: 182342 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2822 Snr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1678334 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2822 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 791551 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2822 Snr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 27.03.2012.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Utvidelse av veranda ble godkjent med byggetillatelse i 2017, men ferdigattest mangler og det ser ut til at garasjen er godkjent med byggetillatelse, men at ferdigattest mangler. Dette kan rettes opp i ved å søke om ferdigattest i etterkant, forutsatt at veranda og garasje er bygget i tråd med tillatelsene. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av veranda og garasje.

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**

27.03.2012.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Planopplysninger:

Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037. Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse 10.12.2025

Delareal 2 m: KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv. KPHensynsonenavnH530\_1

Delareal 475 m: KPHensynsonenavnH310\_1. KPfare Ras- og skredfare

Delareal 919 m: Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter): Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12.500,-, markedspakke kr. 17.500,-, Søk eiendomsregister og søk i eiendomsregisteret samt elektronisk signering kr. 2.195,- og visninger kr. 2.500,- per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 13.565,-. Utleggene omfatter Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, oppgjørsgebyr og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 1.850,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Gry Lilja  
Konst. daglig leder/ Eiendomsmegler  
gry.lilja@aktiv.no  
Tlf: 906 21 975

**Oppdragstaker**

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622  
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

**Salgsoppgavedato**

09.04.2026





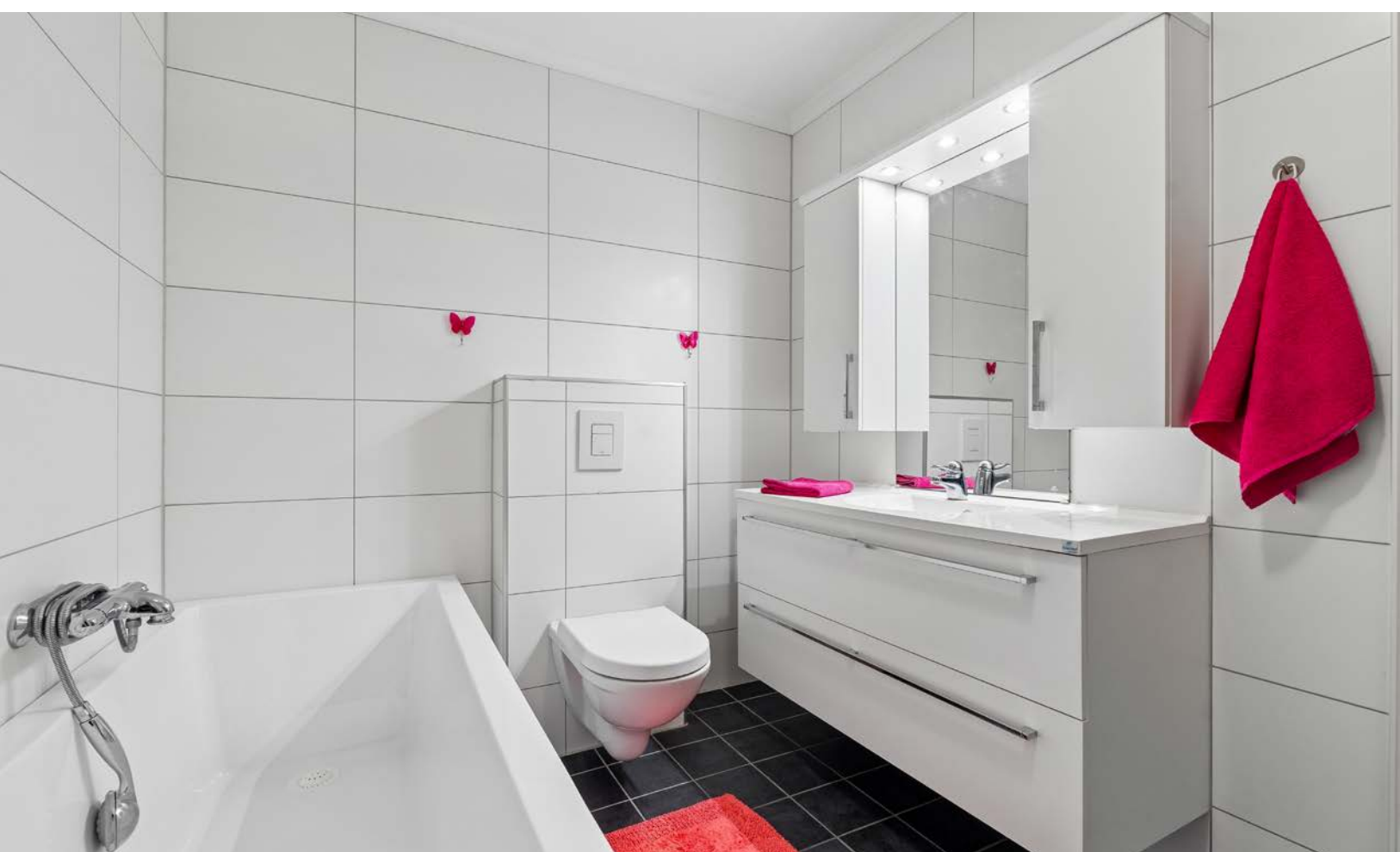
















# Plantegning

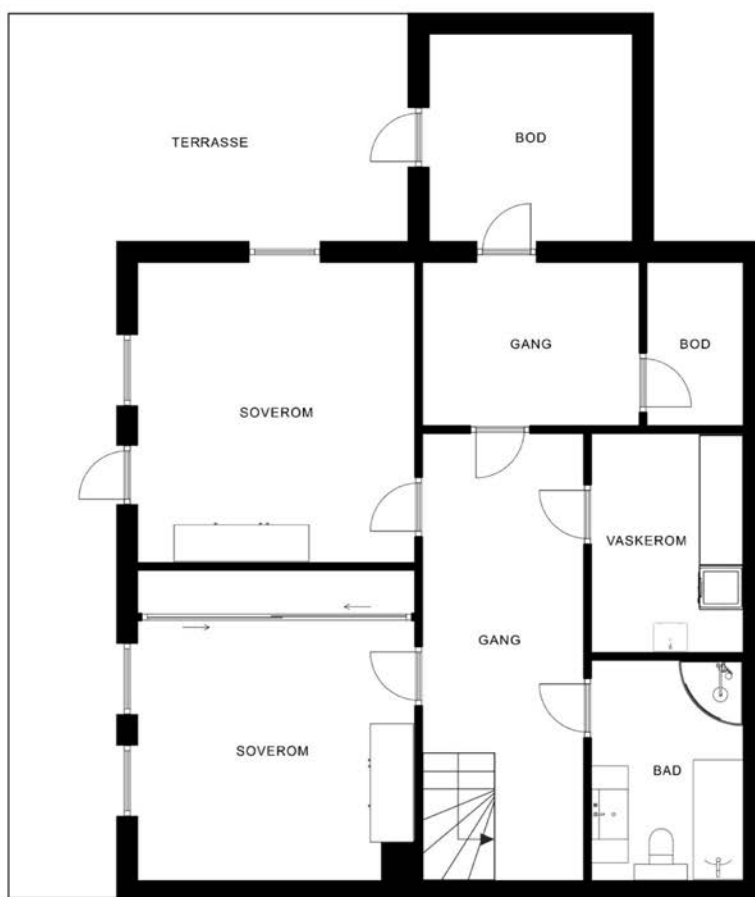


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

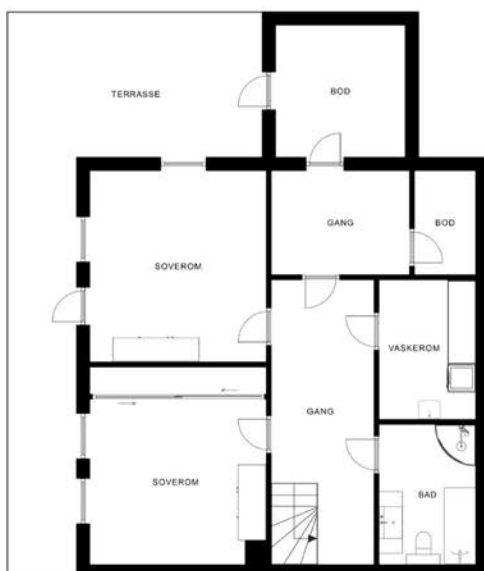


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skrenten 67 , 3258 LARVIK

 LARVIK kommune

 # gnr. 3020, bnr. 2822, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 19959-2456

Referansenummer: XX1292

Autorisert foretak: Ageria Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Atle Solberg



**AGERIA**  
takst-bygg-rådgiving

Medlem av  
**NIT**  
Norsk takst



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

## Ageria Takst AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprette i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggteknisk 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, næringseiendom 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

Atle Solberg

atle@ageria.no

901 73 900



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år.

Eier opplyser om bl.a:

- \* Ny balkong mot syd.
- \* Ny bod under balkong
- \* Montert luft-luft varmepumpe
- \* Nye innvendig dør 1 etg
- \* Lagt gulv på deler av loft

## BYGGEMETODE:

Grunnmur av støpt betong. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk og kledning på fasader. Takkonstruksjon m/pulttak. Som takteking er det benyttet betongtakstein.

## OPPVARMING:

- \* Elektriske varmekabler
- \* Vedovn
- \* Panelovn
- \* Luft-luft varmepumpe

## Tomannsbolig - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er W-takstoler som er tekket med diffusjon åpent undertak og med utvendig betong takstein. Fra byggeår. Taket fremstår uten synlige skader eller avvik. Renner og beslag i plastbelagt stål fra byggeår. 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.

Bindingsverk konstruksjoner fra byggeår med utvendig liggende kledning på 1 etg og deler av sokkel etasje mot øst og syd. Murvegger mot oppfylt terreng mot nord. Det er tilgang til loft via loftstrapp fra soverom/kontor 1 etg. Malte trevinduer med 2-lags glass. Produksjons info på produktet forteller en u-verdi på 1.0. Malt hovedytterdør til entre. Malt balkongdør fra stue til balkong. Malt balkongdør fra soverom sokkel etg. til hage. Malt boddør til gang sokkel etg.

Balkong med tilgang fra stue 1 etg og hage på ca 54 m2. Rekkverks høyde er 100 cm. Litt malingflass på rekkverk topp. anbefaler normalt vedlikehold. Tre trinn trapp fra gårds plass til inngangsdør og en til balkong. Det er lagt belegningsstein under balkonger på bakkeplan. Balkong mot syd har tett dekke på med kassetter mellom bjelker.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og flis  
Vegger: Malte flater og tapet  
Himling: Malte flater

For det meste normal slitasje.

Bom i noen gulvfliser i bod sokkel etasje bak dør. Tradisjonelt bygget trebjelkelag mellom sokkel etasje og 1 etasje. Betong dekke i sokkel etasje. Element pipe fra byggeår. Feie luke i soverom sokkel etasje. Peisovn i stue 1 etasje. Rom under terreng er bod, vaskerom og bad sokkel etasje. I bod er det pussede murvegger og flis på gulv. Vaskerom og bad er det flis på vegger og gulv. Det er foretatt overflate måling etter fukt, uten registret fukt.

Tretrapp med malte vanger, hånd løper og rekkverk. Eik i trappetrinn. Rekkverk målt til 90 cm. Malte fyllingsdører og dører med glass fra forskjellige år. Selger opplyser om at glassdører er satt inn av dem.

Ingen avvik utover normal slitasje. Dør til bod sokkel etasje subber litt på terskel. varmekabel i entre 1 etg. Ganger og soverom i sokkel etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad fra byggeår med tilgang fra gang sokkel etasje  
Vegger: Flis  
Gulv: Flis med varmekabler  
Himling: Malte plater  
Downlights: Nei

Det er målt 13mm fall fra topp flis ved terskel til topp sluk.. Terskel er 40mm høyere en flis, men det er ikke membran oppkant ved terskel. Det er ikke 1:100 fall på gulv i rommet. Det er ikke 1:50 fall rundt sluk.

Det er to plast sluk i rommet. Et i dusjonen og et under badekar. Det er observert synlig membran under klemring i slukene. Det er ikke membran oppkant ved terskel.

Rommet er innredet med benkeskap med heldekkende servant, dusjvegger, vegghengt toalett og badekar. Ingen avvik utover normal slitasje. Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg. Manglende tilluft ved dør. Hulltaking utført fra gang bak innredning Det ble ikke målt

# Beskrivelse av eiendommen

fuktinnhold.

Vaskerom

Vaskerom med tilgang fra gang i sokkel etasje

Vegger: Flis

Gulv: Flis med varmekabler

Himling: Malte plater

Downlights: Nei

Det er målt 25mm fall fra topp flis ved terskel til topp flis foran sluk.

Terskel er 40mm høyere en flis.

Det er 1:100 fall på gulv i rommet.

Det er ikke membran oppkant v/terskel.

Plastsluk og membran fra byggeår

Det er observert membran under klemring i sluk.

Rommet er innredet med benkeskap, laminat benkeplate,

utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin

Mekanisk avtrekk vi ventilasjons anlegg

Manglende tilluft ved dør.

Rommet har fliselagte murvegger og det er derfor ikke foretatt

hulltkning.

Eventuell hulltaking mot gang er risikofyllt grunnet at vanntilførsel til

vannskap går i denne vegg.

Det er foretatt overfalte målinger uten registrerte avvik.

**KJØKKEN**

[Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og fliser

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje. Det er

montert innebygde enheter som stekeovn og koketopp. Frittstående enheter

som oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder

som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet

på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og

komfyrvakt v/vifte.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

**SPESIALROM**

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilgang fra entre.

Innredet med servant og toalett.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av plast som rør i rør system.

Observasjoner er gjort fra vannskap.

Hovedstoppekran er plassert i vannskap på vaskerom

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har balansert ventilasjons anlegg som er plassert på loft.

Det er avtrekk fra våtrom og kjøkken, tilluft i resterende rom.

Det er ikke ventil i bod sokkel etasje

Varmtvannstak på 198 liter fra byggeår.

Denne står plassert på vaskerom med sluk i gulvet.

Tanken er tilkoblet elektrisitet via stikkontakt. Dagens krav er

sikkerhetsbryter

Varmepumpe plassert under vindu mellom kjøkken og stue.

El-skap:

Plassering: Bod sokkel etasje

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 32A

**TOMTEFORHOLD**

[Gå til side](#)

Bygge grunn er ukjent. Den faktiske byggegrunnen kan ikke

kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

Nedgravd drencsystem er ikke synlig.

Fuktsikring er bare delvis synlig

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene

er ikke dokumentert

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved

visuell

besiktigelse.

Utvendige vann og avløpsledninger ligger under bakkenivå. Iht.

årstall ble det benyttet plast.

Selger opplyser om at avløp går via privat pumpekum.

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

[Gå til side](#)

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i

rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende

forklaring for enkelt bygningsdel.

**Arealer**

[Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

**Lovlighet**

[Gå til side](#)

**Tomannsbolig**

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

Det er fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk til

undertegnende.

**Garasje**

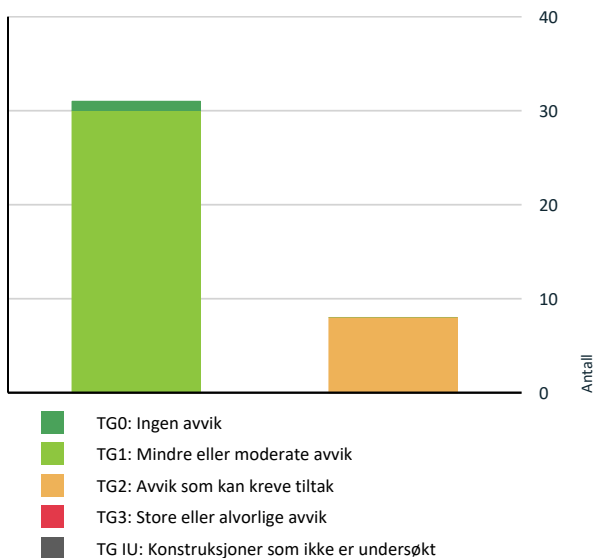
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forevist tegninger eller ferdigattest på garasjen til

undertegnende

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Beregning ut fra byggeår, Tek/krav og installasjoner for oppvarming.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Bygningsopplysninger fra matrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

Leilighet med varierende tilstand og standard.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Tak tekket med diffusjon åpent undertak og utvendig betong takstein. Fra byggeår.  
Taket fremstår uten synlige skader eller avvik

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.



Taktekking

### 1 TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner og beslag i plastbelagt stål fra byggeår.  
Ingen avvik



Takrenne

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjoner fra byggeår med utvendig liggende kledning på 1 etg og deler av sokkel etasje mot øst og syd.  
Murvegger mot oppfylt terreng mot nord.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

W-takstoler fra byggeår. Diffusjons åpent undertak.  
Taket fremstår som solid uten avvik.  
Tilgang via loftstrapp fra soverom/kontor 1 etg.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.  
Produksjons info på produktet forteller en u-verdi på 1.0.  
Normal slitasje



Vinduer mot øst

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt hovedytterdør til entre.  
Malt balkongdør fra stue til balkong  
Malt balkongdør fra soverom sokkel etg. til hage.  
Malt boddør til gang sokkel etg.

Normal slitasje, men trenger vedlikehold.

# Tilstandsrapport



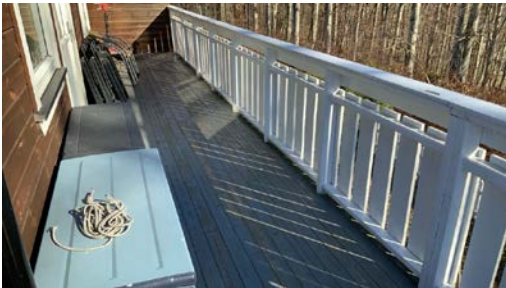
Balkongdør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

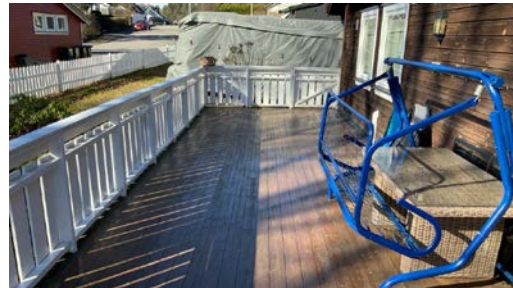
### Beskrivelse

Balkong med tilgang fra stue 1 etg og hage på ca 54 m<sup>2</sup>. Rekkverks høyde er 100 cm

Balkongen fremstår med normal slitasje, trenger normalt vedlikehold.  
Litt malinglass på rekkverk topp. anbefaler normalt vedlikehold



Balkong mot øst



Balkong mot syd

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Tre trinns trapp fra gårds plass til inngangsdør og en til balkong.

## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er lagt belegningsstein under balkonger på bakkeplan.  
Balkong mot syd har tett dekke med kassetter mellom bjelker.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og flis

Vegger: Malte flater og tapet

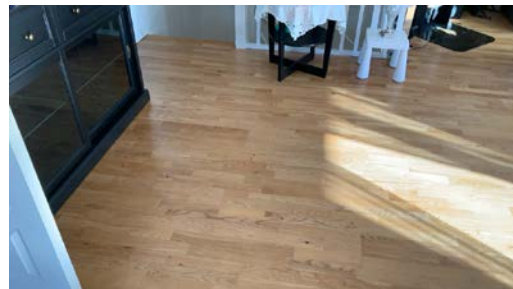
Himling: Malte flater

For det meste normal slitasje.

Bom i noen gulvfliser i bod sokkel etasje bak dør.



Vegg/tak stue



Gulv stue



Gulv entre

## **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Tradisjonelt bygget trebjelkelag mellom sokkel etasje og 1 etasje.  
Betong dekke i sokkel etasje.

## **TG 1** Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Element pipe fra byggeår.  
Feie luke i soverom sokkel etasje.  
Peisovn i stue 1 etasje.

# Tilstandsrapport



Feieluke



Peisovn i stue

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng er bod, vaskerom og bad sokkel etasje.  
I bod er det pussede murvegger og flis på gulv.  
Vaskerom og bad er det flis på vegger og gulv.  
Det er foretatt overflate måling etter fukt, uten registret fukt.



Overflate måling på mur

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp med malte vanger, hånd løper og rekkverk. Eik i trappetrinn.  
Rekkverk målt til 90 cm



Trapp fra 1 etg



Trapp fra sokkel etg

## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Malte fyllingsdører og dører med glass fra bygge år.  
Selger opplyser om at glassdører er satt inn av dem.

Ingen avvik utover normal slitasje.

Dør til bod sokkel etasje subber litt på terskel.



Tette dører



Dører med glass

## VÅTROM

### SOKKEL ETASJE > VASKEROM

#### Generell

## Beskrivelse

Vaskerom med tilgang fra gang i sokkel etasje

### SOKKEL ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Vegger: Flis

Himling: Malte plater

Downlights: Nei

Normal slitasje

### SOKKEL ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Gulv: Flis med varmekabler

Det er målt 25mm fall fra topp flis ved terskel til topp flis foran sluk. Terskel er 40mm høyere en flis.

Det er 1:100 fall på gulv i rommet.

Det er ikke membran oppkant v/dør.

### SOKKEL ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Plastsluk og membran fra byggeår

Det er observert membran under klemring i sluk.

# Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk Vaskerom



Sluk Vaskerom

## SOKKEL ETASJE > VASKEROM

### 🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeskap, laminat benkeplate, utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på benkeplate

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Ytterligere skader.

Konsekvens/anbefalte tiltak:

Bytte benkeplate.



Utslagsvask



Benkeplate mot vegg

## SOKKEL ETASJE > VASKEROM

### 🕒 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk vi ventilasjons anlegg  
Manglende tilluft ved 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.

# Tilstandsrapport

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Ingen spalte ved dør



Ventil i tak

## SOKKEL ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Rommet har fliselagte murvegger og det er derfor ikke foretatt hulltkning.  
Eventuell hulltaking mot gang er risikofylt grunnet at vanntilførsel til vannskap går i denne veggen.

Det er foretatt overfalte målinger uten registrerte avvik.

## SOKKEL ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra byggeår med tilgan fra gang sokkel etasje

## SOKKEL ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger: Flis  
Himling: Malte flater  
Downlights: Nei

Normal slitasje



Overflater vegg/himling

## SOKKEL ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Ingen membran ved terskel Gulv:  
Flis med varmekabler

Det er målt 13mm fall fra topp flis ved terskel til topp sluk..  
Terskel er 40mm høyere en flis, men det er ikke membran oppkant ved terskel.  
Det er ikke 1:100 fall på gulv i rommet. Det er ikke 1:50 fall rundt sluk.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Risiko:

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.  
Vannlekkasjer kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom.

#### Konsekvens/anbefalte tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.  
Følg situasjonen og hold sluke åpne.



Gulv overflte

## SOKKEL ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er to plast sluk fra byggeår. Et i dusjonen og et under badekar.  
Det er observert synlig membran under klemring i slukene.  
Det er ikke membran oppkant ved terskel.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar er det begrenset tilgang til.  
Det er ikke membran oppkant ved terskel

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Risiko:

Når sluket under badekar har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.  
Manglende membran oppkant ved terskel øker risikoen for at vann kan renne ut i tilstøtende rom.

## Konsekvens/anbefalte tiltak:

Følg situasjonen.  
Montere fuktsensor som registrerer eventuell lekkasje.



Sluk under badekar



Sluk i dusj

## SOKKEL ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er innredet med benkeskap med heldekkende servant, dusjvegger, vegghengt toalett og badekar.  
Ingen avvik utover normal slitasje



Dusjvegger



Toalett og badekar



Innredning

## SOKKEL ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Manglende tilluft ved 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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Manglende spalte ved dør



Ventil i himling

## SOKKEL ETASJE > BAD

### TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking utført fra gang bak innredning Det ble ikke målt fuktinnhold.



Hulltaking

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater og flis

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

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

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: Ukjent

# Tilstandsrapport

Innredningen og overflater med noe overflateslitasje.

Det er montert innebygde enheter stekeovn og koketopp. Frittstående enheter som oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger eller utstyr. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe vannskade og knirk på parkettgulv foran vask.

Det er registrert noe fukt svelling i benkeplate ved vask og oppvaskmaskin  
Generell bruks slitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ytterligere skader og oppsprekking av gulv

Ytterligere svelling av kanter på laminat benkeplate.

Konsekvens( anbefalte tiltak:

Følg situasjonen.

Bytte parkett.

Bytte benkeplate.



Benkeplate



Overgang benkeplate vindu



Skadet parkett

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

# Tilstandsrapport



Ventilator

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETT ROM

#### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med tilgang fra entre.  
Innredet med servant og toalett.



Toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger av plast som rør i rør system.  
Observasjoner er gjort fra vannskap.  
Hovedstoppekran er plassert i vannskap på vaskerom



Vannskap med hovedstoppekra



Beskrivelse av kurser.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i boligen er av plast

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg som er plassert på loft.  
Det er avtrekk fra våtrom og kjøkken, tilluft i resterende rom.  
Det er ikke ventil i bod sokkel etasje

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert manglende tilluft på våtrom

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tilrettelegges for tilluft på våtrom og toalettrom.



Styring til ventilasjon



Ventilasjonsanlegg på loft

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstak på 198 liter fra byggeår.  
Denne står plassert på vaskerom med sluk i gulvet.  
Tanken er tilkoblet elektrisitet via stikkontakt. Dagens krav er sikkerhetsbryter



Beskrivelse vv tank



VV tank vaskerom

## 1 TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmepumpe plassert under vindu mellom kjøkken og stue.



Varmepumpe i stue

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-skap:  
Plassering: Bod sokkel etasje  
Alder: Byggeår  
Merkede kurser: Ja  
Automat sikringer: Ja  
Skru sikringer: Nei  
Hovedsikring: 32A

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.  
**2017 Samsvarserklæring foreligger**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Elektriske anlegg blir visuelt observert.

På generelt grunnlag anbefalte det å benytte autorisert elektro firma for kontroll av elektrisk anlegg da taksmann ikke innehar denne kunnskapen.



Sikringsskap.



Kurs fortegnelse



Utvendig inntaksskap

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Bygge grunn er ukjent. Den faktiske byggegrunnen kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

## Beskrivelse

Nedgravd drenssystem er ikke synlig.  
Fuktsikring er bare delvis synlig

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er manglende synlig platon med klemlist mot gårdsplass.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Fuktproblemer i rom under terreng

Konsekvens/Anbefalte tiltak:

Kontrollere fuktsikring mot gårdsplass.

Kutte asfalt og få frem overkant på fuktsikring.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert  
Ingen synlige feil oppdaget.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger ligger under bakkenivå. Iht. årstall ble det benyttet plast.  
Selger opplyser om at avløp går via privat pumpekum.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det beskrives kun det som ikke er beskrevet under egne punkter i rapport på dette punktet. Se egne punkter for mer utfyllende forklaring for enkelt bygningsdel.

# 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

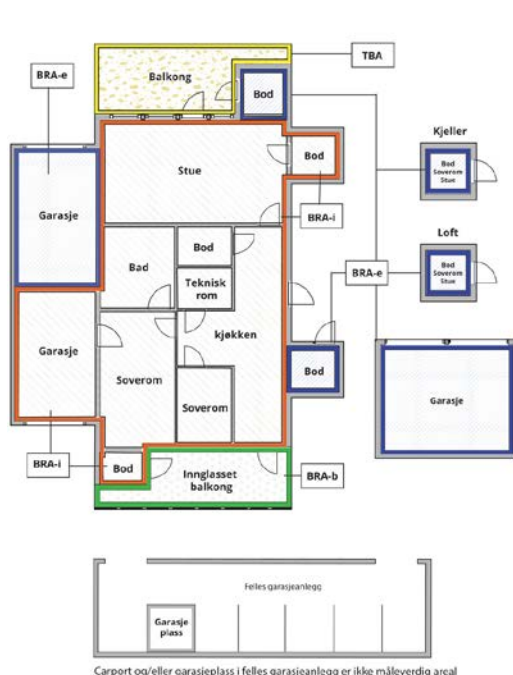
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	76			76	60
Sokkel etasje	83			83	
<b>SUM</b>	<b>159</b>				<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>159</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, toalett rom, stue/kjøkken, soverom/kontor		
Sokkel etasje	Gang/bod, soverom, soverom 2, bod, gang m/trapp, vaskerom, bad, bod 2		

### 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 etasje  
Entré: 4,2  
Toalettrom: 1,4  
Stue/kjøkken: 60,2  
Soverom/kontor: 6,9

2 etasje:  
Gang/Bod: 6,8  
Soverom: 16,3  
Soverom 2: 16,4  
Bod: 3,2 (S-rom)  
Gang m/trapp: 13,2  
Vaskerom: 6,2  
Bad: 6,2  
Bod 2: 7,4 (S-rom)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk til undertegnende.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ny terrasse mot syd.

## Garasje

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke forevist tegninger eller ferdigattest på garasjen til undertegnende

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## 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)
Tomannsbolig	149	10
Garasje	0	0

### Kommentar

Tomannsbolig

S-Rom i sokkeletasje er:

Bod : 3.2

Bod 2: 7,4 (Denne boden er bygget under balkong.)

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Atle Solberg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2822		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skrenten 67

### Hjemmelshaver

Pauler Eva Synnøve, Pauler Tormod

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Halvpart av to-mannsbolig over to plan. Beliggende i et enden av blindvei i et rolig område i Byskogen. Den ligger i et barnevennlig område, med kort avstand til bl.a. barnehage, skole, offentlig transport og idrettsanlegg. Det er ca 2-4 km til dagligvare, indre havn m/kulturhus, strender, Larvik sentrum. Fine naturområder rett ved boligen. Det er gode solforhold med sørvendt terrasse.

### Adkomstvei

Eiendommen har bl.a. innkjøring fra Frostvedtveien og inn til Skrenten. Parkeringsmuligheter i nærliggende gater og på deler av eiendommen

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, trær, bedd, busker, etc. Det er asfaltert innkjøring.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje ogfbod

**Byggeår**

2013

**Kommentar**

Bygningsopplysninger fra matrikkelen.

**Standard**

Garasje på ca 44 m2 som halvparten tilhører denne boenheten. Det er loft på ca 22 m2 med utvendig tilgang via trapp. Trappen er noe bratt og mangler håndløper på vegg.

Bygget er oppført i tradisjonelle bindingsverk konstruksjoner med utvendig liggende kledning over støpt betong plate.

Takkonstruksjoner med A takstoler. Tekket med betong takstein.

Bygget fremstår med generell god standard.

Stålport med elektrisk åpner.

**Vedlikehold**

Det er ikke gjort vedlikehold på bygget senere år.

Det er noe grønske på dør, vegg og trappeoppgang mot nord.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

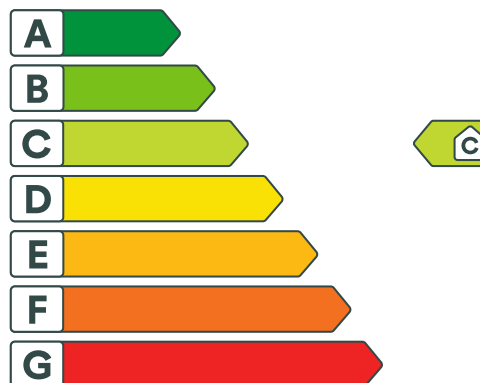
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



Adresse <b>Skrenten 67, 3258 LARVIK</b>	
Dato for energimerking <b>30.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-276375</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300296733</b>
Gårdsnummer <b>3020</b>	Bruksnummer <b>2822</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2013</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>150,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>150,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**111,04 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**111,96 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**17 365 kWh**



## Skrenten 67, 3258 LARVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skrenten 67, 3258 LARVIK



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: 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 elektriske anlegg

### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

### Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Tormod Paulsen
Selger 2: fornavn og etternavn	Eva Synnøve Paulsen
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

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

### Boligen som selges

Adresse	Skranten 67	Postnummer	3258	Sted	Larvik
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen			

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

### Selges boligen på vegne av noen andre?

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

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, skriv navn på fullmektig	
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

T.P.

E.S.P.

## Våtrom, tak og fasade

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

Selgers initialer:

*V.P.*

*E.S.P.*

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

## Drenering, fukt og lekkasje

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

Selgers initialer:

T.P. E.S.P.

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

## Tekniske installasjoner

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

Selgers initialer:

T.D.

E.S.P.

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

Selgers initialer: *T.P.*

*E.S.P.*

## Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Satt opp veranda.</i></p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

*V.P.*

*E.S.P.*

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

Selgers initialer:

T.P. E.S.P

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

## Generelt

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

Selgers initialer:

*T.P.*

*E.S.P.*

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

## Tilleggs kommentarer

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

Selgers initialer:

*V.P.* *E.S.P.*

## Boligselgerforsikring

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

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

## Informasjon om forsikringen

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

## Pris og betaling

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

## Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

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

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

## Signatur

Selger 1: sted Skrenten 62	Selger 1: dato 26/3-26	Selger 1: underskrift Torodd Paulsen
Selger 2: sted Skrenten 62 3258 Lanit Eva Synnøve Paulsen	Selger 2: dato 26/3-2026	Selger 2: underskrift Eva Synnøve Paulsen
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

# Nabolagsprofil

Skrenten 67 - Nabolaget Skrenten øst/Byskogen øst - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Byskogen gamle skole Linje 210	5 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

## Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	19 min 1.7 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	7 min 2.6 km
Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	7 min 3.2 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	12 min 1 km

## Ladepunkt for el-bil

Elveveien 21	11 min
--------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

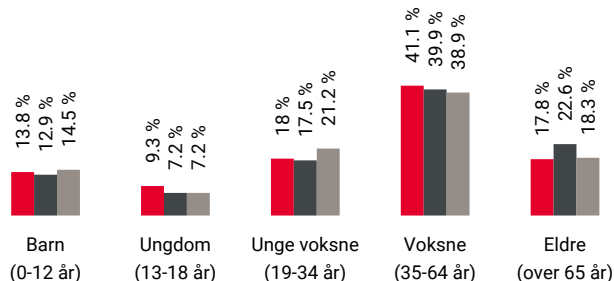
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrenten øst/Byskogen øst	588	257
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Byskogen barnehage (0-5 år) 143 barn	7 min 0.5 km
Gapatrusten barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Torstrand barnehage (1-5 år) 37 barn	15 min 1.3 km


## Dagligvare


Coop Extra Hovland Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km
Coop Prix Frankendalsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 1.4 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Gateparkering  
Lett 96/100

 Støynivået  
Lite støynivå 94/100

 Trafikk  
Lite trafikk 90/100

## Sport

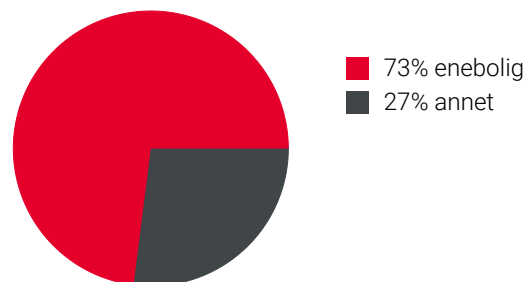
 Thor Heyerdahl VGS, flerbrukshall 11 min   
Aktivitetshall 1 km

 Fram Stadion 11 min   
Fotball 1 km

 EVO Larvik 16 min 

 Family Sports Club Torstrand 17 min 

## Boligmasse

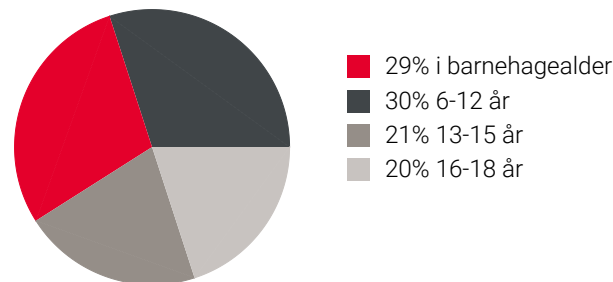


## Varer/Tjenester

 Nordbyen 23 min 

 Apotek 1 Øya 19 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

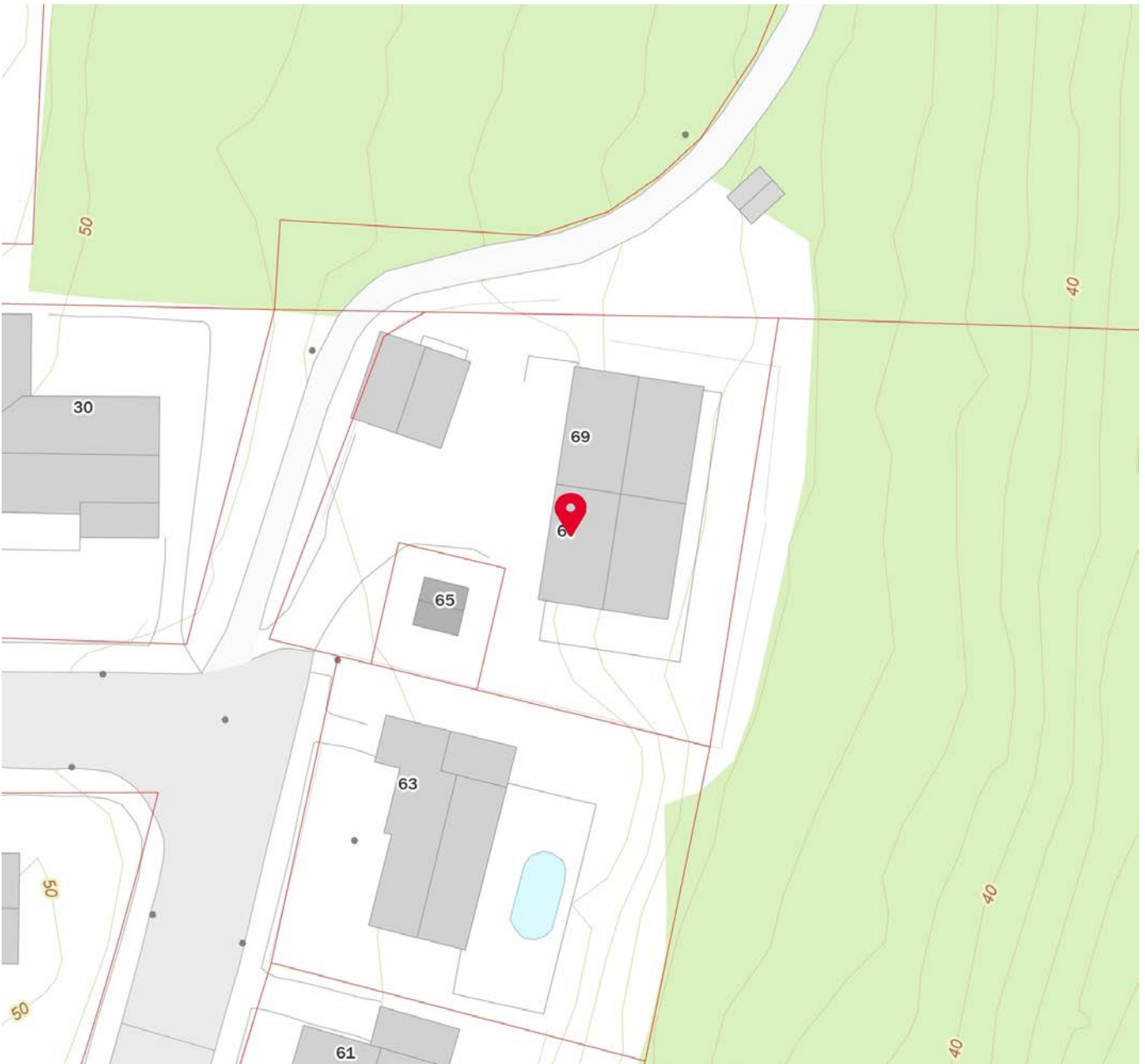
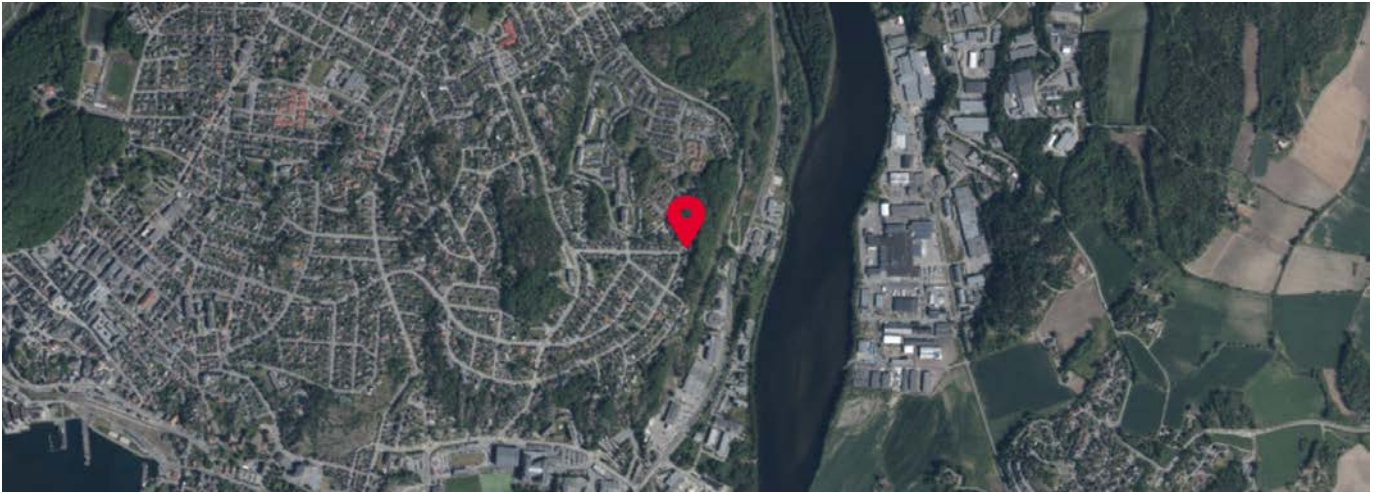
■ Skrenten øst/Byskogen øst

■ Larvik

■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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


**Melding til tinglysing**

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med bruksliffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601881846  
 Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysing**

Organisasjonsnr 974585464      Navn LARVIK KOMMUNE AREAL OG TEKNIKK      Adresse Postboks 2020, 3255 LARVIK

**Rekvirent(er) av forretning**

Fødselsdato/Orgnr 110581      Navn MØLLER ANDERS      Bruksenhet KANALGATA 3, 3263 LARVIK

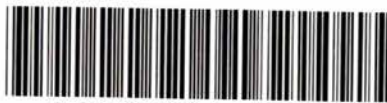
**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

Knr 0709      Gnr 3020      Bnr 2822

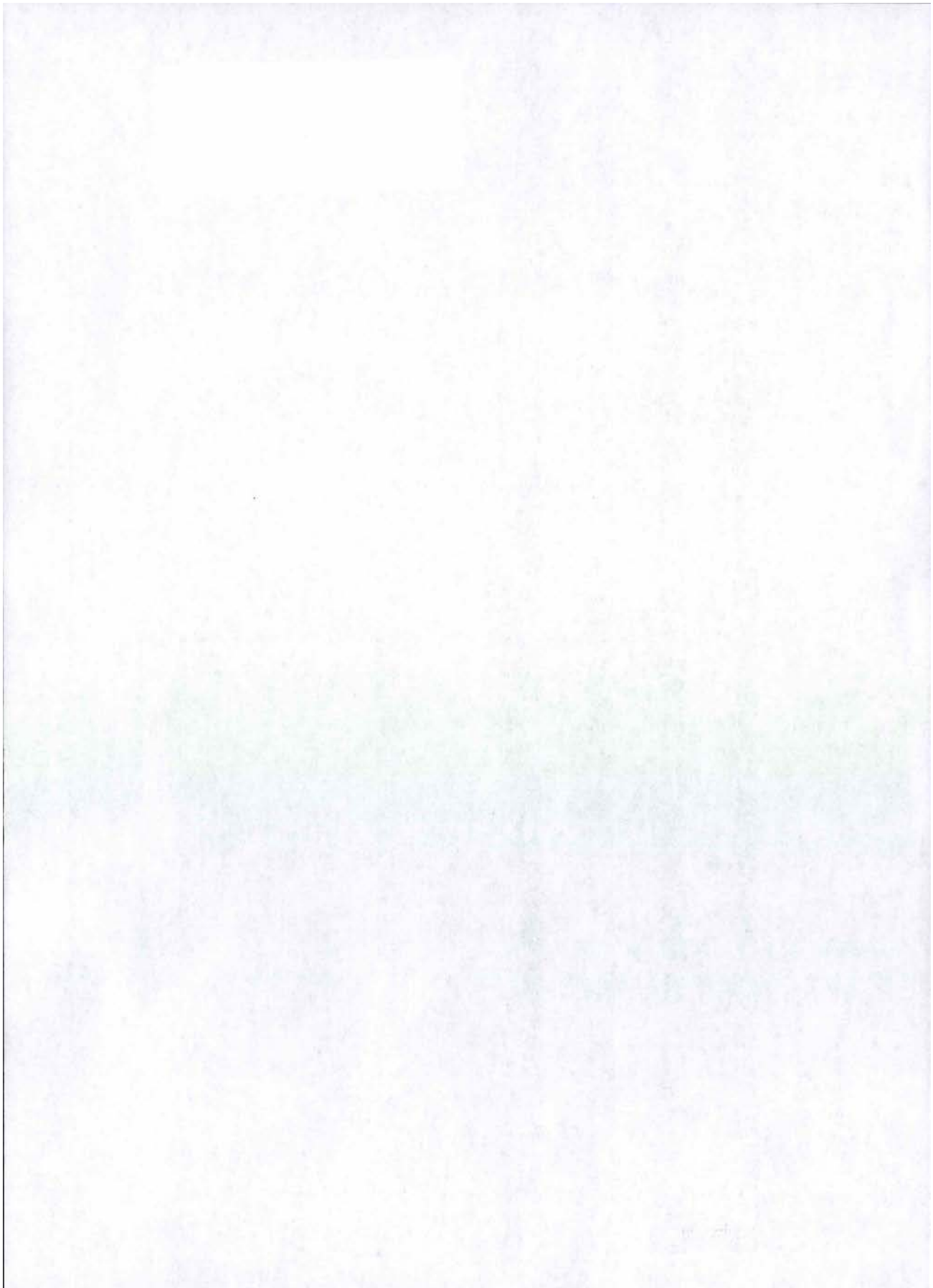
**Nye seksjoner**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0709	3020	2822	0	1	50 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
0709	3020	2822	0	2	50 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 732678 Tinglyst: 13.08.2015  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Begjæring om  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Re Ac Pr (L)	Larvik Kommune Postboks 2020 3255 LARVIK Org.nr: 974 585 464	Laser Adresse etikett	Plass for tinglysingsstempel
-----------------------	---	--------------------------	------------------------------

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.   Snr.
0709	LARVIK	3020	2822	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)	
110581	ANDERS MØLLER	1/1	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	50	B	13				25				37			49
2	B	50	B	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:								100	= nevner:		100				

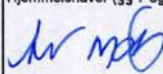
*damkimegleri AS  
 org.nr. 879155 622  
 kan tinglyses  
 12.8.15  
 finne kjøper*

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
Aktiv Eiendomsmegling Larvik Janne Rygge Megler MNEF/Daglig leder	

Dato	Utstederens underskrift
13/7-15	ANDERS MØLLER

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

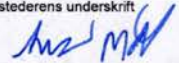
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
LARVIK 13/7-15	 ANDERS MØLLER	

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

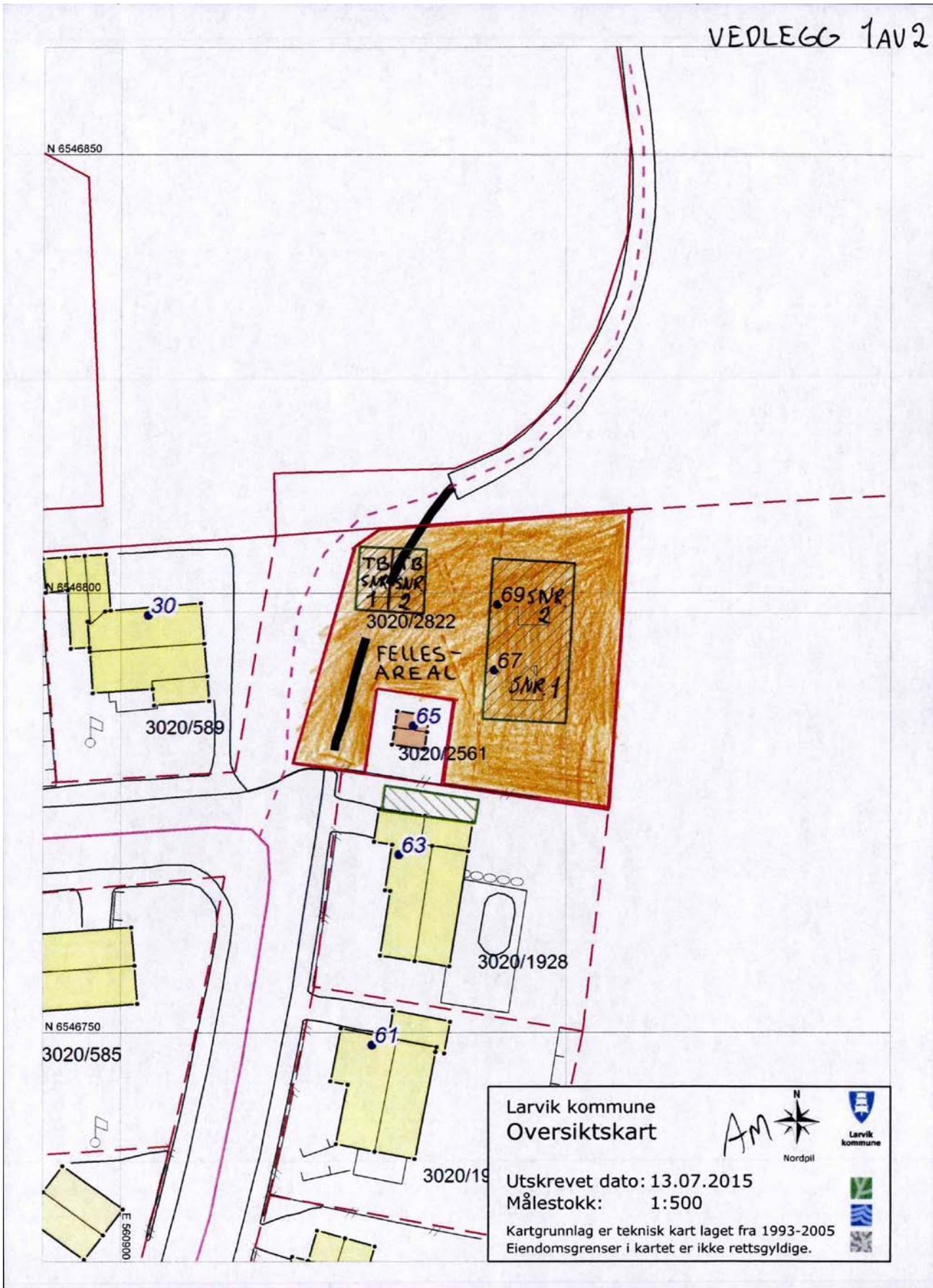
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
3020	2822			LARVIK
Dato		Stempel og underskrift		
14.07.2015		 Yngbjørg Grøystdal		

<b>Noter:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.</li> <li>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.</li> <li>3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.</li> <li>4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.</li> <li>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.</li> <li>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.</li> <li>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.</li> <li>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.</li> <li>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.</li> </ol>

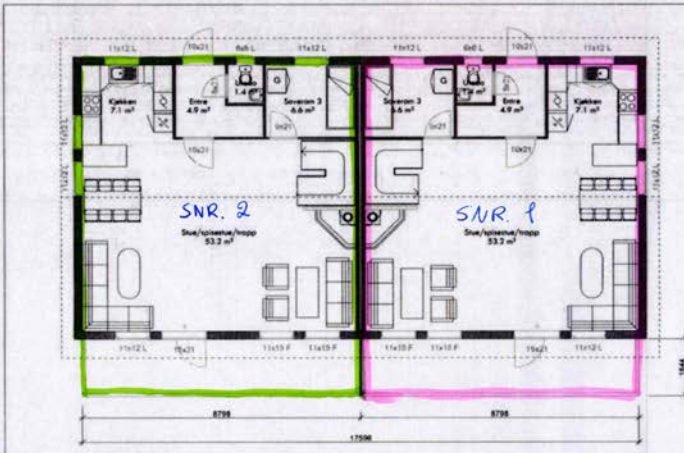
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
13/7-15	 ANDERS MØLLER

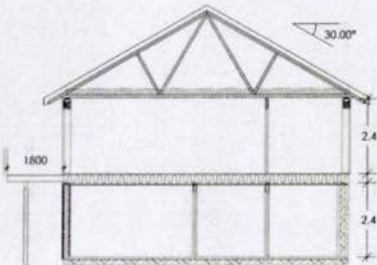
VEDLEGG 1AV2



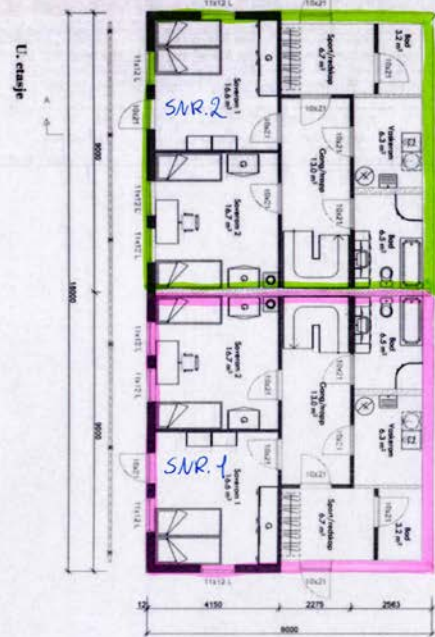
VEDLEGG 2 AV 2



I. etasje

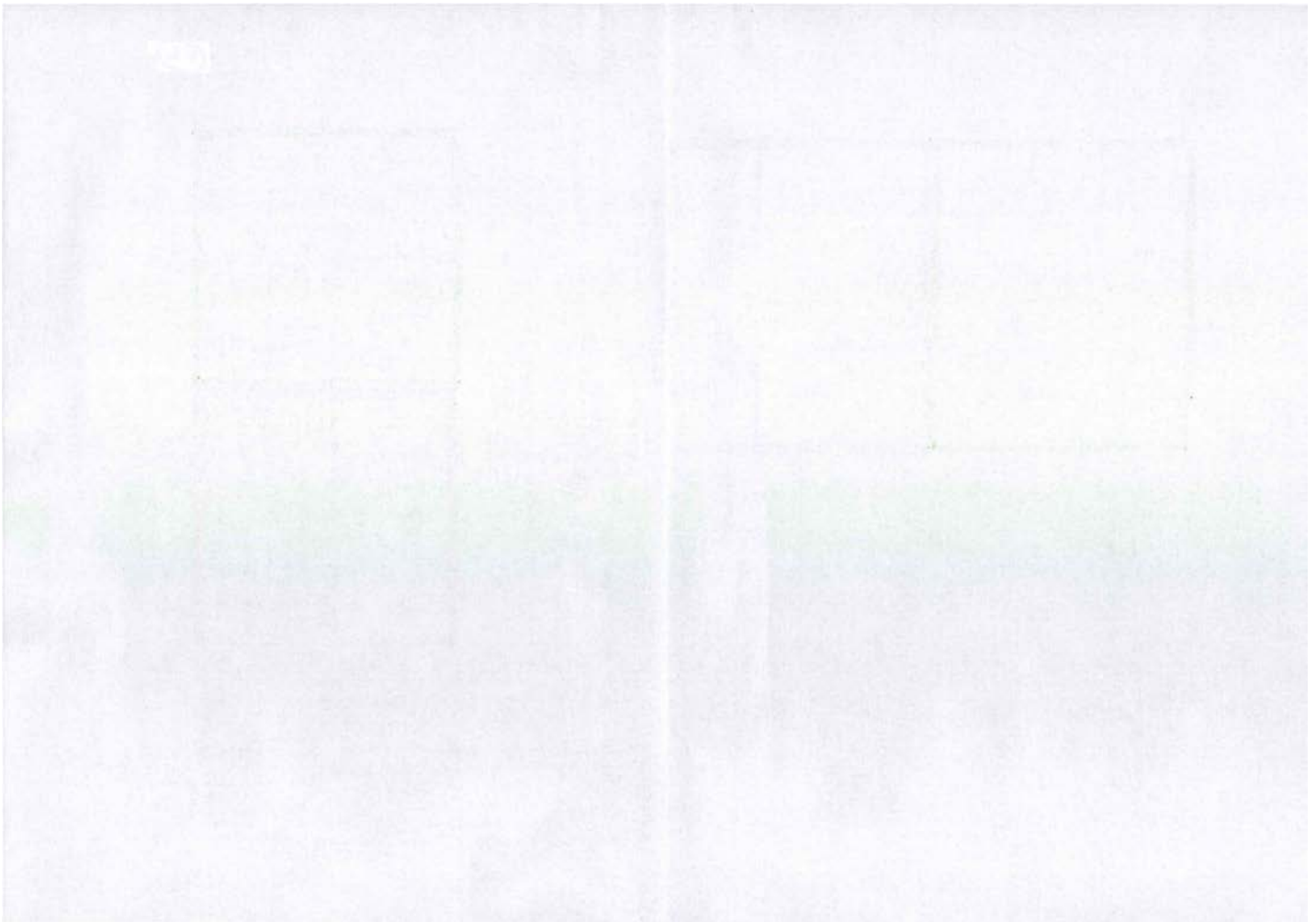


Snitt A-A



II. etasje

<b>GYR</b> Bygg & Takst Gorm Kristian Røed AS Planer og spilt	Eier: Anders Møller <i>ym</i>		Dato: 13.07.2015	
	Prosjekt: Skrenten		Tegn: Gorm	
	Kommune: Lørvik		Prosjekt: Tomannsbolig_Skrenten	
	Gnr.: 3020 Bnr.: 2872 Mål. 1: 100		Tegning: 501	
	Planer og spilt		© Tomannsbolig AS for alle rettigheter	



0709 Larvik Kommune, Org.nr. 948930560. Ref.nr. 9230

## ERKLÆRING


 Doknr: 447201 Tinglyst: 18.06.2010  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

### ADKOMSTVEI:

Gbnr. 3020/2561 skal ha rett til gangadkomst fra Skrenten over gbnr. 3020/2822 frem til sin tomtegrense som vist med grønn farge på kartbilaget.

### VEDLIKEHOLD AV VANNLEDNING:

Larvik kommune (org.nr. 948 930 560) skal ha rett til adkomst og vedlikehold av eksisterende vannledning over gbnr. 3020/2822 som vist med blå farge på kartbilaget.

**Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Plan, byggesak, landbruk og geodata.**

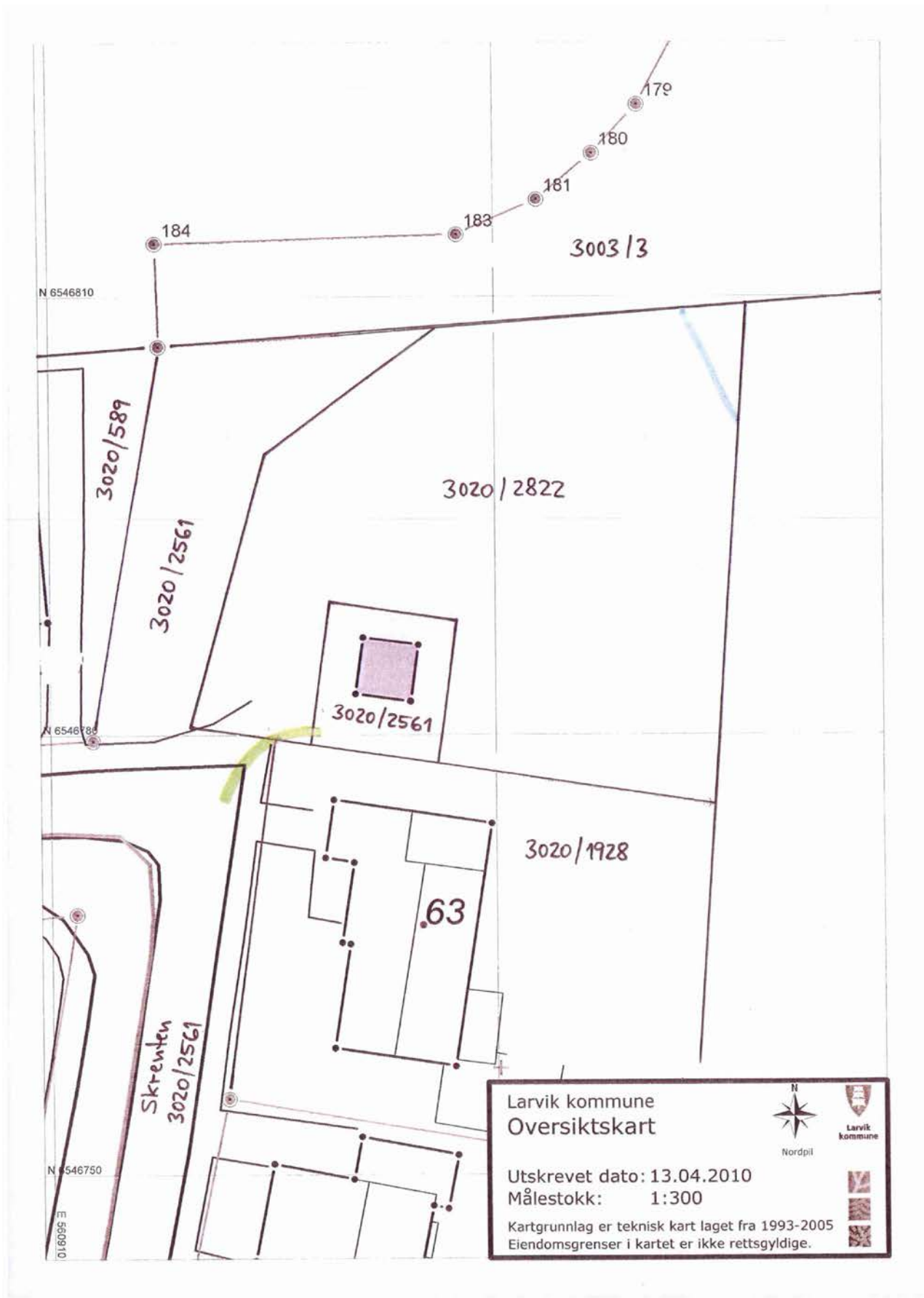
Underskrifter:

For eiend. Gbnr. 3020/2822	Larvik sted	27/4-10 dato	Beit Broks navn	948 930 560 Fødsels/personnr./organisasjonsnr.
-------------------------------	----------------	-----------------	--------------------	---

### KOPI

RIKTIGHETEN BEVITNES


 LARVIK KOMMUNE  
 PLAN OG BYGGESAK



### Fordeling av fellesareal for Skrenten 67 og 69.

Dette er en avtale mellom eierne i Skrenten 67 og 69. Denne avtalen gir et klart bilde på hvordan seksjonseierne i de aktuelle boligene ønsker å fordele utearealene mellom seg. Eierne har kommet fram til at en fornuftig inndeling av utearealet, vil være som vist på illustrasjonen under. Det området som er markert med blått vil tilhøre eier av Skrenten 69. Området markert med brunt vil tilhøre eier av Skrenten 67. På denne illustrasjonen er også garasjen vist. Den vil bli delt slik at hver eier har ½ del hver. Dette gjelder begge etasjene i garasjen. Boden som i utgangspunktet ligger øverst i høyre hjørnet innenfor Skrenten 69s del (ikke vist på tegningen), kan brukes av begge seksjoner.

Denne illustrasjonen gir et bilde på cirka inndeling til hver part. Inndelingen praktiseres etter fornuft og skjønn.



Ved å undertegne dette dokumentet sier jeg meg enig i det som er nevnt over.

Eier av Skrenten 67

Eier av Skrenten 69

## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	2822	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse:</b>	Skrenten 67, 3258 LARVIK								

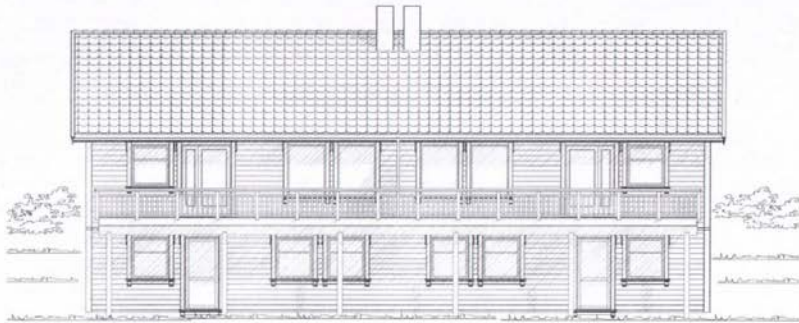
### Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Tomannsbolig vertikaldelt Ferdigattest 2013	2013	46 m <sup>2</sup>	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Utvidelse veranda	godkjent 2017	m <sup>2</sup>		<input checked="" type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
		m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

### Andre opplysninger

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

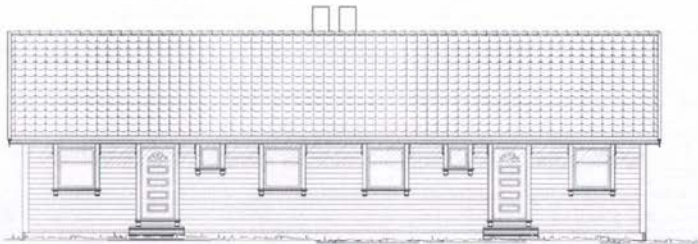
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nordøstre fasade



Nordvestre fasade



Sydvestre fasade



Sydøstre fasade

Tomannsbolig



Tilskriver: Anders Møller

Adresse: Skrenten

Kommune: Larvik

Gov. 3020 Bm. 2822 Mål. 1 : 100

Fasader

© 2011, Tomannsbolig

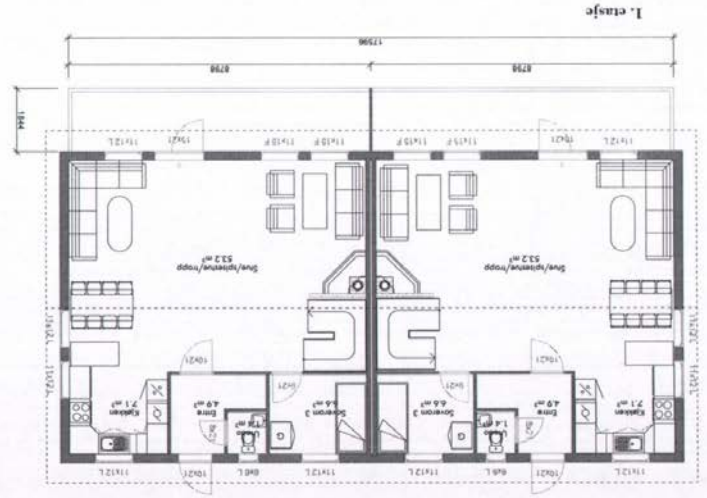
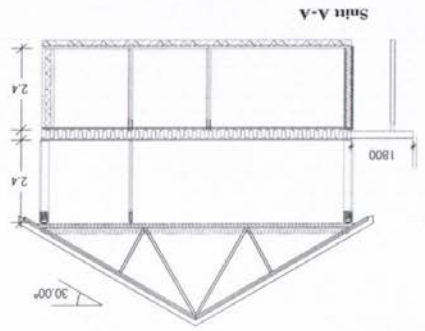
Dato: 26.08.2011

Tegn: Gorm

Prosjekt: Tomannsbolig, Skrenten

Tegnr.: 502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



U. etasje



**Tomannsbøllig**

**GV2**  
Bygg & Takst  
Gorm Kristian Nævd AS  
Kontor og rådgivning  
Kontor: 02323 2000  
Postboks 100, 2007 Skrensen

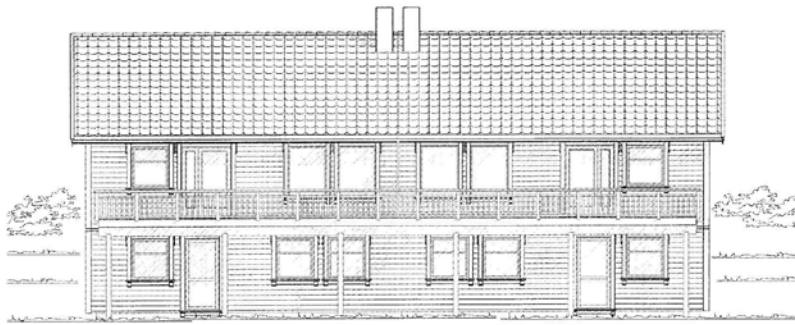
Arkitekt: **Anders Møller**  
Assosiert: **Skrensen**  
Kommune: **Lorvik**  
Gnr.: 3020 Bnr.: 2822 Mål: 1:100

Planer og tilt.: **Planner og tiltitt**  
Dato: 26.08.2011

© Copyright er forbeholdt AS for alle rettigheter

Skrensen 501

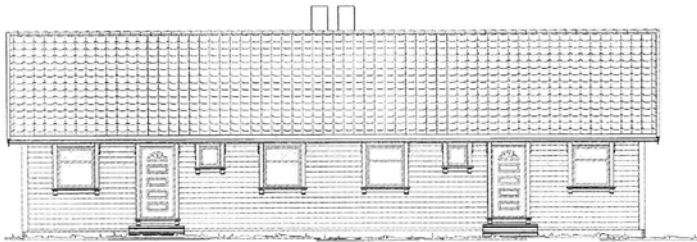
(2)



Nordøstre fasade



Nordvestre fasade




Sydvestre fasade

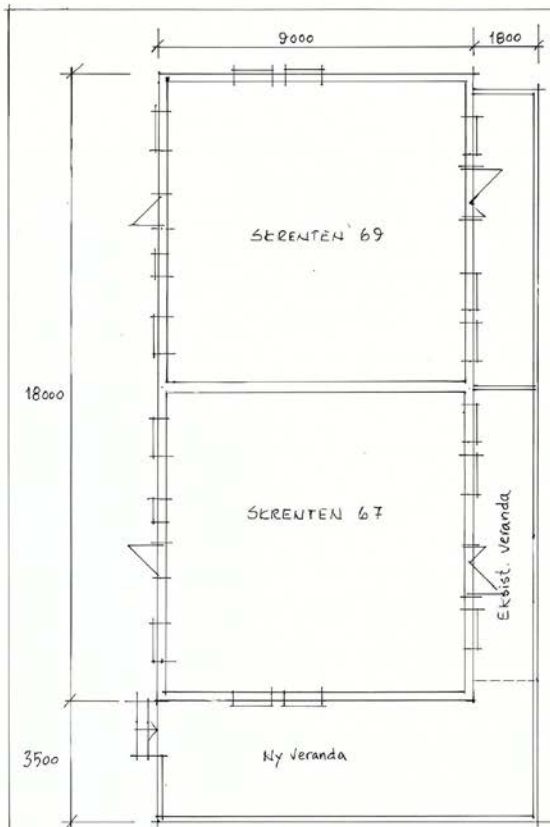


Sydøstre fasade

Tomannsbolig

 <p><b>GYR</b> Bygg &amp; Takst Gorm Kristian Reed AS Byggeselskab og Tegningsselskab Larvik, Norge</p>	Tilholdsbever: <u>Anders Møller</u>	Dato: <u>26.08.2011</u>
	Etageplan: <u>Skrenten</u>	Tegn: <u>Gorm</u>
	Kommune: <u>Larvik</u>	Prosjekt: <u>Tomannsbolig Skrenten</u>
	Gar: <u>3070</u> Ber: <u>2822</u> Mal: <u>1 : 100</u>	Tegner: <u>502</u>
	Fasader	© Tegninger er beskyttet (b.t.) for sin opphavsrett.





FASADE SYD

Begygd areal:

2-manns-bolig	162 m <sup>2</sup>
Eksist. veranda	30 "
Grasje	50 "
Eksist. bebyggelse	242 m <sup>2</sup>
Nly veranda	37 "
Sum	279 m <sup>2</sup>

Bya =  $\frac{279}{920} = 0,30$

SKRENTEN 67 - 3020/2822

UTVIDELSE VERANDA

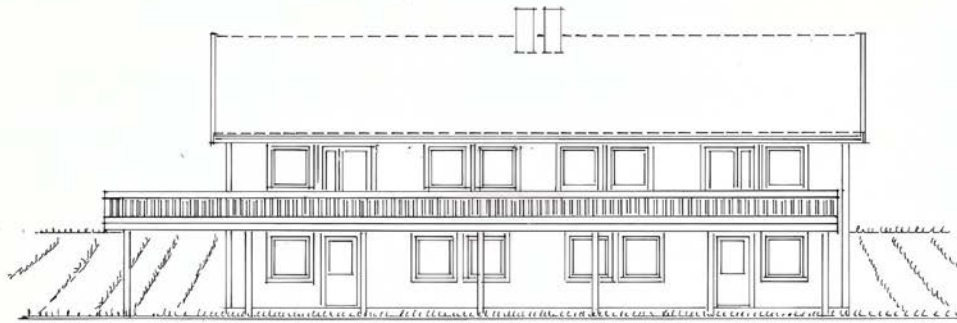
PLAN OG FASADE SYD

1/100 (A3)

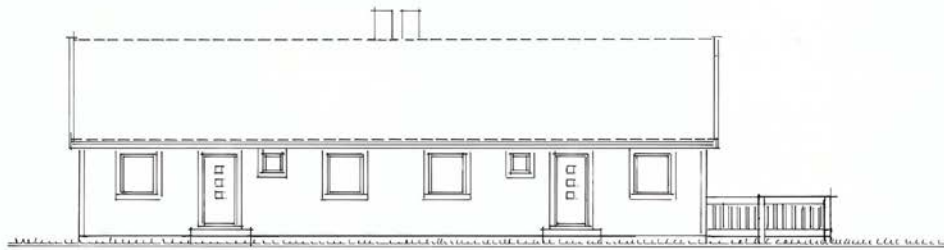
12.07.2017 AHS

PLAN HOVEDETG.

E1



FASADE ØST



FASADE VEST

SKRENTEN 67 - 3020/2822

UTVIDELSE VERANDA

2 FASADER

1/100 (A3) 12.07.2017

AHN

E2

## Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:  
Kristin Kolstad  
Telefon: 33 17 18 86

Deres ref.:  
SØK

Vår ref.:  
13/78529

Arkiv:  
GBR-  
3020/2822

Vår dato:  
27.11.2013

French-Touch  
Norrønaveien 27 B

3274 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1605/13	Planutvalget delegerte saker	27.11.2013

### Vedtak - ferdigattest - nybygg tomannsbolig - Skrenten 67, 69 - gbnr. 3020/2822.

Tiltakshaver	Anders Møller	Kloppesteinveien 6	3261	LARVIK
Søker	French-Touch	Norrønaveien 27 B	3274	LARVIK

Ferdigattest er gitt for				
Saksnr 12/2085		JournalpostID 13/78529		
Eiendom/byggested Skrenten 67 og 69				
Bygningsnummer 300296733 / 300296765				
Gnr 3020		Bnr 2822	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 27.03.2012		Delegert saksnr. 433/12
Spesifikasjon				
Ferdigattesten omfatter hele tiltaket.				
Merknader				
Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.				



Larvik  
kommune



**Klage**

Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

Kristin Kolstad  
byggesaksbehandler



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 25.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	2822	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Skrenten 67, 3258 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

☑ Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

❌ Kommuneplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner

❌ Reguleringsplaner over bakken

❌ Reguleringsplaner bunn

❌ Bebyggelsesplaner

❌ Bebyggelsesplaner under bakken

❌ Kommunedelplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner under bakken

❌ Reguleringsplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❌ Bebyggelsesplaner over bakken

❌ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202402	
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037	
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2025	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	2 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Hensyn friluftsliv
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H530_1
	<b>Delareal</b>	475 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_1
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b>	919 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse, Nåværende

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202402
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.12.2025
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9563/bestemmelser-og-retningslinjer-datert-10122025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Hensyn friluftsliv <b>KPHensynsonenavn</b> H530_1
	<b>Delareal</b> 475 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310_1 <b>KPFare</b> Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b> 919 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Kommune: 3909 Larvik  
Eiendom: 3909/3020/2822/0/1

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 25.3.2026



Kommune: 3909 Larvik  
Eiendom: 3909/3020/2822/0/1

## Eiendomsgrenser












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








Målestokk 1:1000  
Dato: 25.3.2026









## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
  -  Kulturminne - punkt
  -  Naturvernområde - punkt
  -  Kulturminne - flate
  -  Naturvernområde - flate
  -  Bygningslinjer
  -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
  -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

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



Larvik kommune

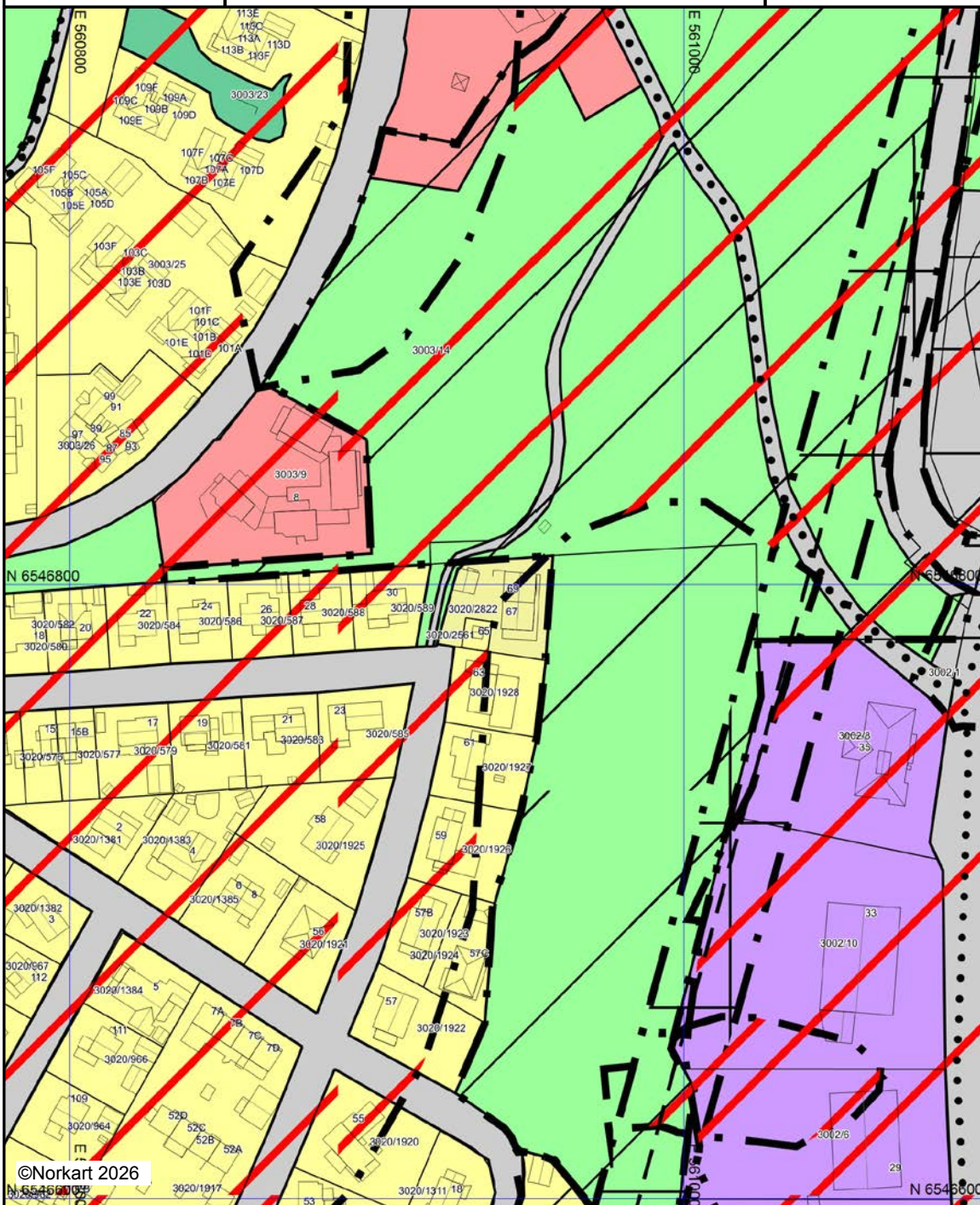
## Kommuneplankart

Eiendom: 3020/2822/0/1  
Adresse: Skrenten 67  
Dato: 25.03.2026  
Målestokk: 1:2000

N









































UTM-32



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

## Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Næringsbebyggelse - eksisterende
	Uteoppholdsarealer - eksisterende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - eksisterende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Frømråde - eksisterende
	Park - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Båndlegging etter andre lover - eksisterende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone grense
	Angitthensyngrense
	Infrastrukturgrense
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Forbudsgrense vassdrag
	Kraftledning,energinett - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



Larvik kommune

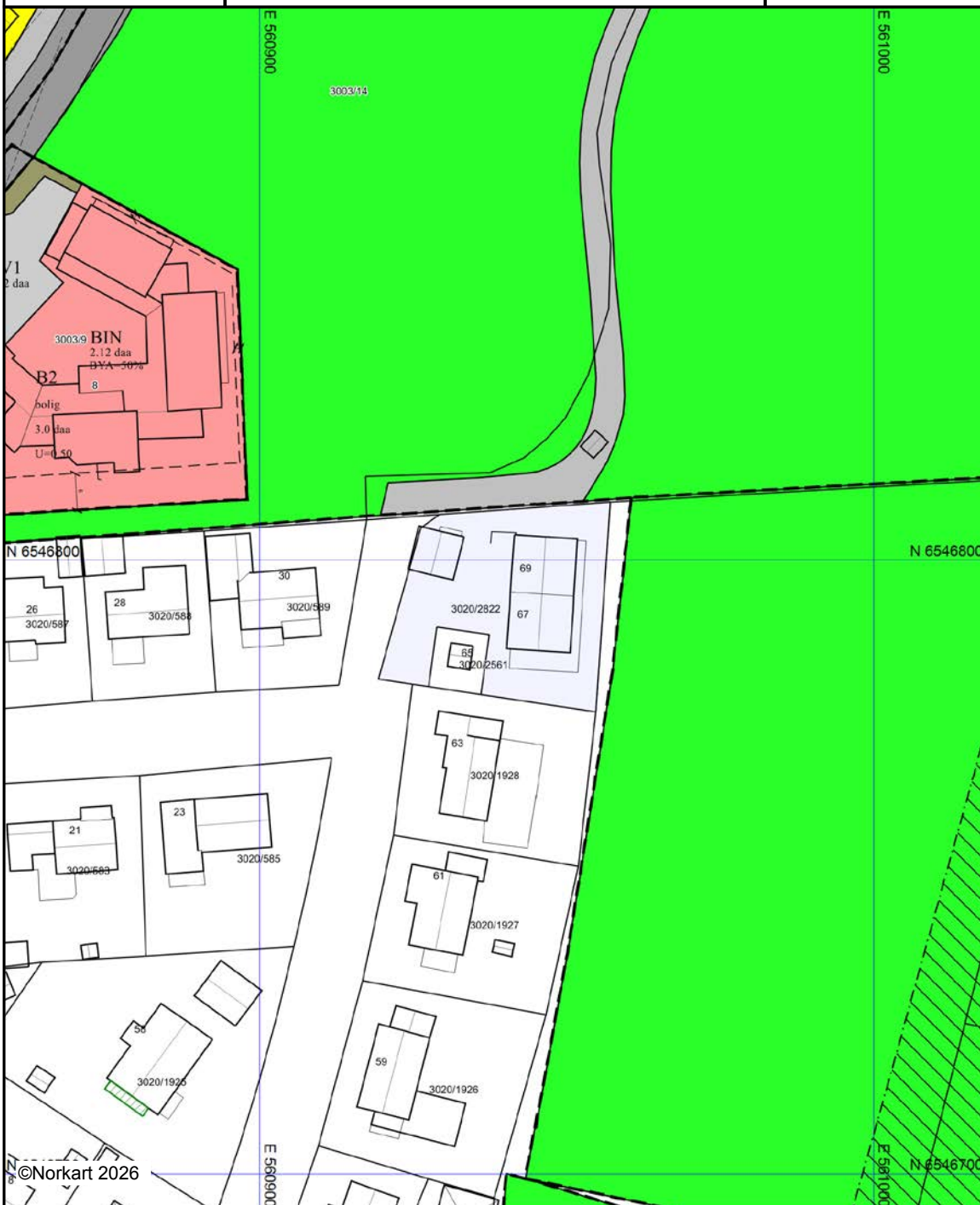
## Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/2822/0/1  
Adresse: Skrenten 67  
Dato: 25.03.2026  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32



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

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
	Turveg
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Barnehage
	Institusjon
	Renovasjonsanlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Fortau
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Annen veggrunn, grøntarea
	Parkering
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru.
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Tiltak</i>	
	BygningTiltak
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



Larvik kommune

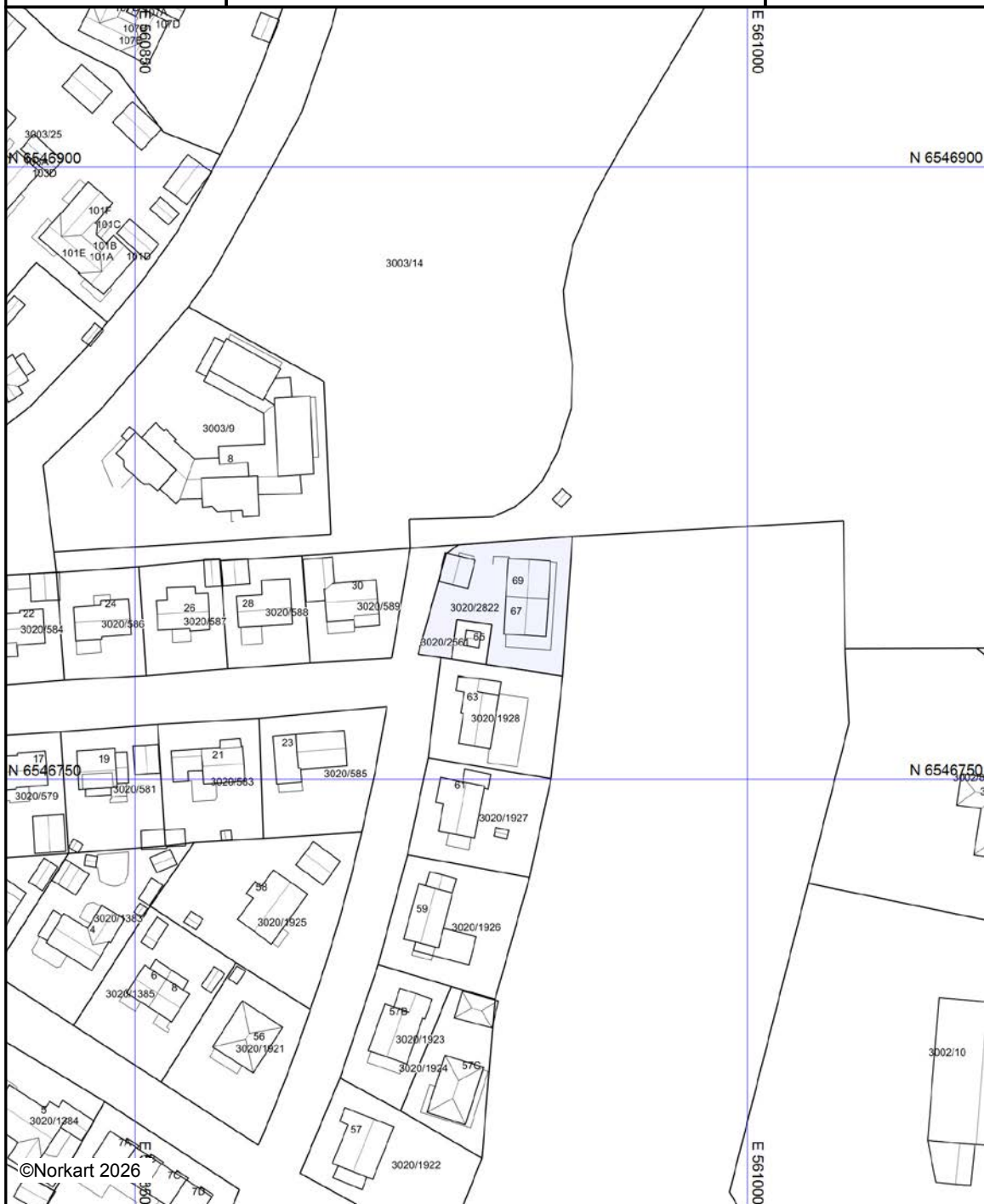
## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 3020/2822/0/1  
Adresse: Skrenten 67  
Dato: 25.03.2026  
Målestokk: 1:1500

N



UTM-32



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

## Tegnforklaring

*Bygningsmessige anlegg*  
Vegg frittstående

*Bygninger*

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

# Generelle opplysninger om arealplaner

## Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

## Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

## Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Planer under arbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



*Varslet oppstart*



*Planforslag*



*Vedtatt plan*

*Sist revidert 13.02.2026*



**Larvik brann og redning**



**Larvik  
kommune**

## Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes

<https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630>

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. [Les mer om dette på våre hjemmesider](#)

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på [oljefri.no](http://oljefri.no)



Larvik kommune

# Ledningskart

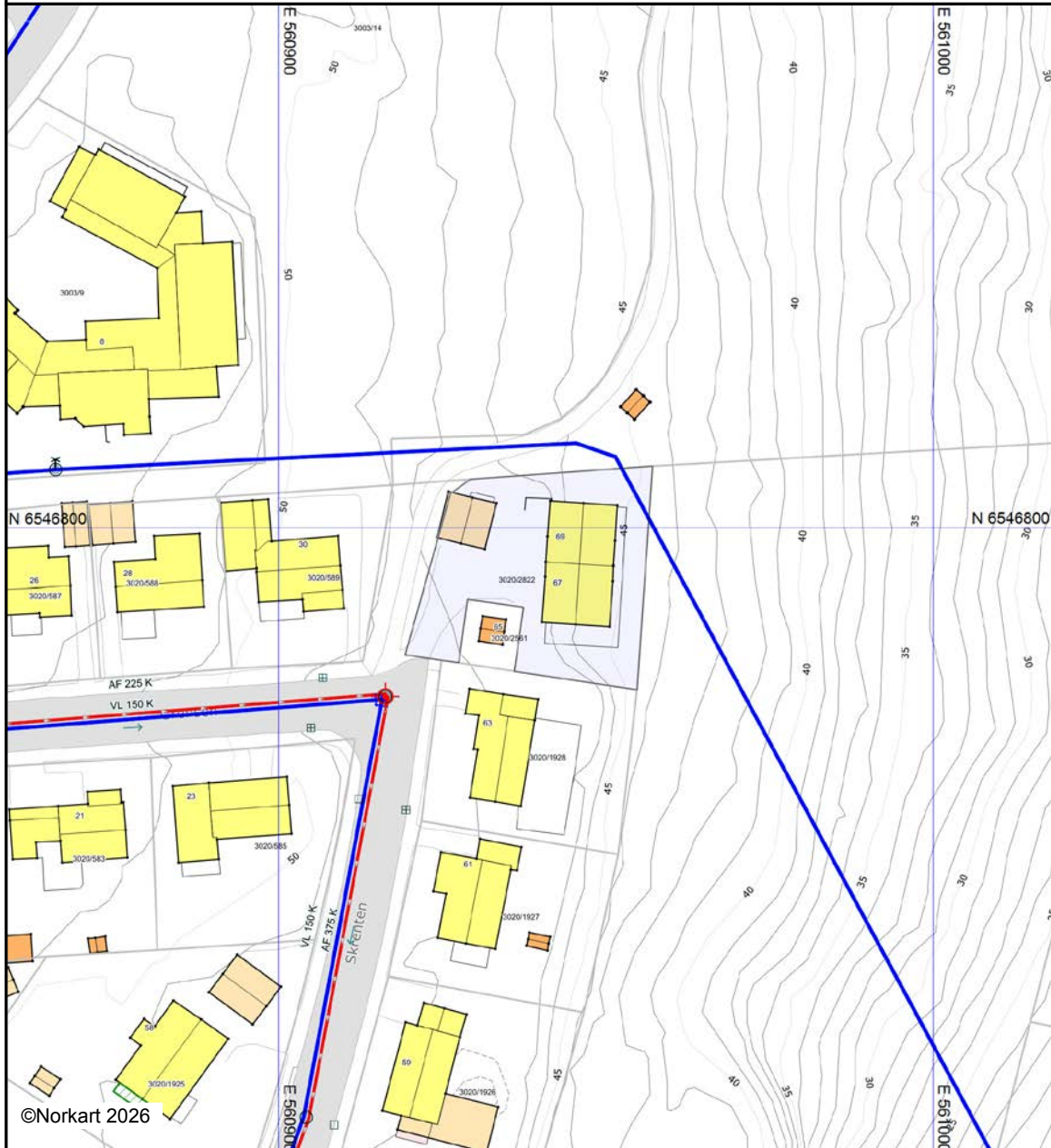
Eiendom: 3020/2822/0/1  
Adresse: Skrenten 67  
Dato: 25.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2026

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



# Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2822//1



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     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	920,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6546796	<b>Øst</b>	560927,6

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6546778,08	560936,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,94	
2	6546787,84	560937,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,86	
3	6546789,09	560928,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,65	
4	6546779,37	560927,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,81	
5	6546779,76	560924,9	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	2,67	
6	6546780,6	560919,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,60	
7	6546799,13	560924,55	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,24	
8	6546805,22	560926,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,32	
9	6546807,42	560929,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,75	
10	6546807,92	560936,2	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,93	
11	6546809,44	560957,14	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,00	
12	6546775,25	560954,78	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	34,27	

## Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	2822	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse:</b>	Skrenten 67, 3258 LARVIK								

### Situasjon

<b>Røykvarslere</b>	ikke kjent
<b>Slukkeutstyr</b>	ikke kjent

### Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	13.01.2023	ikke reg feiing	ikke utført	
Kommentarer: Tilsyn 23 ikke utført pga "Ikke motatt svar på varsel"					

### Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert

### Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert

### Andre opplysninger

--

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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 eiendomsforsørsler.



# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 25.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

<b>Kommunenr.</b>	3909	<b>Gårdsnr.</b>	3020	<b>Bruksnr.</b>	2822	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Skrenten 67, 3258 LARVIK								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

## Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:  
Kristin Kolstad  
Telefon: 33 17 18 86

Deres ref.:

Vår ref.:  
14/89513

Arkiv:  
GBR-  
3020/2822

Vår dato:  
08.12.2014

Anders Møller  
Kanalgata 3

3263 LARVIK

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
1686/14	Planutvalget delegerte saker	08.12.2014

### Vedtak - tillatelse til tiltak - nybygg garasje - Skrenten 69 - gbnr. 3020/2822.

I medhold av delegert fullmakt fra kommunestyret 23. mai 2007, sak 89/07 fattes følgende vedtak:

I medhold av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2, godkjennes søknad om tiltak datert 04.11.2014, med utfyllende dokumentasjon mottatt 07.12.2014, for oppføring av nybygg garasje på gbnr. 3020/2822 på følgende vilkår:

1. Det forutsettes at tiltaket ikke overskrider grensen mot gbnr. 3020/2561, jfr. skriftlig nabosamtykke datert 03.11.2014, mottatt på e-post 07.12.2014, som aksepterer en avstand på 0,0 meter.
2. Garasjen skal senkes på høyden med 0,10 meter for å etterkomme kommuneplanens krav om en maksimal mønehøyde på 5,5 meter.
3. Det bør søkes å tilpasse byggets material- og fargevalg til både bygde og naturgitte omgivelser. Sterkt lysreflekterende farger og materialvalg på vegger og tak bør unngås.
4. Ved terrengbearbeidelse forutsettes det at vegetasjonen bevares i størst mulig grad. For øvrig vises det til plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2.
5. Det tillates ikke sprengning utover det som er vist på søknaden/tverrprofil.
6. Toleransegrense settes til 0,0 m for plassering av bygninger.
7. Før grunnarbeidene igangsettes skal kommunen få beskjed for å kunne føre tilsyn med plassering i høyde og/ eller plan.
8. Tak må sikres slik at snø ikke raser inn på naboeiendom. Takvann må ikke ledes inn på naboeiendom og ingen bygningskonstruksjoner må krage ut over nabogrense.
9. Det forutsettes at tiltaket utformes i henhold til Teknisk forskrift 10 (TEK 10).
10. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.
11. Reglene om minsteavstand til kraftledninger, kabler, vann- og avløpsledninger må overholdes. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/ riving.
12. Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.



Larvik  
kommune



Tiltakshaver: Anders Møller

**Gravearbeider på privat grunn må ikke igangsettes i marken før:**

Gravemelding med kart er sendt til [gravemelding.tonsberg@geomatikk.no](mailto:gravemelding.tonsberg@geomatikk.no) for kabelpåvisning. Hvis arbeidet er nærmere enn 3 meter fra offentlig veggrunn må det i tillegg foreligge en godkjent arbeidsvarslingsplan.

**Tiltaket kan ikke tas i bruk før:**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra tiltakshaver, vedlagt nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

**Faktiske opplysninger:**

Det er innsendt søknad om tillatelse til oppføring av en frittliggende garasje på eiendommen gbnr. 3020/2822, Skrenten 69.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Larvik og er avsatt til boligbygging.

Det er i delegert sak 433/12, datert 27.03.2012, gitt godkjenning for oppføring av tomannsbolig på samme eiendom.

Nytt BYA = 43 m<sup>2</sup>

Nytt BRA = 40 m<sup>2</sup>

Den omsøkte garasje vil bli liggende 0,0 meter fra grensen mot gbnr. 3020/2561 (Larvik kommune). Det er innhentet samtykke i medhold av pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a fra aktuell hjemmelshaver til denne eiendommen.

Alle naboer er varslet om tiltaket, og det foreligger ikke protester.

**Vurderinger:**

I henhold til kommuneplanen er maksstørrelsen på garasjer i boligområdene 50 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal). Kommuneplanen åpner tilsvarende for en mønehøyde på garasjer på 5,5 meter. Den omsøkte garasjen har mønehøyde på 5,6 meter. Overskridelsen er å anse som marginal (0,10 meter), men det er satt vilkår om at garasjen senkes tilsvarende til en maks mønehøyde på 5,5 meter for å være i tråd med gitte bestemmelser.

Ut over dette har ikke administrasjonen noen vesentlige merknader.

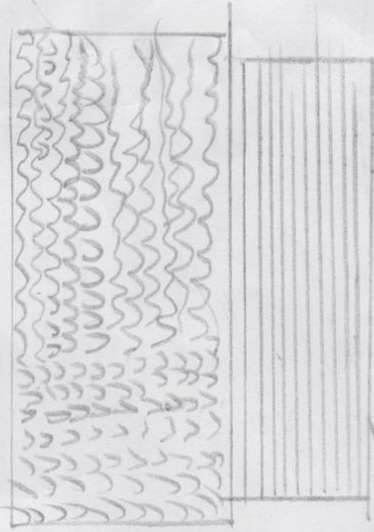
Søknaden godkjennes med de vilkår som er satt.

**Klage**

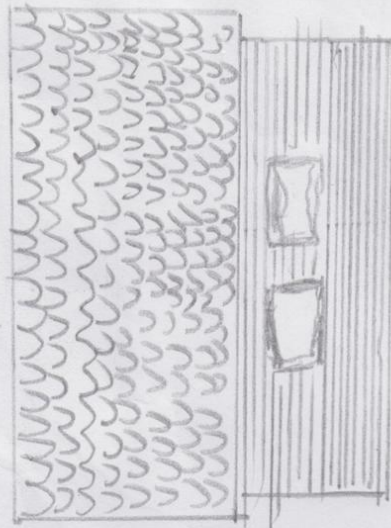
Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

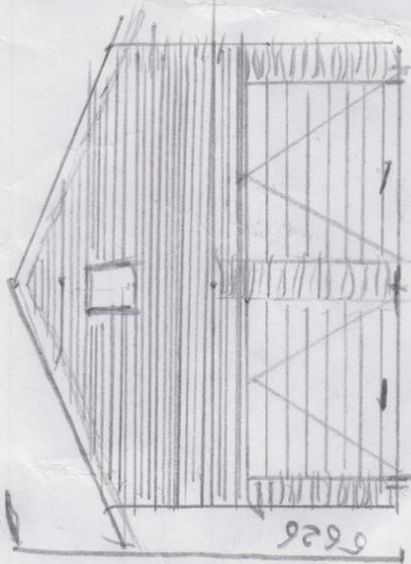
Kristin Kolstad  
byggesaksbehandler



FASADE VEST



FASADE ØST

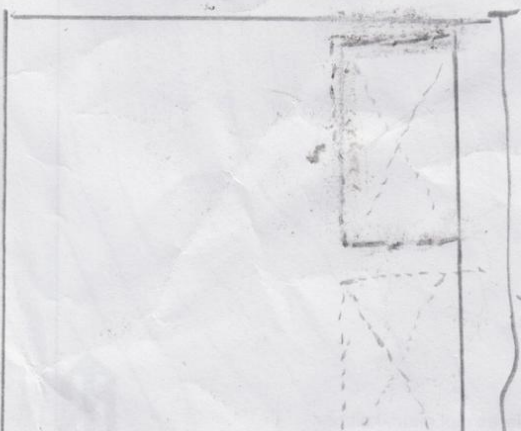


FASADE SØR

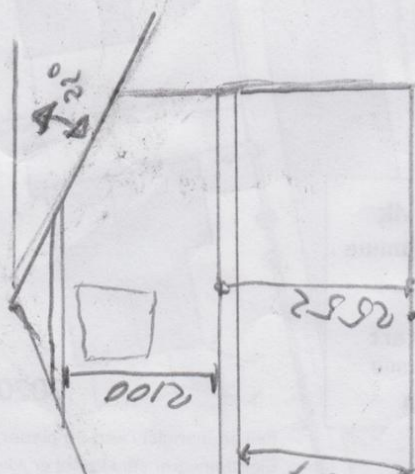
6220



FASADE NORD



6600



SWITTS SØR





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skrenten 67  
3258 LARVIKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Gry LiljaTelefon: 906 21 975  
E-post: gry.lilja@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre