

A photograph of an outdoor dining area. In the center, a round table covered with a white and blue checkered tablecloth holds a bottle of red wine, a bowl of fruit, and a small potted plant. The table is surrounded by wicker chairs. A large, dark-colored patio umbrella stands behind the table. The setting is a grassy area with dense green foliage and trees in the background. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

aktiv.

Vestmarkveien 307, 3271 LARVIK

**Idyllisk og sjarmerende eiendom
med renoveringsbehov.
Landlig beliggenhet på romslig
tomt, med nyere anneks fra 2019.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 350,-
Total ink omk.: Kr 2 051 350,-
Selger: Guri Steinsholt
Åshild Marie Steinsholt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 57/103 kvm
Tomtstr.: 2379.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2015, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1311250100

Sjarmerende enebolig med alt på en flate, landlig beliggenhet og nyere anneks.

Sjarmerende enebolig fra 1949 på naturtomt med lett skrånende terreng. Hagen har stort potensial for mer opparbeidelse om ønskelig, blant annet kjøkkenhage, frukttrær og bærbusker. Boligen har behov for betydelig oppgradering, og det må påregnes renoveringsarbeider innen kort tid. Med eiendommen følger det et romslig anneks oppført i 2019. Eiendommen ligger i et rolig og naturnært område med kort vei til skole, barnehage, butikk og skolebuss. Vestmarka er kjent for sitt flotte turterreng som eiendommen har rett utenfor døra. Her finner du et nettverk av stier og løyper som innbyr til gåturer, sykkelturner og joggeturer hele året. Om vinteren er området populært for langrenn, med oppkjørte løyper.

Velkommen til visning! Husk påmelding til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	92
Nabolagsprofil	97
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 15 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Bad, bod, entré, kjøkken, soverom, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse- og balkongareal

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Anneks, bod

Skur med utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Utedo, bod, bod 2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hovedetasje:

- Entre 2,4 m²

- Bod 2,4 m²

- Stue 17,4 m²

- Kjøkken 11,2 m²

- Soverom 12,1 m²

- Bad 8,3 m²

Enebolig

Det foreligger en ferdigattest på tilbygg og terrasse fra 1984

Anneks

Det foreligger tegninger av et annekset hos kommunen, men de stemmer ikke med dagens bruk da man senere valgte å bygget et mindre anneks.

Annekset er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket.

Skur med utedo

Skuret antas å være fra 1949 og er kondemnerbart.

Skuret er oppført før 1. juli 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til daværende regelverk.

Eier opplyser at det ved oppføring av annekset på tomten ble gitt beskjed om at skuret måtte rives, på grunn av tomtens utnyttelsesgrad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2379.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en naturtomt med lett skrånende terreng. Tomten fremstår som tilnærmet naturpreget og litt plen, med begrenset opparbeidelse.

Tomtegrensen på to av sidene er mindre nøyaktige, mot nabo ovenfor eiendommen er eiendomsgrensene nøyaktige.

Analogt målebrev og senere avgitt areal til andre matrikkelenheter:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 06.07.1957. Senere har denne avgitt areal til andre matrikkelenheter. Viser til historiske målebrev for areal og

beskrivelse av eiendommen. Eiendommens

plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra

kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til

kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt. Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

Beliggenhet

Velkommen til Vestmarkveien 307 - en eiendom som kombinerer naturskjønne

omgivelser med nærhet til hverdagslige fasiliteter. Her bor du i et rolig og etablert boligområde, perfekt for barnefamilier, friluftsentusiaster eller deg som ønsker en god kombinasjon av landlig idyll og byens bekvemmeligheter.

Eiendommen ligger tilbaketrukket fra trafikkerte veier, noe som gir en fredelig og trygg atmosfære. Samtidig har du kort vei til både skole, barnehage, dagligvare og kollektivtransport. Nærmiljøet byr på gode oppvekstsvilkår med trygge skoleveier og flere barnehager i nærheten, mens nærmeste barneskole kun ligger en kort kjøretur unna.

Nærhet til natur og friluftsliv

Eiendommen ligger i Vestmarka, som er kjent for sitt flotte turterreng. Her finner du et nettverk av stier og løyper som innbyr til gåturer, sykkelturner og joggeturer hele året. Om vinteren er området populært for langrenn, med oppkjørte løyper i vakker natur. For familier med barn er dette et perfekt område for lek og aktiviteter i frisk luft.

Dagligvarebutikkene ligger kun noen få minutters kjøring unna, og Larvik sentrum nås på ca. 10 minutter. I sentrum finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud, treningssentre og offentlige tjenester. For større handleopplevelser er kjøpesenteret Nordbyen et godt alternativ, med et bredt spekter av butikker og serveringssteder.

Boligen har enkel adkomst til E18, som gjør pendling til både Sandefjord, Tønsberg og Porsgrunn enkel og effektiv. Larvik stasjon ligger ca. 15 minutters kjøretur unna, med togforbindelser til Oslo og Sørlandet. Sandefjord lufthavn Torp ligger rundt 30–35 minutters kjøring unna, noe som gir gode muligheter for både innenlands- og utenlandsreiser.

Vestmarkveien 307 tilbyr en perfekt balanse mellom natur og sentralitet. Her kan du starte dagen med en tur i marka, hente barna trygt fra skole eller barnehage, og samtidig ha byens tilbud innen kort rekkevidde. Dette er et område som passer både for barnefamilier, par og alle som ønsker å bo i et rolig og trygt nabolag med gode kvaliteter.

Kort oppsummert får du her et hjem i idylliske omgivelser, med kort vei til både natur, fritidsaktiviteter og urbane fasiliteter – et sted hvor det er lett å trives.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av spredt bebyggelse og gårder.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Fagerli barnehage (0-5 år) ca. 3.1 km

Trollsteinen barnehage (0-5 år) ca. 3.7 km

Borgejordet barnehage (0-5 år) ca. 4.6 km

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) ca. 3.1 km

Hedrum barneskole (1-7 kl.) ca. 5.6 km

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) ca. 5.9 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.7km

Thor Heyerdahl videregående skole ca 6.1 km

Sandefjord videregående skole ca. 15.8 km

Skolekrets

Fagerli skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Skolebuss. Stoppet er rett over veien (over jordet) for eiendommen.

Tog: Larvik stasjon ca. 5.7 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 21 min med bil

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1949 og har over tid gjennomgått enkelte inn- og utvendige oppgraderinger. Boligen er bygget etter tidligere byggeforskrifter. Byggegrunn er av fjell. Eiendommen ligger på en naturtomt med lett skrånende terreng. Tomten fremstår som tilnærmet naturpreget og litt plen, med begrenset opparbeidelse. Grunnmuren er av leca og betongblokker.

Utvendige avløpsrør er av plast og septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn med trykktank i krypkjeller under bad. Septiktanken er av glassfiber. Yttervegger er i bindingsverk kledd med stående kledning. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning på fasaden.

Taket er tekket med dobbelkrumet takstein, med papp over inngangspartiet.

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål, og pipe har metallbeslag.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og enkelte med 2-lags glass, malt hovedytterdør samt malte biinngangsdører i tre. Hovedytterdøren er malt og tilpasset i høyden, mens ytterdører til soverom og bad er malt og fra 2005.

Balkong på ca. 15 m² med utgang fra soverom og bad. Terrassebord og bjelker er i trykkimpregnerert tre, med stående rekkverk. Det er trerampe fra terrasse ned til terreng.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler renne på ene siden av huset (hovedtaket)

Mose i renner

- Tapet lekkasje i nedløp

Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert tørkede fuktskjolder på undertak og sperrer, noe som kan tyde på tidligere fuktinntrenging. Videre er det oppdaget symptom på aktivitet fra skadedyr i form av en del museavføring på loftet.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget over entré og bod, og det er derfor ikke mulig å foreta nærmere vurderinger. Tilstand må vurderes ut fra alder samt observasjoner gjort fra underliggende etasje. Også her er det registrert tørkede fuktskjolder.

Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdøren slår innover og er ikke helt tett. Ved kraftig regn kan vann ledes inn på gulvet.

Ytterdørene til bad og soverom bør justeres, da de tar i pakning/karm ved åpning og lukking.

Halvparten av forventet leve-brukstid er passert.

Overflater

Avvik: Det er påvist fuktskader på overflater.

Kjøkkentaket har noen sprekker.

Gulvbelegget i stue er løst i skjøten.

Det er registrert tørkede fuktskjolder i soveroms tak fra tidligere lekkasje.

Radon

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

Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er montert gulvlist bak ovn mot brannmur

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe i hovedetasje, samt på loft.

Innvendige dører

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

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det er påvist en liten lufting av avløpsanlegget i krypkjeller, men ikke tilfredsstillende etter kravene.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke registrert noen ventil i vindu eller veggventil i stuen.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Etter dagens forskrift (NEK 400:2010, gjeldende fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er av eldre dato og er tilkoblet via stikkontakt, noe som var vanlig praksis før regelendringen.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er fuktsikring på deler av boligen. Det er også registrert en god del fuktighet på gulv/bakken i krypkjeller

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Gulvet på tilbygget ved inngang heller utover, og ligger på noen søylepunkt av stein

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på borevann.

Tomteforhold - Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon

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

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Skade på vindskiver.

Det er råteskadene her som gir TG3

Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Råteskade gir TG3

Utvendige rampe

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dagens rekkverk har skjevheter

Det mangler rekkverk på ene siden av rampen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

I stue, kjøkken, entré og soverom er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet

På kjøkken og soverom målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

I stue og soverom målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

I vindfang er det målt over 20mm på 1,2m

Krypkjeller

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Krypkjeller - 2

Avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er råte i bjelkelag.

Det er fuktindikasjoner i bjelkelag, søyle og drager.

Elektrisk anlegg

Avvik: I sikringsskap er det observert kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tettet.

Våtrom - Etasje - Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet får TG3 grunnet alder.

Kjøkken, Etasje, Kjøkken - Overflater og innredning

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

Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Det er påvist råte og fuktindikasjoner under vask ved avløp (TG3). Mulig det er noe lekkasje fra vannledninger eller avløp, men det var ikke synlig lekkasje på befaringstidspunktet. Eier har også rapportert tidligere problemer med mus, men har midlertidig tettet området og har ikke opplevd nye problemer etter dette.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 17/9-2025 av Jarle Lidal teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Det er mye fukt, særlig i krypkjeller adkomst kjelleren i baderom og det er også tydelig fuktskader på bærende elementer under huset. Innvending er det få tegn på fukt, ut over at kan det se ut til å ha vært /foreligger en fuktskade som er synlig i taket på soverommet. Huset er generelt gammelt og har et gjennomgående stort behov for renovering.

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

- Vi er ikke kjent med spesifikke enkeltproblemer, men huset oppleves noe rått og bærende konstruksjoner er i samarbeid med snekker identifisert som skadet av fukt og bør utbedres innen kort tid. Vi har også en kort periode leid en luftavfukter med en viss og midlertidig effektiv. Dette gjelder utelukkende hovedhuset. Annekset/uteboden er relativt nyoppført, vinterisolert og tørt og fint!

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

- Ikke spesifikt - men gitt husets tilstand og behov for utbedringer antar vi at dette kan forekomme/ha forekommet.

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

- Ingen pålegg eller fyringsforbud - men pga sprekker i muren bak ovnen og vår egen vurdering er det ikke fyr i ovnen på noen år.

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

- Det er noen spekker i grunnmuren (alt er synlig), men ingen skjevheter i gulv ut over det ev 'normalt' kan forvente med tilstanden.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Det er påvist råteskader i bjelker under stuegulv og i kjellerdelen, en del mus, men ingen maur innendørs eller rotter. (Et lite fuglereir i kjøkkenviften har fått ligge uforstyrret)

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

- Det er ikke sannsynlig slik vi kjenner tidligere eiere - også godt tilbake i tid, at noe el-arbeid skal være utført av ufaglærte. Men arbeidet er utført for lang tid tilbake i stor grad og mye ujordet kontakter osv og neppe etter dagens standard.

Separat innstallasjon for annekset / uteboden ved elektriker via byggmester Kenneth Normann Hansen

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

- Tidligere leietaker (20 år siden) skiftet deler av kledningen. Alt malerarbeid på huset - både innendørs og utendørs er utført selv (ikke på annekset / uteboden)

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

- De gamle løene/utedo skulle vært revet som følge godkjent fotavtrykk etter oppsett av nye boder/anneks på tomte.

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

- Ingen tilstandsrapporter - men Byggmester har i to omganger vurdert bygget for utbedring og har påpekt flere og større og vesentlige utbedringsbehov. Som bl.a. råte og fukt i bærende konstruksjoner under gulv, behov for ny kledning, isolasjon og trolig også bytte av deler av tak. Vinduer er gamle. Ytterdør er spesialtilpasset og ikke dagens standard. Relativt nye dører ut mot terrasse er ok.

For nærmere beskrivelse se vedlagt i salgsoppgaven utfylt egenerklæringsskjema.

Innhold

Eiendommen består av:

Enebolig som inneholder følgende rom som Bad, bod, entré, kjøkken, soverom, stue.

Anneks med bod.

Skur med utedo (kondemnerbart).

Standard

Velkommen til denne koselige eneboligen fra 1949, som ligger på en flott naturtomt med lett skrånende terreng. Boligen har beholdt mye av sin opprinnelige sjarm, som gir en god kombinasjon av klassisk preg og nye muligheter for videre utvikling. Ifølge tilstandsrapporten fremstår boligen dårlig vedlikeholdt og har behov for oppgraderinger. Ny eier må påregne omfattende renovering. Se fullstendig

tilstandsrapport for mer informasjon.

Eiendommen ligger på en tomt som i stor grad fremstår naturpreget. Det er mulighet for både kjøkkenhage, frukttrær, bærbusker, jordbær, poteter, rabarbra og blomstrende bed. Fra terrassen er det laget en praktisk trerampe som leder ned til hagen, noe som gir enkel tilgjengelighet for både små og store. Hagen gir store muligheter for mer opparbeidelse om ønskelig.

Stuen er romslig og byr på gode møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe og et eget sitteområde. Fra stuen har du direkte tilgang til kjøkkenet. Kjøkkenet er av eldre standard, men funksjonelt, og har god plass til et spisebord.

Boligen har soverom med utgang til en romslig balkong på ca. 15 m². Her kan du starte dagen med en kopp kaffe mens du nyter utsikten, eller slappe av i ettermiddagssolen. Fra badet er det også direkte utgang til balkongen, noe som gir en ekstra følelse av komfort og gode muligheter for lufting.

Denne boligen gir deg et solid utgangspunkt for å skape ditt eget hjem. Her er det mange muligheter for modernisering og personlig tilpasning, samtidig som du kan bevare den klassiske sjarmen som allerede finnes. Det er snarlig behov for renovering av boligen.

Beliggenheten gir deg ro og naturnærhet, med god plass både ute og inne. Tomten og boligens utforming gjør at dette er et sted hvor du kan nyte stillheten og ha rikelig med boltreplass, enten du ønsker å dyrke i hagen, lage hyggelige uteplasser eller bare ha et enkelt og oversiktlig uteområde.

På eiendommen finner man også et nyere anneks fra 2019.

Alt i alt er dette en eiendom som passer for deg som ønsker et hjem med sjel, en vakker naturtomt og et godt grunnlag for å skape en bolig etter egne ønsker og behov.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

IF forsikring

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

Diverse

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Ellers oppvarming med elektrisitet.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Det er utført feiing 1/12-2010.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Kommunale avgifter

Kr 6 229

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr (tett tank tømming hvert år (6m3), renovasjonsgebyr (standard). Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 417 138

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 668 551

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2015, bruksnummer 9 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:

02.02.2009 - Dokumentnr: 73881 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1957 - Dokumentnr: 2152 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2016 Bnr:2
Overført fra gnr 2015 bnr 1

Eiendommen har veirett over hovedbruket, gnr. 15, bnr. 1. Side 2 av dokumentet er vanskelig å tyde.

08.10.1969 - Dokumentnr: 7706 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2015 Bnr:18
Overført fra gnr 2015 bnr 22

Megler har ringt digitalarkivet og prøvd å bestille rettigheten fra kartverket- men det er ingen som finner den.

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:

Det foreligger ferdigattest på tilbygg terrasse datert 21/6-1984.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for enebolig.

Det foreligger ikke tegninger.

Anneks:

Riving og gjennomføring av uthus/anneks har blitt godkjent i 2017 - foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest. Tegninger datert 18.11.16 stemmer ikke overens med den faktiske bruk.

Skur med utedo:

Uthus har blitt godkjent for riving 2017, men er ikke utført. Eier opplyser at ved oppføring av anneks ble det gitt beskjed om at skuret måtte rives, på grunn av tomtens utnyttelsesgrad.

Skuret er kondemnerbart.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har septiktank - tett tank som må tømmes årlig eller før hvis den rommer mer en 6m³. Det er privat grunnboret brønn med trykktank i krypkjeller under bad. Eiendommen er tilknyttet kommunal til privat vei.

Eiendommen har ikke veirett over gbnr. 2015/18 - det anbefales å tinglyse veirett.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id: 202401

Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02.07.2025

Delarealer: 2 380 m

KPHensynsonenavn: H740_1

KPBåndlegging: Båndlegging etter andre lover

Delareal: 2 380 m

KPHensynsonenavn: H110_1

KPSikring: Nedslagsfelt drikkevann

Delareal: 2 380 m

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Det er skravert for faresone ras/skredfare og faresone flomfare i kommuneplankart - se vedlagt dokument i salgsoppgave.

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

51 350 (Omkostninger totalt)

67 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 067 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 070 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 350

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.

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

budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistås av

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341

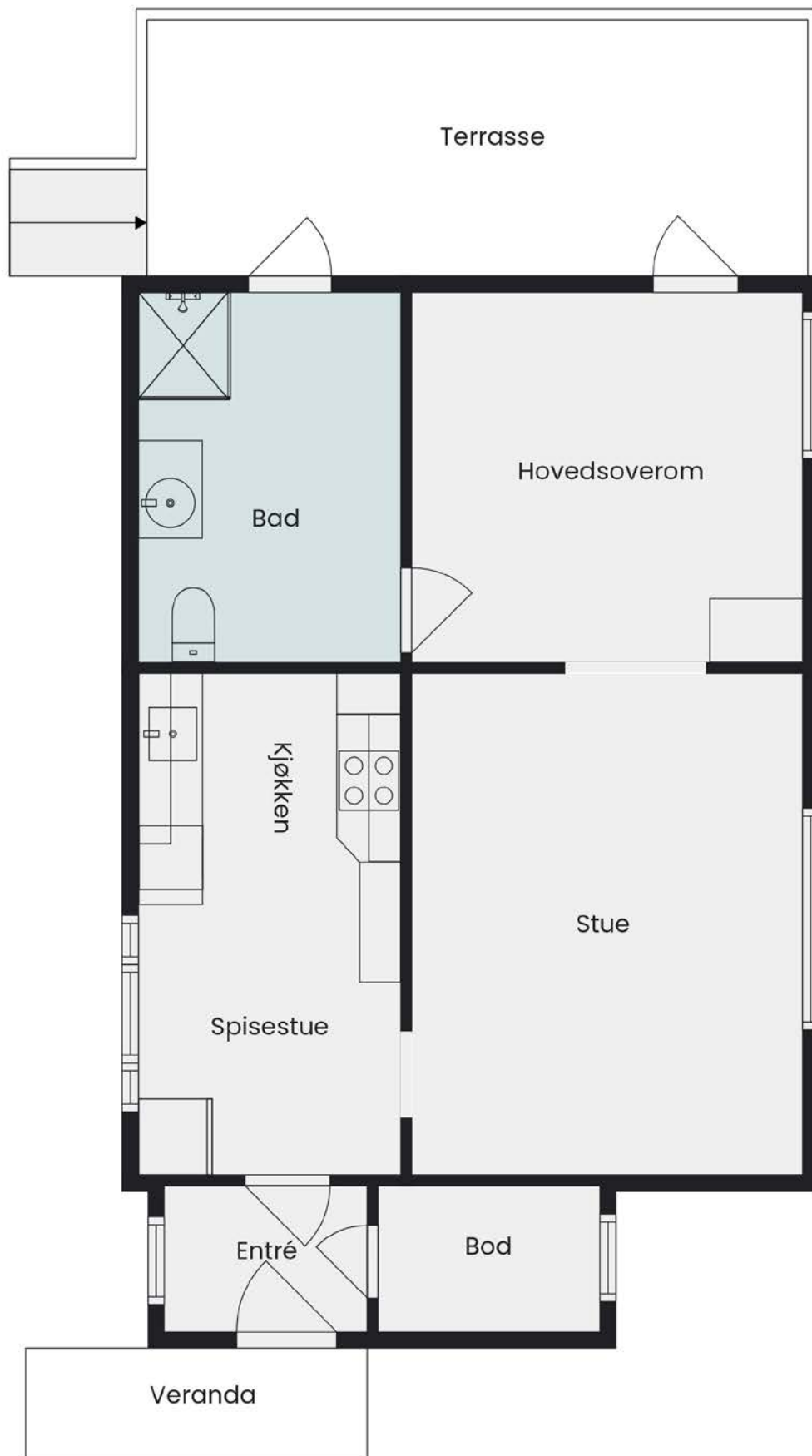
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

23.09.2025



















Kjøkkenet er av eldre standard, men funksjonelt. Her kan man skape sitt drømmekjøkken.











Boligens soverom er lyst og sjarmerende med god plass til seng.

Fra soverommet er det utgang til terrassen, perfekt for rolige morgener og avslapning.







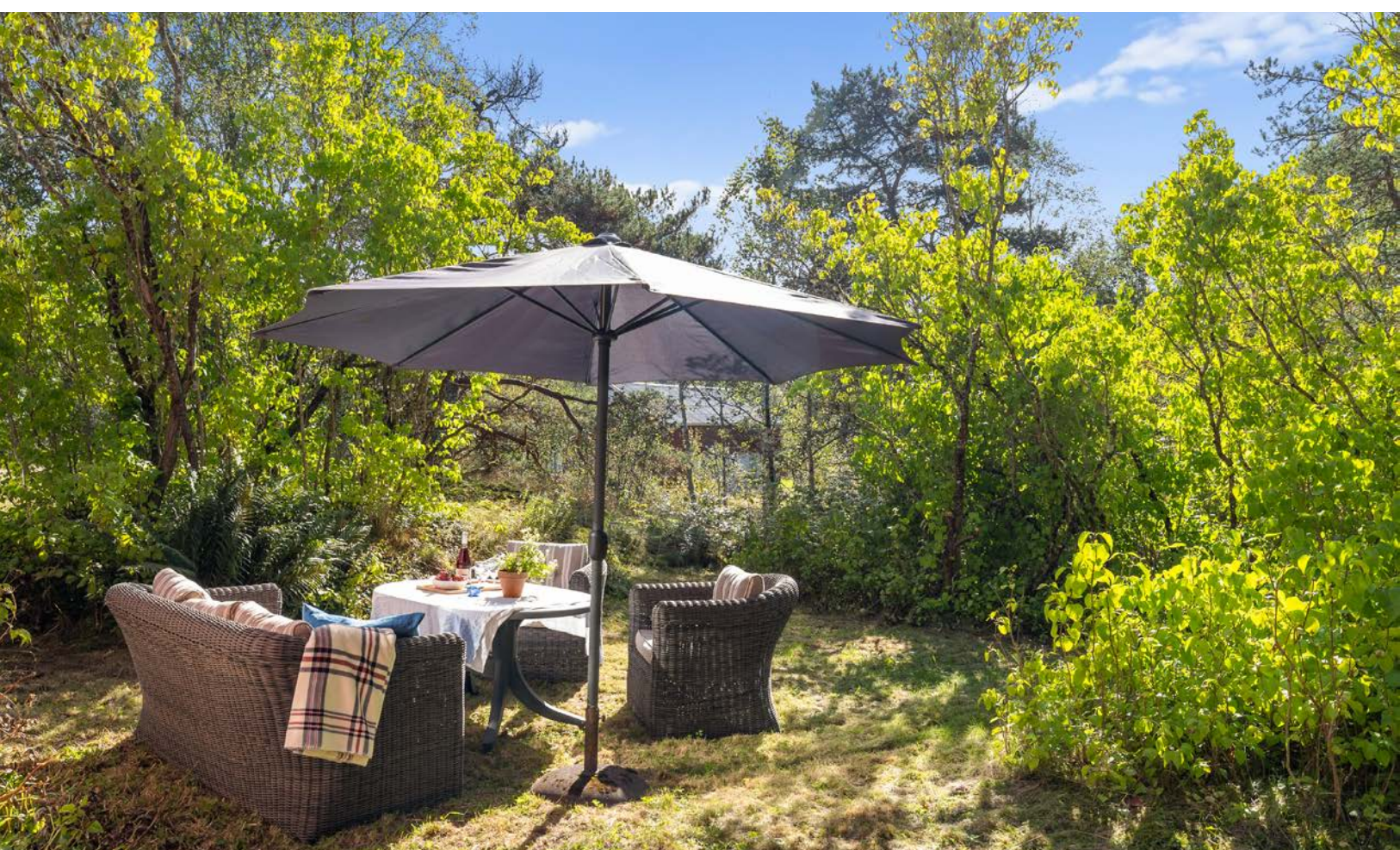






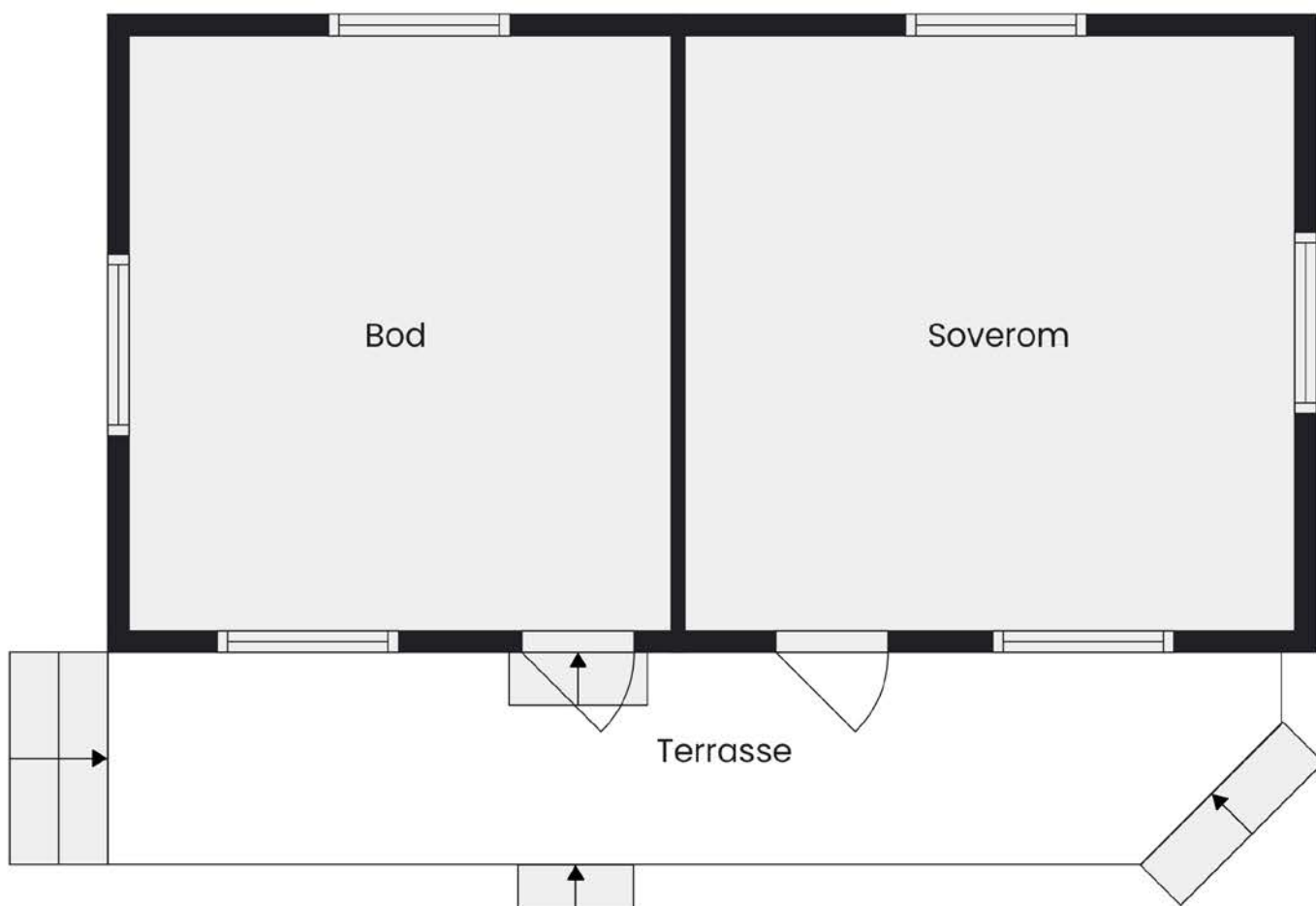






















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vestmarkveien 307, 3271 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 2015, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 22568-1024

Referansenummer: JW5044

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



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

Lidal Takst AS

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Takstingeniører som er medlemmer av Norges Takstingeniørers Forening (NTIF), tilbyr ikke bare høy faglig kompetanse, men også ekstra trygghet gjennom kvalitetssikring og ansvarsforsikring.

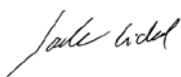
NTIF-medlemmer er utdannede takstmenn med dokumentert erfaring og forpliktelser til etiske retningslinjer. De har tilgang til en av bransjens beste profesjonsansvarsforsikringer, noe som gir ekstra sikkerhet dersom det skulle oppstå feil i takstrapporten.

I tillegg får NTIFs medlemmer jevnlig faglig oppdatering og kurs, slik at de alltid er oppdatert på gjeldende lover og praksis.

Å velge en takstingeniør fra NTIF er å velge en tryggere og mer forutsigbar bolighandel.

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1949 og har over tid gjennomgått enkelte inn- og utvendige oppgraderinger. Boligen står på grunnmur av leca og betongblokker, med yttervegger i bindingsverk kledd med stående kledning. Taket er tekket med dobbelkrummet takstein, med papp over inngangspartiet. Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og enkelte med 2-lags glass, malt hovedytterdør samt malte biinngangsdører i tre.

Boligen fremstår som dårlig vedlikeholdt og har behov for oppgraderinger. Se rapportens spesifikke punkter for nærmere informasjon.

Boligen er bygget etter tidligere byggeforskrifter, og standarden kan derfor avvike fra dagens krav til romløsning, innemiljø, energikonometri med mer.

Til boligen hører også et annekst og et utvendig skur.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 2,4 m²
- Bod 2,4 m²
- Stue 17,4 m²
- Kjøkken 11,2 m²
- Soverom 12,1 m²
- Bad 8,3 m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovligheut omtales separat under punktet «Lovligheut».

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein, med papptekking over inngangspartiet. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål, og pipe har metallbeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning på fasaden. Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkelte med 2-lags glass. Hovedytterdøren er malt og tilpasset i høyden, mens ytterdører til soverom og bad er malt og fra 2005.

Boligen har balkong på ca. 15 m² med utgang fra soverom og bad. Terrassebord og bjelker er i trykkimpregnert tre, med stående rekkverk på 85 cm. Det er trerampe fra terrasse ned til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulv av furu og beleg. Veggene er kledd med tapet og malte plater, mens takene består av malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er ikke foretatt

radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. En med tilgang både fra badegulvet og en med tilgang fra utsiden. Innvendige dører består av en malt fyllingsdør og en malt labankdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken mot toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Boligen har røykvarslere og skumapparat er plassert på boden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betongblokker. Eiendommen ligger på en naturtomt med lett skrånende terreng.

Tomten fremstår som tilnærmet naturpreget og litt plen, med begrenset opparbeidelse.

Utvendige avløpsrør er av plast og septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat grunnboret brønn med trykktank i krypkjeller under bad.

Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger en ferdigattest på tilbygg og terrasse fra 1984

Anneks

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

Det foreligger tegninger av et annekset hos kommunen, men de stemmer ikke med dagens bruk da man senere valgte å bygget et mindre anneks.

Annekset er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket.

Skur med utedo

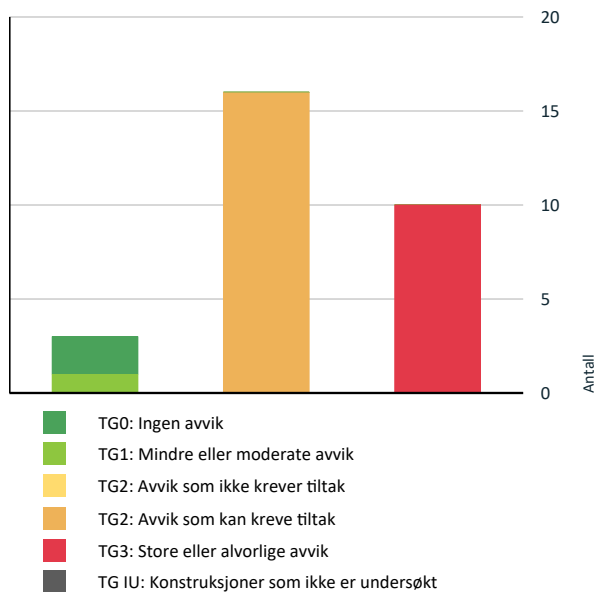
- Det foreligger ikke tegninger

Skuret er oppført før 1.juli 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til daværende regelverk.

Eier opplyser at det ved oppføring av annekset på tomten ble gitt beskjed om at skuret måtte rives, på grunn av tomtens utnyttelsesgrad.

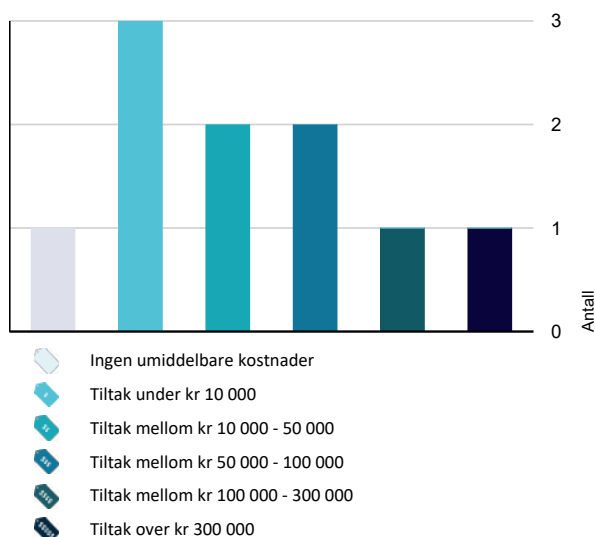
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige rampe [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

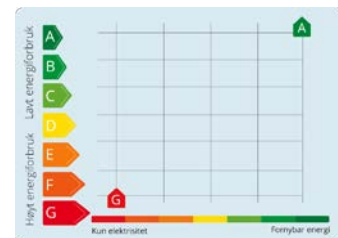
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
1984	Tilbygg	Tilbygg med soverom bad og terrasse ble bygget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein, samt papptekking over inngangspartiet. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:

Taket bør reingjøres for mose



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Pipe har beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Det mangler renne på ene siden av huset (hovedtaket)
- Mose i renner
- Tapet lekkasje i nedløp

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tiltak:

- Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.
- Det må påregnes oppgradering av utvendig beslag, renner og nedløp med tiden. Normalt i samsvar med omlegging av tak.
- Man bør reingjøre renner.



Tapet lekkasje



Mose i renne



Manglende renne

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

- Skade på vindskiver.

Det er råteskadene her som gir TG3

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Det er registrert en del spredt råteskade på bordkledningen, samt råteskade i veggkonstruksjonen. Det er også påvist mangelfull lufting bak kledningen. Vindskier har skader og mulig råte, men dette er ikke endelig bekreftet grunnet høyde. Råte i konstruksjon og kledning må utbedres. Når arbeidet først utføres, anbefales det å skifte all kledning, vindskiver, underkledning og etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen, med vindsperre i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnadsestimat er satt med dette som utgangspunkt.

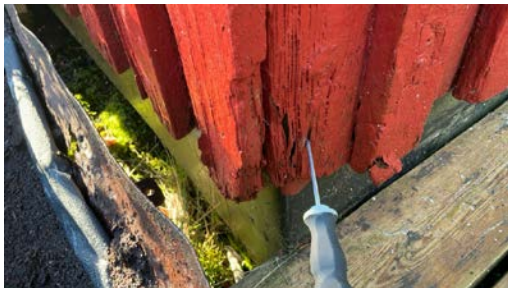
Kostnadsestimat: Over 300 000



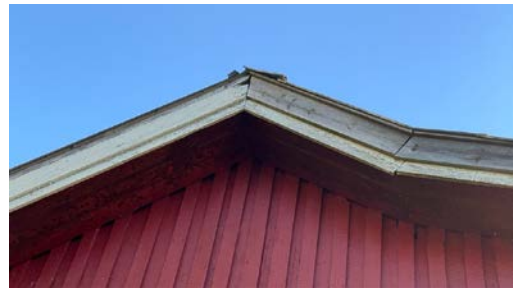
Det er påvist råteskader i bordkledningen.



Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.



Det er påvist råteskader i bordkledningen.



Skade på vindskive

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Det er registrert tørkede fuktskjolder på undertak og sperrer, noe som kan tyde på tidligere fuktinntrenging. Videre er det oppdaget symptom på aktivitet fra skadedyr i form av en del museavføring på loftet.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget over entré og bod, og det er derfor ikke mulig å foreta nærmere vurderinger. Tilstand må vurderes ut fra alder samt observasjoner gjort fra underliggende etasje. Også her er det registrert tørkede fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak

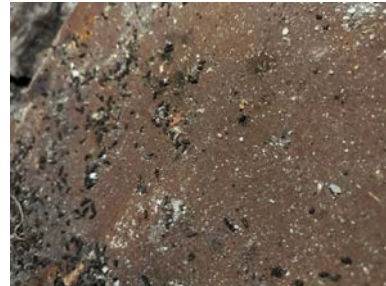
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Overvåk tilstanden jevnlig med hensyn til de tørkede fuktskjoldene. Dersom det påvises ny fuktighet, må nødvendige tiltak iverksettes. Man bør sikre konstruksjonen mot skadedyr/mus.

Tilstandsrapport



Tørket fuktskjolder i tak på bod



Museavføring



Tørket fuktskjolder i sperrekonstruksjonen.



Tørket fuktskjolder i undertak.

TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass samt 2 lags glass fra ca 1977 og 1978 (årstall på produkt)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Det anbefales å skifte ut alle vinduene i forbindelse med kledningsskiftet, da både alder, råte og øvrige registrerte funn tilsier dette. Kostnadsestimatet er satt med bakgrunn i en samlet utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



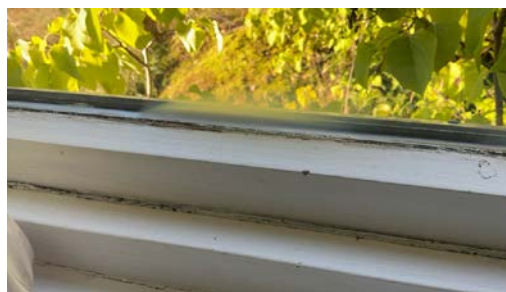
Eksempel på råde



Sprekker i vannbrett



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Glassruter som er punktert.

TG 2 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør som er tilpasset i høyden. I tillegg finnes det malte ytterdører til soverom og bad, begge fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
 - Hovedytterdøren slår innover og er ikke helt tett. Ved kraftig regn kan vann ledes inn på gulvet.
 - Ytterdørene til bad og soverom bør justeres, da de tar i pakning/karm ved åpning og lukking.
 - Halvparten av forventet levetid er passert.

Normal levetid for tredører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

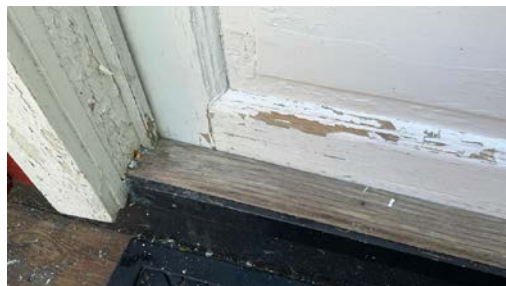
- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, og det bør vurderes om enkelte/alle dørene må skiftes ut i forbindelse med evt. klednings- og vindusutskifting. Overvåk tilstanden jevnlig, spesielt hovedytterdøren, med tanke på at regnvann kan trenge inn på gulvet. Oppstår dette problemet, bør døren byttes ut.

Tilstandsrapport



Eksempel på karm i dør som er værslitt



Mulig vann kan renne inn mellom dør og karm.



Ytterdør kappet av på høyden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 15 m² med utgang fra soverom og bad. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre. Stående rekkverk på 85cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Råteskade gir TG3

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det er påvist fukt og råte i rekkverkskonstruksjonen. Kostnadsestimatet gjelder utskifting av rekkverket. Grunnet alder bør det vurderes om ytterligere deler skiftes samtidig med eventuelt kledningskifte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

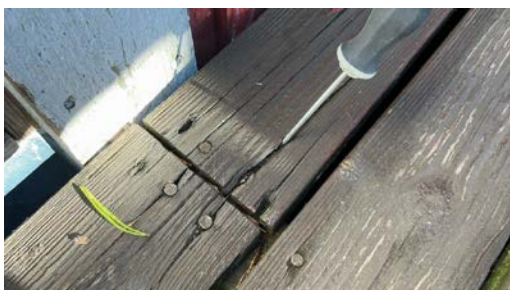
Tilstandsrapport



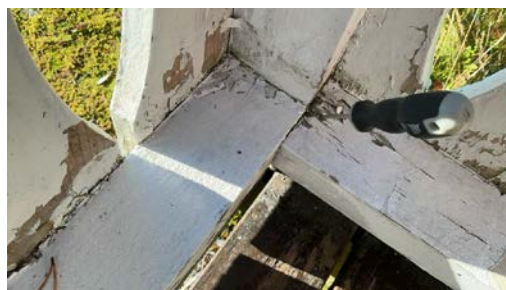
Rekkverk for lavt



Fukt/råte skade



Sprekk i terrassebord



Fukt/råte skade

Utvendige rampe

Trerampe fra terrasse ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

- Dagens rekkverk har skjevheter
- Det mangler rekkverk på ene siden av rampen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rette opp skjevheter på dagens rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

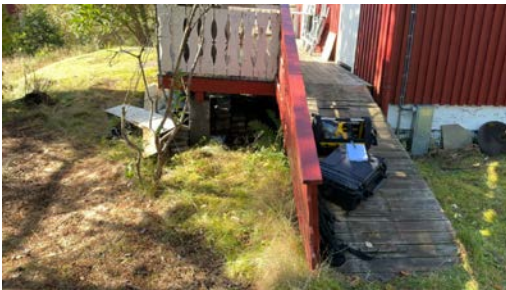
Tilstandsrapport



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Det er ikke montert rekkverk.



Dagens rekkverk har skjevheter

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Kjøkkentak har noen sprekker.
- Gulvbelegget i stue er løst i skjøten.
- Det er registrert tørkede fuktskjolder i soveroms tak fra tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert vesentlige skader. Forholdet vurderes som kosmetisk, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.

Tilstandsrapport



Sprekker i kjøkken tak



Gulvbelegg skjøt



Tørket fuktskjolder i soveroms tak

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue, kjøkken, entré og soverom er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet

På kjøkken og soverom målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

I stue og soverom målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

I vindfang er det målt over 20mm på 1,2m

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

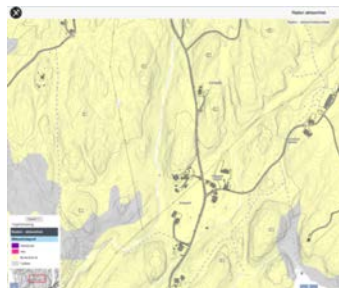
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:
 - Det er montert gulvlist bak ovn mot brannmur
 - Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe i hovedetasje, samt på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Fjerne gulvlist bak ovn.
 - Pipen bør undersøkes av feier eller annen kvalifisert fagperson før videre bruk og fyring.



Gulvlist bak ovn



Sprekker/riss



Sprekker i pipe

TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, med tilgang fra badegulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

- Trapp/stige ned er ødelagt.
- Fuktutslag ved måling på gulv.
- Det er råte i bjelkelag

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Bedre ventilering må etableres.
- Tiltak:
- Skadet treverk må skiftes.
- Trapp/stige bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Strapp/stige ødelagt



Fuktighet på gulv



Fukt å råte i bjelkelag



Fukt å råte i bjelkelag

TG 3 Kryp Kjeller - 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med inngang fra utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er råte i bjelkelag.
- Det er fuktindikasjoner i bjelkelag, søyle og drager.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stubloft har rast ned, råte registrert



Fuktindikasjon i søyle



Fuktindikasjon i drager



Stubloft har rast ned, råte registrert

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen en malte fyllingsdør og en malt labankdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør til bad bør justeres.



Labankdør til bod

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Våtrommet får TG3 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken mot toalett.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råte og fuktindikasjoner under vask ved avløp (TG3). Mulig det er noe lekkasje fra vannledninger eller avløp, men det var ikke synlig lekkasje på befaringstidspunktet. Eier har også rapportert tidligere problemer med mus, men har midlertidig tettet området og har ikke opplevd nye problemer etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser under vask og foreta utbedring av skade.
Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak på overflater, da forholdet vurderes som kosmetisk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktindikasjoner og råte



Hyller og dør med ender av sponplate



Sammenføyning

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist en liten lufting av avløpsanlegget i krypkjeller, men ikke tilfredsstillende etter kravene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert noen ventil i vindu eller veggventil i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Etter dagens forskrift (NEK 400:2010, gjeldende fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er av eldre dato og er tilkoblet via stikkontakt, noe som var vanlig praksis før regelendringen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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.

1980

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

Ja Så godt som vi kjenner til.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Tilstandsrapport

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja I sikringsskap er det observert kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tettet. Som følge av avvik og alder bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og skumapparat er plassert på boden, anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er fuktsikring på deler av boligen. Det er også registrert en god del fuktighet på gulv/bakken i krypkjeller

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres noen tiltak for å drenere vann bort, slik at det blir tørt i krypkjellerne.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betongblokker

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Gulvet på tilbygget ved inngang heller utover, og ligger på noen søylepunkt av stein

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Man bør rette opp tilbygget og etablere nye søyler/fundament.

Tilstandsrapport



Noe sprekkdannelse



Søyle under tilbygg inngang



Noe sprekkdannelse

TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger på en naturtomt med lett skrånende terreng. Tomten fremstår som tilnærmet naturpreget og litt plen, med begrenset opparbeidelse.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige er det avløpsrør som antas å være av plast og septiktank fra 90 tallet. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn med trykktank i krypkjeller under bad fra 80-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på borevann.

Konsekvens/tiltak

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

Foreta kontroll av borevann evt. innhente dokumentasjon om mulig.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse****Byggeår**

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Skur med utedo

**Anvendelse****Byggeår**

1949

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel/lav standard, og det er registrert tydelige skjevheter i konstruksjonen.

Vedlikehold

Bygget er av eldre dato og bærer tydelig preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert råteskader.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

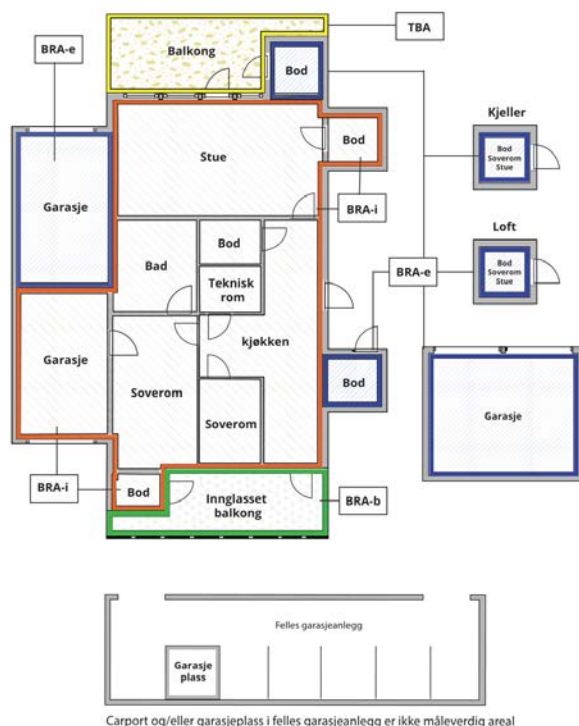
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57			57	15
Etasje					
SUM	57				15
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, bod, entré, kjøkken, soverom, stue		
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger en ferdigattest på tilbygg og terrasse fra 1984

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger av et annekset hos kommunen, men de stemmer ikke med dagens bruk da man senere valgte å bygget et mindre annekset.
Annekset er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Skur med utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Skuret er oppført før 1.juli 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til daværende regelverk.

Eier opplyser at det ved oppføring av annekset på tomten ble gitt beskjed om at skuret måtte rives, på grunn av tomtens utnyttelsesgrad.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	55	2
Anneks	15	14
Skur med utedo	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2015	9		0	2379.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestmarkveien 307

Hjemmelshaver

Steinholt Guri, Steinholt Åshild Marie

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	6974322	Fullverdi		8 448
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.06.1984	Ferdigattest tilbygg og terrasse	Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.11.2016	Tegning Anneks	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og 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.

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

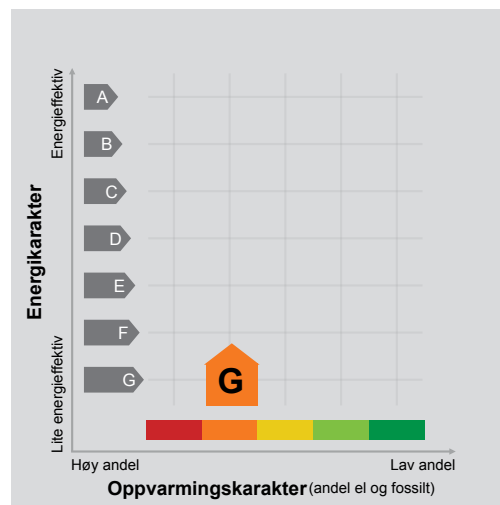
PERSONVERN

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

ENERGIATTEST



Adresse	Vestmarkveien 307
Postnummer	3271
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2015
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162926462
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169794
Dato	17.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250100	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åshild Marie Steinsholt	Guri Steinsholt
Gateadresse	
Vestmarkveien 307	
Poststed	Postnr
LARVIK	3271
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1311250100

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er mye fukt, særlig i krypkjeller adkomst kjelleren i badetrom og det er også tydelig fuktskader på bærende elementer under huset. Innvendig er det få tegn på fukt, ut over at kan det se ut til å ha vært foreliggende en fuktskade som er synlig i taket på soverommet. Huset er generelt gammelt og har et gjennomgående stort behov for renovering.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi er ikke kjent med spesifikke enkeltproblemer, men huset oppleves noe rått og bærende konstruksjoner er i samarbeid med snekker identifisert som skadet av fukt og bør utbedres innen kort tid. Vi har også en kort periode leid en luftavfukter med en viss og midlertidig effektiv. Dette gjelder utelukkende hovedhuset. Annekset/uteboden er relativt nyoppført, vinterisolert og tørt og fint!

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke spesifikt - men gitt husets tilstand og behov for utbedringer antar vi at dette kan forekomme/ha forekommet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen pålegg eller fyringsforbud - men pga sprekker i muren bak ovnen og vår egen vurdering er det ikke fyr i ovnen på noen år.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen sprekker i grunnmuren (alt er synlig), men ingen skjevheter i gulv ut over det ev 'normalt' kan forvente med tilstanden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er påvist råteskader i bjelker under stuegulv og i kjellerdelen, en del mus, men ingen maur innendørs eller rotter. (Et lite fuglereir i kjøkkenviften har fått ligge uforstyrret)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er ikke sannsynlig slik vi kjenner tidligere eiere - også godt tilbake i tid, at noe el-arbeid skal være utført av ufaglærte. Men arbeidet er utført for lang tid tilbake i stor grad og mye uordnet kontakter osv og neppe etter dagens standard.

Arbeid utført av

Separat innstallasjon for annekset / uteboden ved elektriker via byggmester Kenneth Normann Hansen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere leietaker (20 år siden) skiftet deler av kledningen. Alt malerarbeid på huset - både innendørs og utendørs er utført selv (ikke på annekset / uteboden)

Arbeid utført av

Ukjent / privat person

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

De gamle løene/utedo skulle vært revet som følge godkjent fotavtrykk etter oppsett av nye boder/anneks på tomta.

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ingen tilstandsrapporter - men Byggmester har i to omganger vurdert bygget for utbedring og har påpekt flere og større og vesentlige utbedringsbehov. Som bl.a. råte og fukt i bærende konstruksjoner under gulv, behov for ny kledning, isolasjon og trolig også bytte av deler av tak. Vinduer er gamle. Ytterdør er spesialtilpasset og ikke dagens standard. Relativt nye dører ut mot terrasse er ok.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250100

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250100

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åshild Marie Steinsholt	21c2d1c4a70f6bc5b0f80d 4a0d16df5169ed947c	15.09.2025 19:47:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guri Steinsholt	d45778c279bd4dfc30d7 b3697126b5bfc47504c1	15.09.2025 19:41:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250100

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

Nabolagsprofil

Vestmarkveien 307

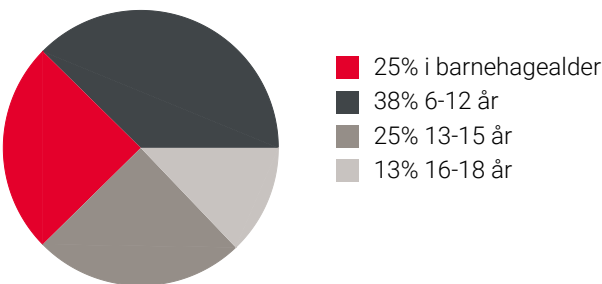
Offentlig transport

🚗 Vestmarkaveien Linje 208	4 min 🚗 2.8 km
🚆 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 🚗 5.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	21 min 🚗

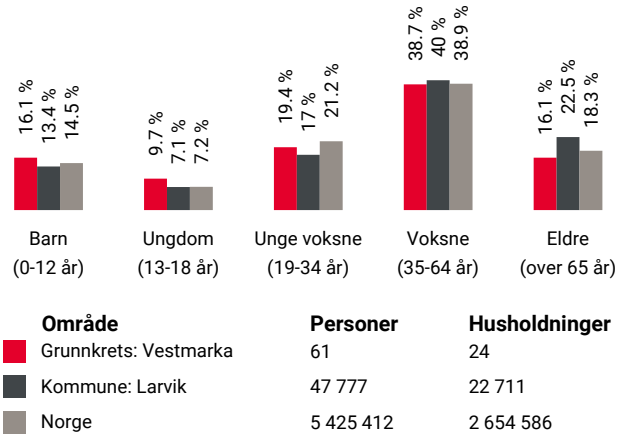
Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	4 min 🚗 3.1 km
Hedrum barneskole (1-7 kl.) 161 elever, 10 klasser	9 min 🚗 5.6 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	11 min 🚗 5.9 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	6 min 🚗 3.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	10 min 🚗 6.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 🚗 15.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

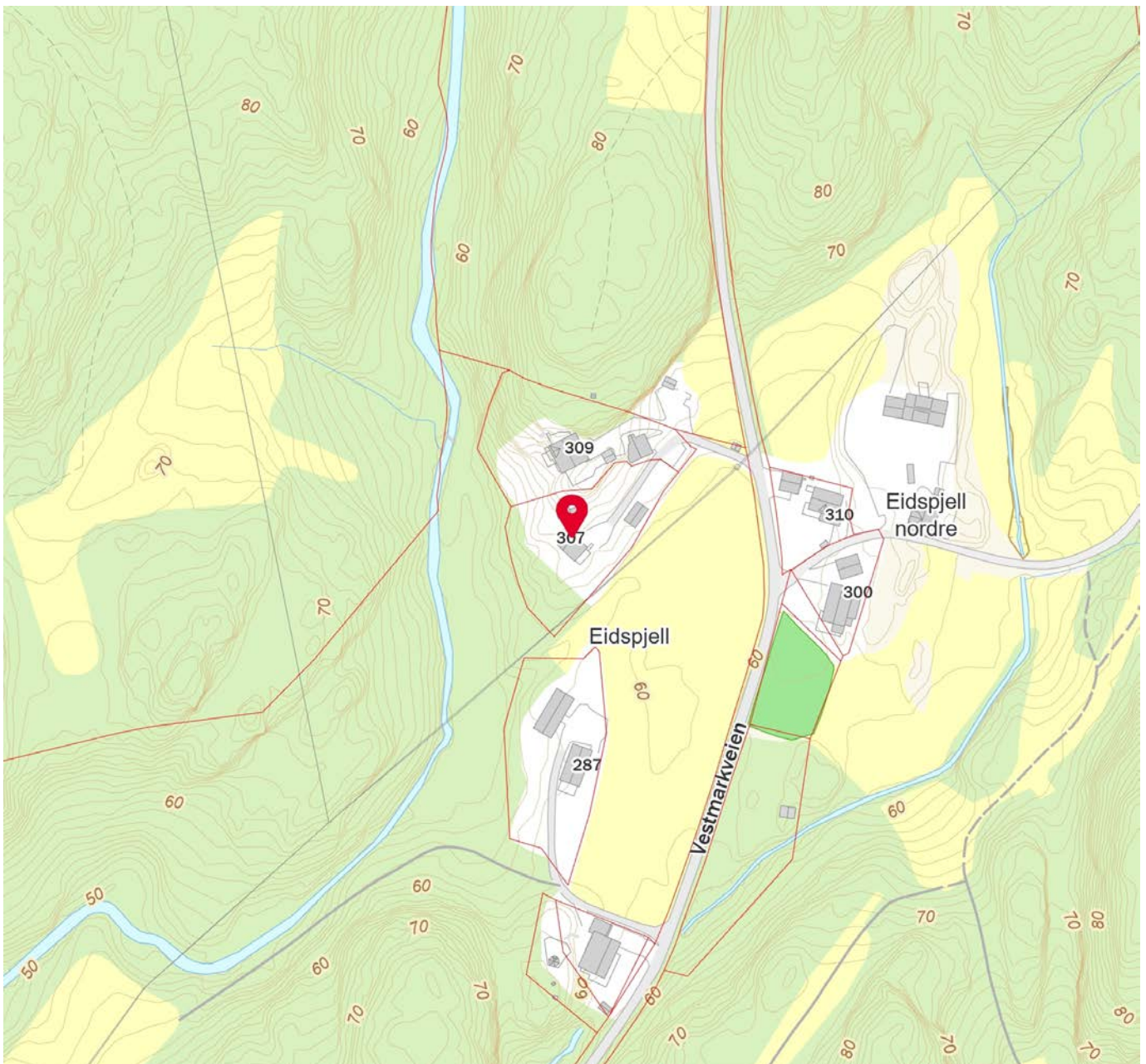
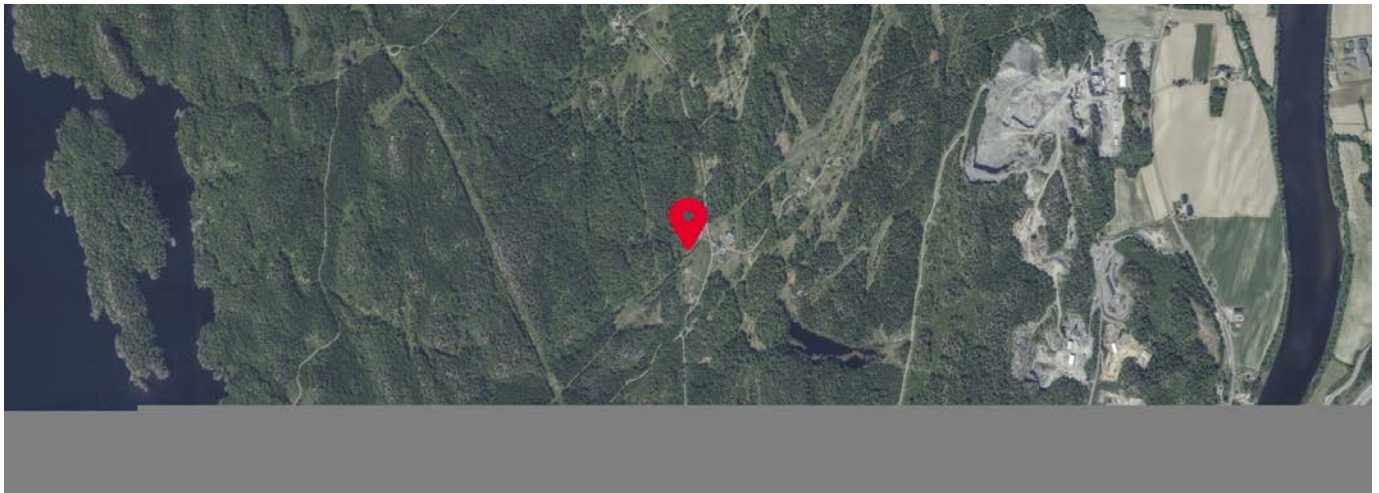
Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	4 min 🚗 3.1 km
Trollsteinen barnehage (0-5 år) 88 barn	7 min 🚗 3.7 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 🚗 4.6 km

Dagligvare

Meny Nanset	5 min 🚗
Rema 1000 Larvik	5 min 🚗

Sport

⚽ Vestmarka Balløkke Ballspill	3 min 🚗 2.5 km
⚽ Fagerli skole Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	4 min 🚗 2.9 km
🏊 Spenst Larvik Nanset	6 min 🚗
🏊 EVO Larvik	6 min 🚗



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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 13.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2015	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vestmarkveien 307, 3271 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

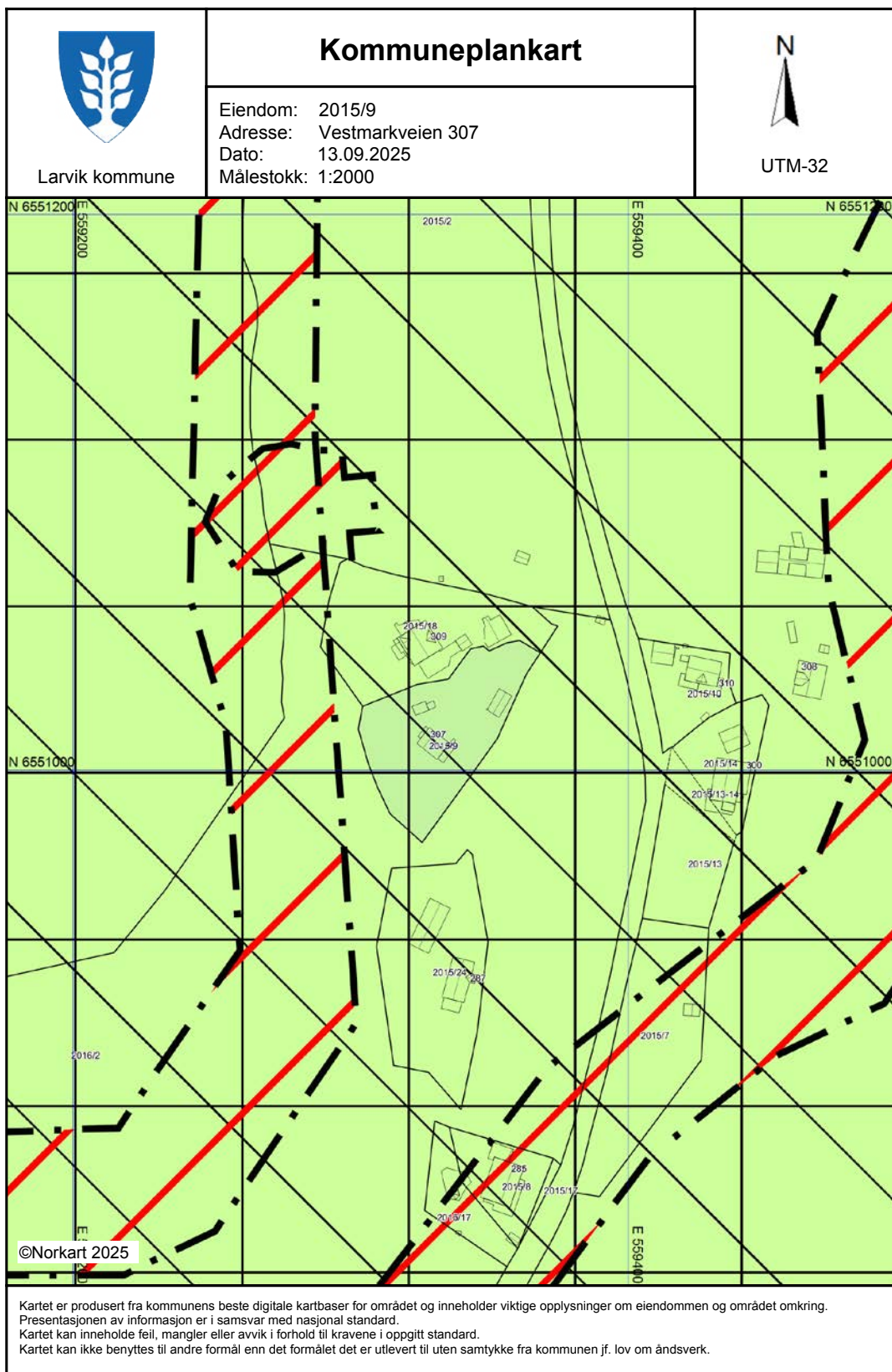
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.07.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	2 380 m ²	
	KPHensynsonenavn	H740_1	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover	
Delareal	Delareal	2 380 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110_1	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
Arealbruk	Delareal	2 380 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri
LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

 Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Trapp inntil bygg, kant

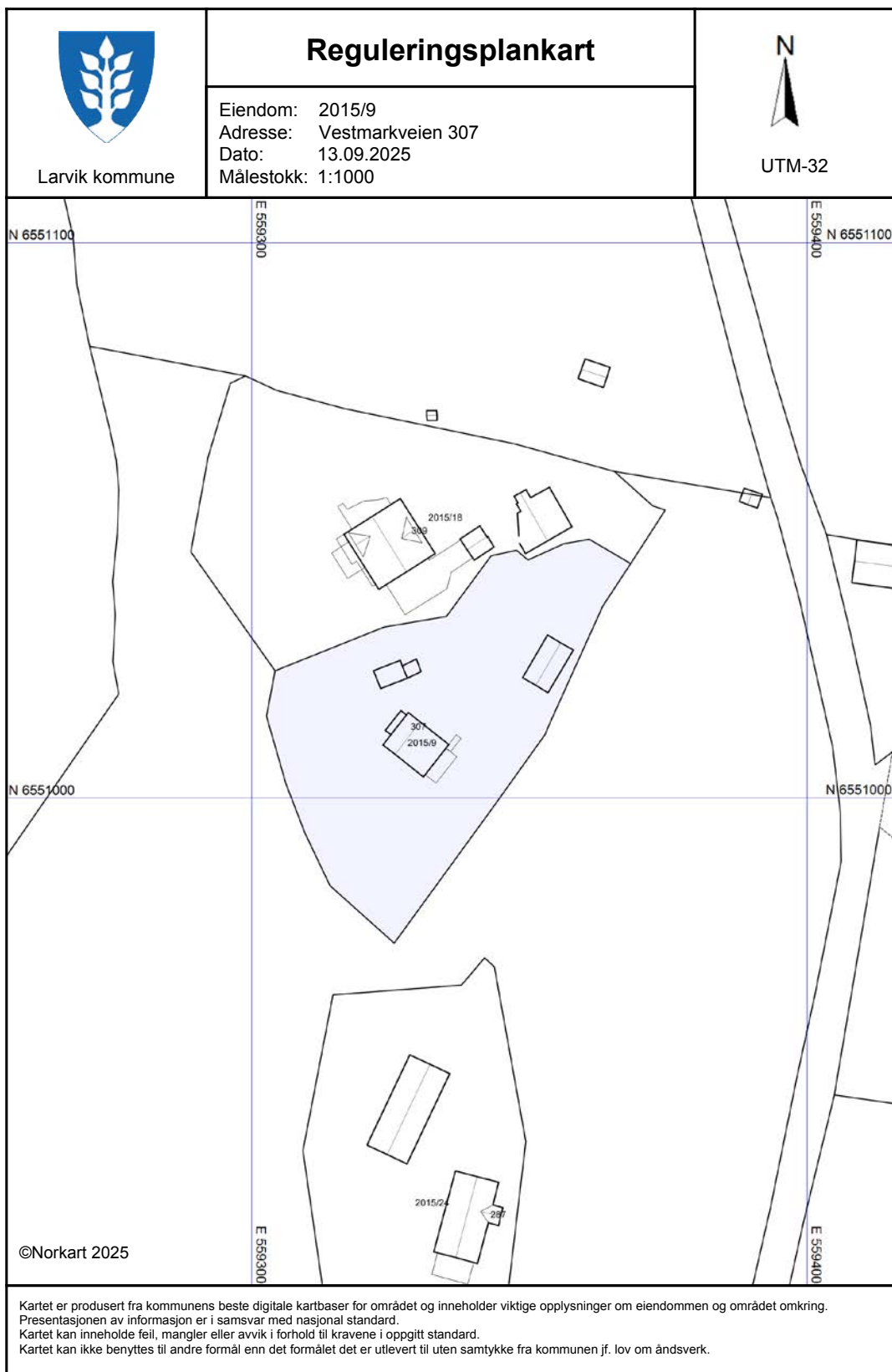
 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

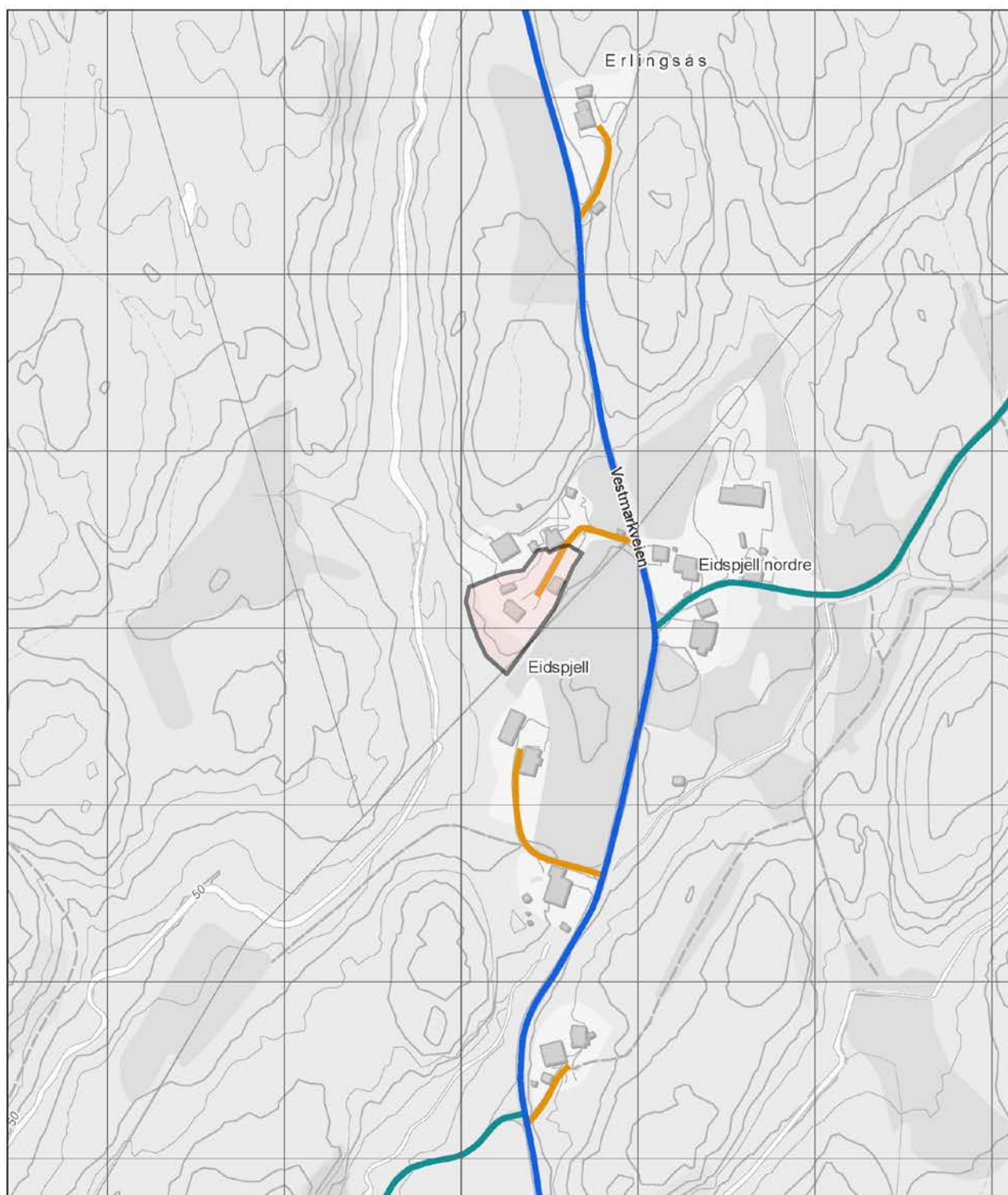
 Låvebru



Tegnforklaring

Bygninger

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



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

Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/2015/9/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

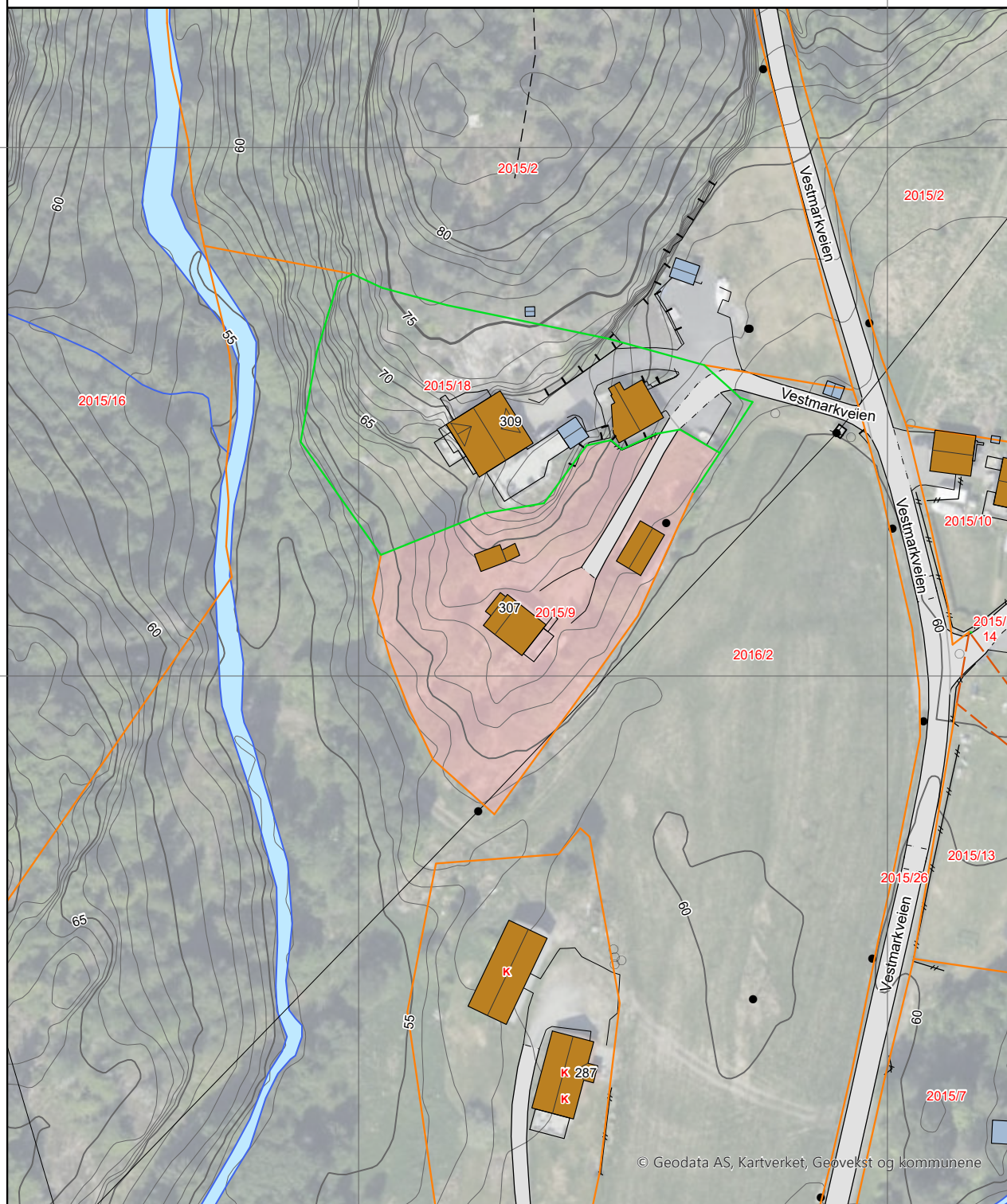
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 13.9.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/2015/9/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

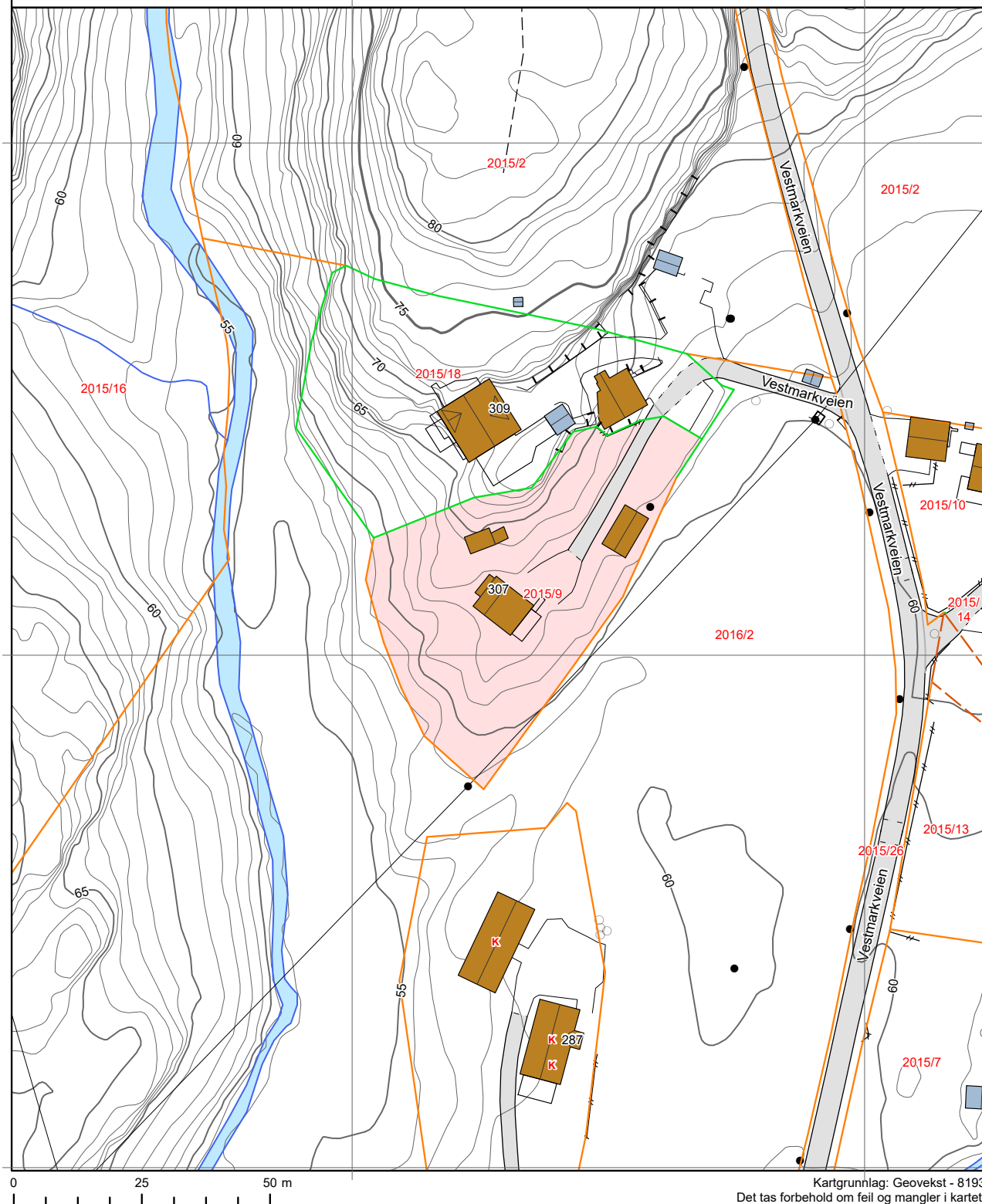
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 13.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

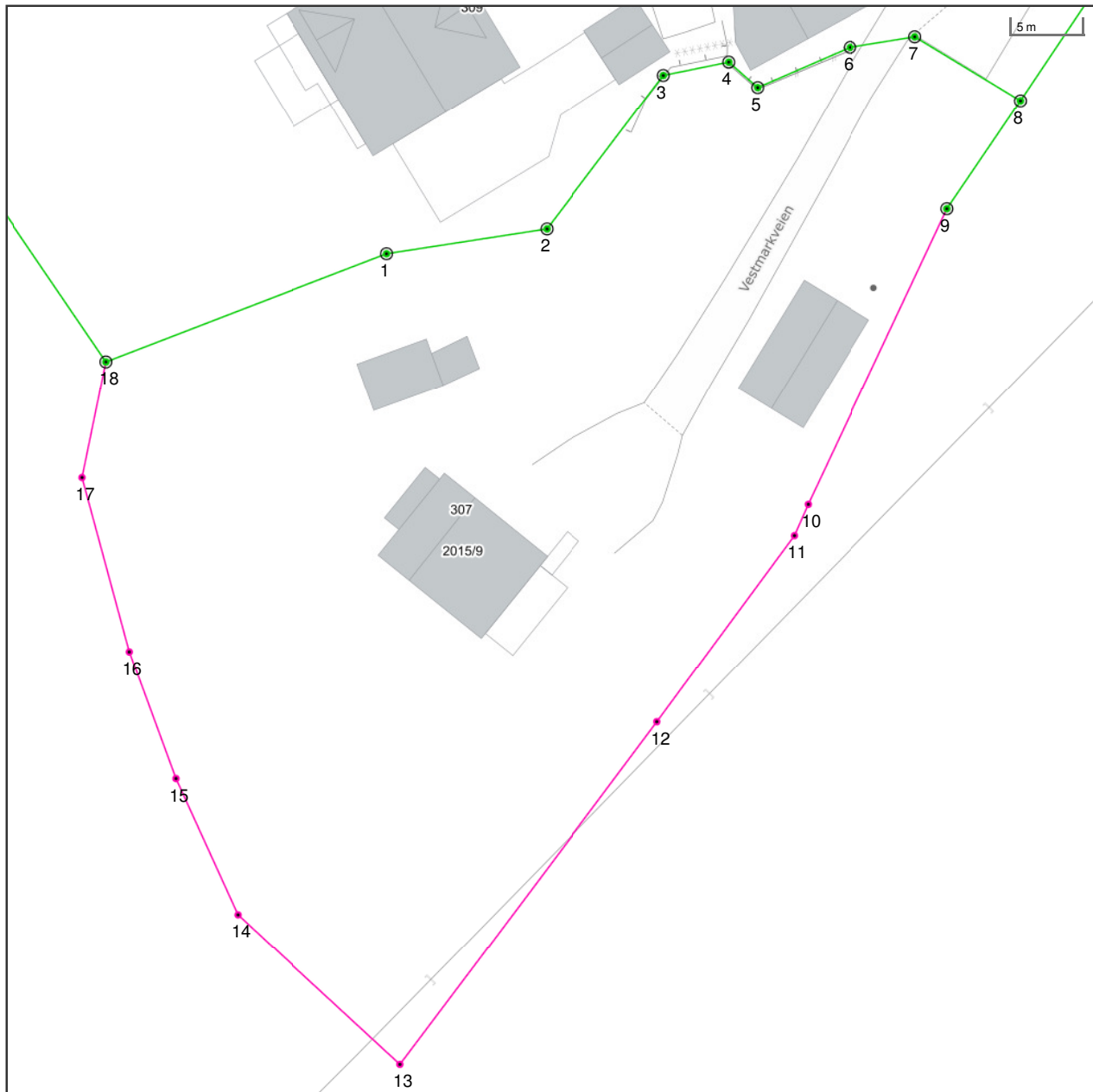
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2015/9//



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.

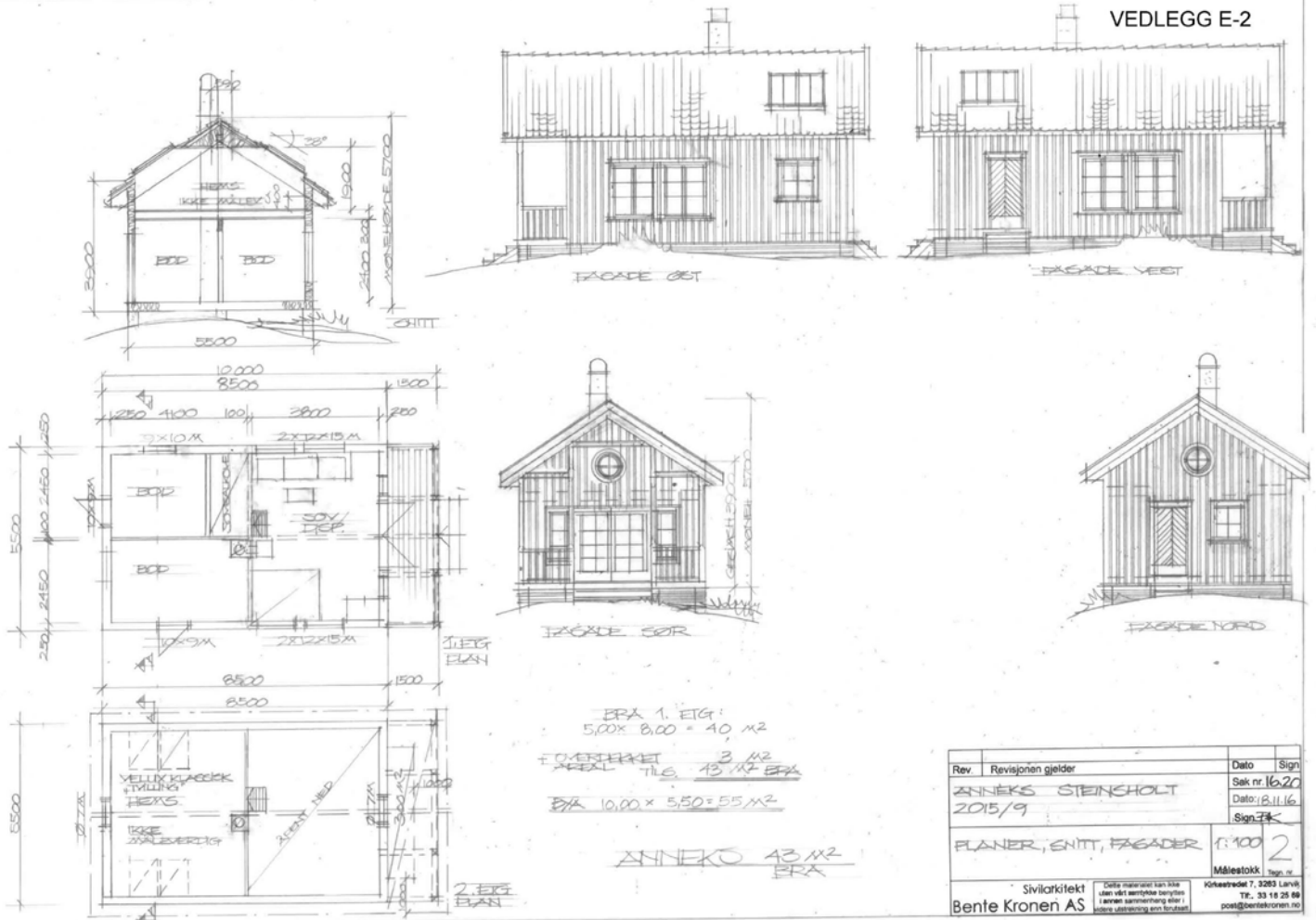
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 379,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6551015,6	Øst	559338,6

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6551030,79	559323,85	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,16	
2	6551032,7	559335,07	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,38	
3	6551043,62	559343,12	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,57	
4	6551044,63	559347,71	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,70	
5	6551042,87	559349,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,71	
6	6551045,8	559356,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,10	
7	6551046,61	559360,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,62	
8	6551042,22	559368,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,67	
9	6551034,55	559363,23	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,18	
10	6551013,64	559353,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,95	
11	6551011,43	559352,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
12	6550998,18	559343,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,29	
13	6550973,85	559325,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,09	
14	6550984,21	559314,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,53	
15	6550993,68	559309,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,49	
16	6551002,54	559306,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,50	
17	6551014,73	559302,66	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,69	
18	6551022,91	559304,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,33	

VEDLEGG E-2



Rev	Revisjonen gjelder	Dato	Sign
	ANNEKS STEINSHOLT	Sak nr 1620	
	2015/9	Dato: 8.11.16	
		Sign: J.K.	
PLANER, SNITT, FAGADER		1:100	2
Sivilarkitekt		Målestokk	1:100
Bente Kronen AS		Krøstredet 7, 3263 Larvik	
		TF: 33 16 25 99	
		post@bentekronen.no	

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2015	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vestmarkveien 307, 3271 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig	ikke oppgitt	ikke oppgitt m ²	1	☐
Terrase til bolig Ferdigattest 1984 (foreligger ikke tegninger)	1984			V
Riving og gjenoppføring av uthus/anneks. foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest	godkjent 2017	37 m ²		☒
Garasje/uthus/anneks (godkjent for riving i 2017, men er ikke utført) (areal er usikkert)	ikke oppgitt	15 m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOFFER 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.



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Vestmarkveien 307
3271 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre