



aktiv.

Nordbykammen 18, 3271 LARVIK

**Nordbylia - Innholdsrikt
enderekkehus beliggende i
barnevennligområde. Solrike
uteplasser. 3 soverom - Garasje**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 600,-
Total ink omk.: Kr 2 922 600,-
Selger: Turid Lindgren

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 118/118 kvm
Tomtstr.: 320.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2008, bnr. 171
Gnr. 2008, bnr. 135
Oppdragsnr.: 1303250089

Nordbylia - Innholdsrikt enderekkehus beliggende i barnevennlig område. Solrike uteplasser.

Boligen har en effektiv planløsning og inneholder:

Hovedetasje:

Entre, toalettrom, soverom (ikke bruksendret fra bod), kjøkken og stue/spisestue med utgang til balkong. Ved inngangspartiet ligger det en hyggelig og lun terrasse.

Sokkeletasje:

Gang, 3 soverom, bad/wc, vaskerom og 2 boder. Fra hovedsoverom er det terrassedør ut til hagen.

Utebod på tomten.

Garasje i rekke følger boligen.

Boligen har en normalt god standard og er pusset opp over tid. 3 soverom er overflateoppusset i 2025. Kjøkkenet er fornyet i 2021. Eldre bad. Noe oppgraderinger må påregnes.

Boligen ligger i et rolig og barnvennlig området i Nordbylia. Det er kort avstand til barnehage, offerentlig transport og fine naturområder. Boligen passer veldig godt til familier og det er fin skolevei til Fagerli skole.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	65
Energiattest	68
Nabolagsprofil	75
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Gang med trapp, baderom, 3 soverom, vaskerom, bod og matbod.

1. etasje

BRA-i: 61 m² Entré, soverom, toalettrom, gang med trapp, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

1. etasje:

Entré: 1,7 m²

Soverom: 6 m²

Toalettrom: 1,6 m²

Gang med trapp: 8,1 m²

Stue: 33,5 m²

Kjøkken: 8,9 m²

Terrasse/balkong: 17 m² og 8,3 m² (TBA)

Sokkeletasje:

Gang med trapp: 9,8 m²

Baderom: 3,8 m²

Soverom 1: 11,1 m²

Soverom 2: 7,6 m²

Soverom 3: 12,8 m²

Vaskerom: 2,8 m²

Bod: 2,5 m²

Mat bod: 3,2 m²

I tillegg disponerer boligen en garasje i felles rekke på ca. 14 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

320.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt beplantet med plen og div. trær og busker. Siden dette er et enderekkehus har man større tomt enn øvrige boliger og det er fint med muligheten til å komme til begge sidene av boligen utvendig. På tomten er det oppført en enkel utebod på ca 8 kvm. Denne er ikke byggesøkt.

Boligområdet har et realsameie på tomten hvor garasjerekken står, samt internt veiareal på området. Dette er eiet med 1/60 av hver bolig på området.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnvennlig område i Nordbylia. Det er kort avstand til barnehage, offerntlig transport og fine naturområder. Boligen passer veldig godt til familier og det er fin skolevei til Fagerli skole.

Adkomst

Direkte fra Nordbykammen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

SKOLER

Fagerli skole (1-7 kl.)

604 elever, 30 klasser 1.4 km

Hedrum barneskole (1-7 kl.)

161 elever, 10 klasser 2.4 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)

388 elever, 24 klasser 1.8 km

Thor Heyerdahl videregående skole
1620 elever 5.6 km

BARNEHAGER
Trollsteinen barnehage (0-5 år)
88 barn 0.2 km

Fagerli barnehage (0-5 år)
121 barn 1.4 km

Borgejordet barnehage (0-5 år)
71 barn 2.7 km

Offentlig kommunikasjon

BUSS
Hagalia
Linje 208 0.1 km

TOG
Larvik stasjon
Linje RE11, RX11 3.8 km

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning. Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer(Wtakstoler) og taket har undertak av trepanel. Boligen har taktekkingen av metallplater "i takstein look" på lekter og sløyfer, med papp tekking. Takrenner, nedløp og beslag er i plastbelagt og lakkert stål

Innhold

Boligen har en god funksjonell planløsning og inneholder:

Hovedetasje inneholder:

Entre, toalettrom, soverom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til balkong. Ved inngangspartiet ligger det en hyggelig og lun terrasse.

Sokkeletasje inneholder:

Gang, 3 soverom, bad/wc, vaskerom og 2 boder. Fra hovedsoverom er det terrassedør

ut til hagen.

Utebod på tomten.

Standard

Boligen har en normalt god standard og er pusset opp over tid. På gulvene er det laminat. På veggene er det malt tapet og panel. 3 soverom er overflateoppusset i 2025. Kjøkkenet er fornyet i 2021 med nye fronter og steinplate. Hvitevarer på kjøkken kan medfølge i handelen. Eldre bad som har gulvbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Badet inneholder: servant i innredning, dusjkabinett og wc. Noe oppgraderinger må påregnes.

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Nedløp og beslag

Utvendig - Veggkonstruksjon

Utvendig - Vinduer

Utvendig - Terrassedør i kjelleren

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig - Overflater

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Radon

Innvendig - Pipe og ildsted

Innvendig - Rom Under Terreng

Innvendig - Innvendige trapper

Innvendig - Innvendige dører

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Tomteforhold - Terrengforhold

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Tomteforhold - Oljetank

Våtrom - Sokkeletasje - Baderom i kjeller - Overflater Gulv

Våtrom - Sokkeletasje - Baderom i kjeller - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - Sokkeletasje - Baderom i kjeller - Sanitærutstyr og innredning

Våtrom - Sokkeletasje - Baderom i kjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom i kjeller -Overflater vegger og himling

Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom i kjeller -Overflater Gulv

Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom i kjeller - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom i kjeller -Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom - Sokkeletasje - Baderom i kjeller - Overflater vegger og himling

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.

Taklamper i stuen medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje i rekke på felles tomt følger boligen.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved hjelp av elektrisitet. Det er montert varmepumpe i trappeoppgang. Det er peis i stuen.

Energikarakter

E

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 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 17 552

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 681 811

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 727 245

Formuesverdi sekundær år

2023

Årlig velavgift

Kr 3 300

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforening. Det har p.t. vært betalt inn kr. 1.650,- to ganger i året for å dekke felles kostnader.

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 2008, bruksnummer 171 i Larvik kommune. Gårdsnummer 2008, bruksnummer 135 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/2008/171:

19.04.1979 - Dokumentnr: 2822 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

04.01.1978 - Dokumentnr: 72 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:2008 Bnr:135

23.04.1999 - Dokumentnr: 2158 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2015 - Dokumentnr: 441647 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:447

01.01.2018 - Dokumentnr: 202793 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:171

01.01.2020 - Dokumentnr: 571594 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:2008 Bnr:171

01.01.2024 - Dokumentnr: 318578 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:2008 Bnr:171

19.04.1979 - Dokumentnr: 2822 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

04.01.1978 - Dokumentnr: 72 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:2008 Bnr:135

23.04.1999 - Dokumentnr: 2158 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2015 - Dokumentnr: 441647 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:447

01.01.2018 - Dokumentnr: 202793 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:171

01.01.2020 - Dokumentnr: 571594 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2008 Bnr:171

01.01.2024 - Dokumentnr: 318578 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2008 Bnr:171

3909/2008/135:

19.04.1979 - Dokumentnr: 2822 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

04.01.1978 - Dokumentnr: 72 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2008 Bnr:135

23.04.1999 - Dokumentnr: 2158 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2015 - Dokumentnr: 441647 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:447

01.01.2018 - Dokumentnr: 202793 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:171

01.01.2020 - Dokumentnr: 571594 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2008 Bnr:171

01.01.2024 - Dokumentnr: 318578 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2008 Bnr:171

19.04.1979 - Dokumentnr: 2822 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

04.01.1978 - Dokumentnr: 72 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2008 Bnr:135

23.04.1999 - Dokumentnr: 2158 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2015 - Dokumentnr: 441647 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:447

01.01.2018 - Dokumentnr: 202793 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:171

01.01.2020 - Dokumentnr: 571594 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2008 Bnr:171

01.01.2024 - Dokumentnr: 318578 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2008 Bnr:171

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.04.1978 som gjelder boligen. Det foreligger ikke ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk i dag ikke stemmer helt overens med godkjente bygningstegninger. I hovedetasjen er rom innredet soverom på tegningen betegnet som bod. Dette er ikke søkt bruksendret og selger fraskriver seg ansvar for dette.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at bod/uthus er omsøkt eller godkjent i kommunens arkiv. Selger fraskriver seg ansvaret for å få denne registrert/godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.04.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201811

Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 06.10.2021
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 321 m
BestemmelseOmrådenavnENH_1
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 320 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202402
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Status Planforslag
Plantype Kommunedelplan
Id 201811
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 172.01
Navn Haga - Nordby
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 12.06.1975
Bestemmelser -
Delarealer Delareal 321 m
Formål Bolig

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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. 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.

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

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

72 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 933 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 936 300 (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 72 600

Betalingsbetingelser

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- markedspakke kr 15 500,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 1 850,- og visninger kr 2 300,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 327,-. Utleggene omfatter tinglysing av urådighet kr 545,- fotograf kr 4 850,- kommunale opplysninger kr 5 057,- oppgjørshonorar kr 4 875,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

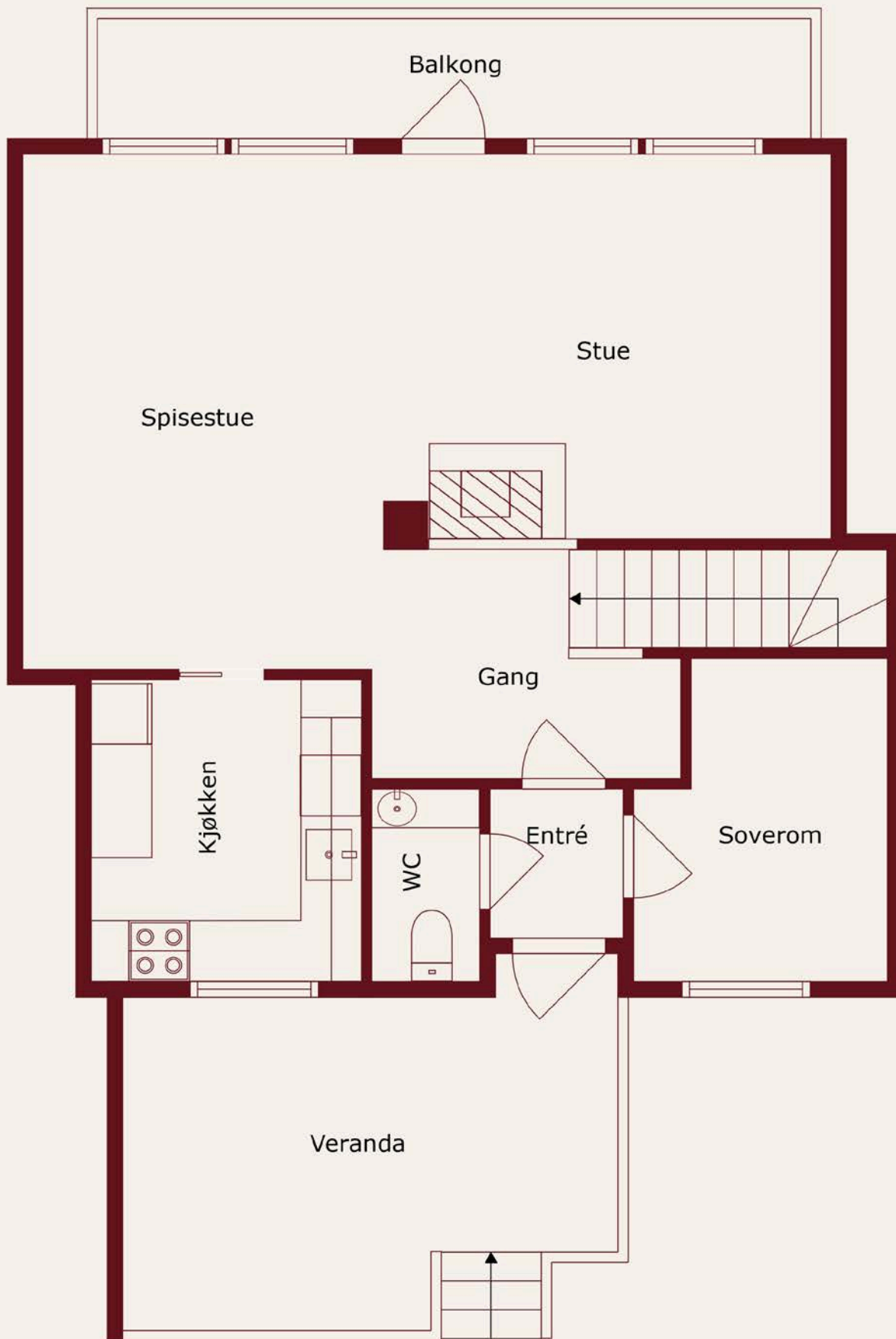
Larvikmeglern AS, Prinsegata 2C
3256 Larvik
Tlf: 331 38 500

Salgsoppgavedato

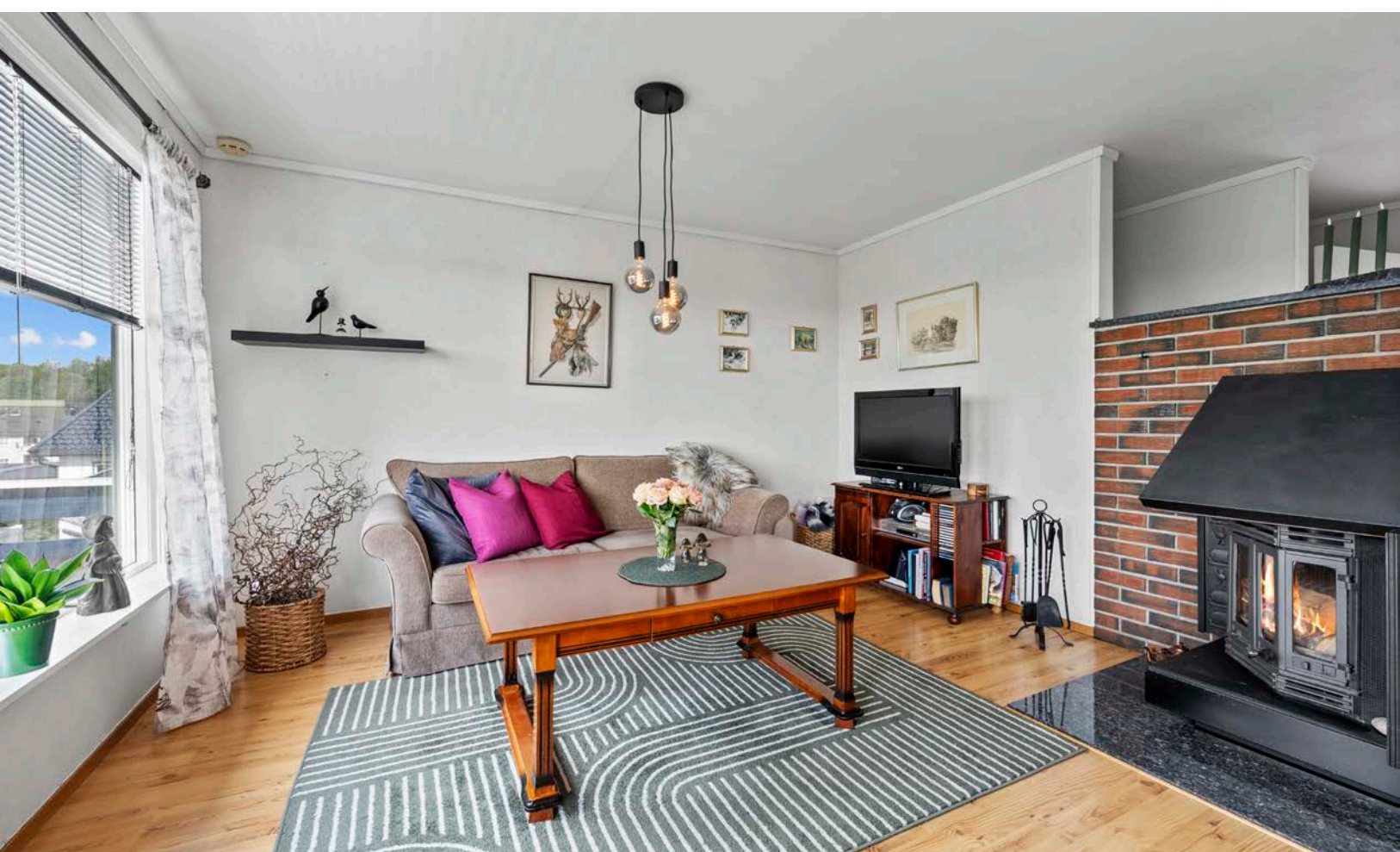
06.06.2025











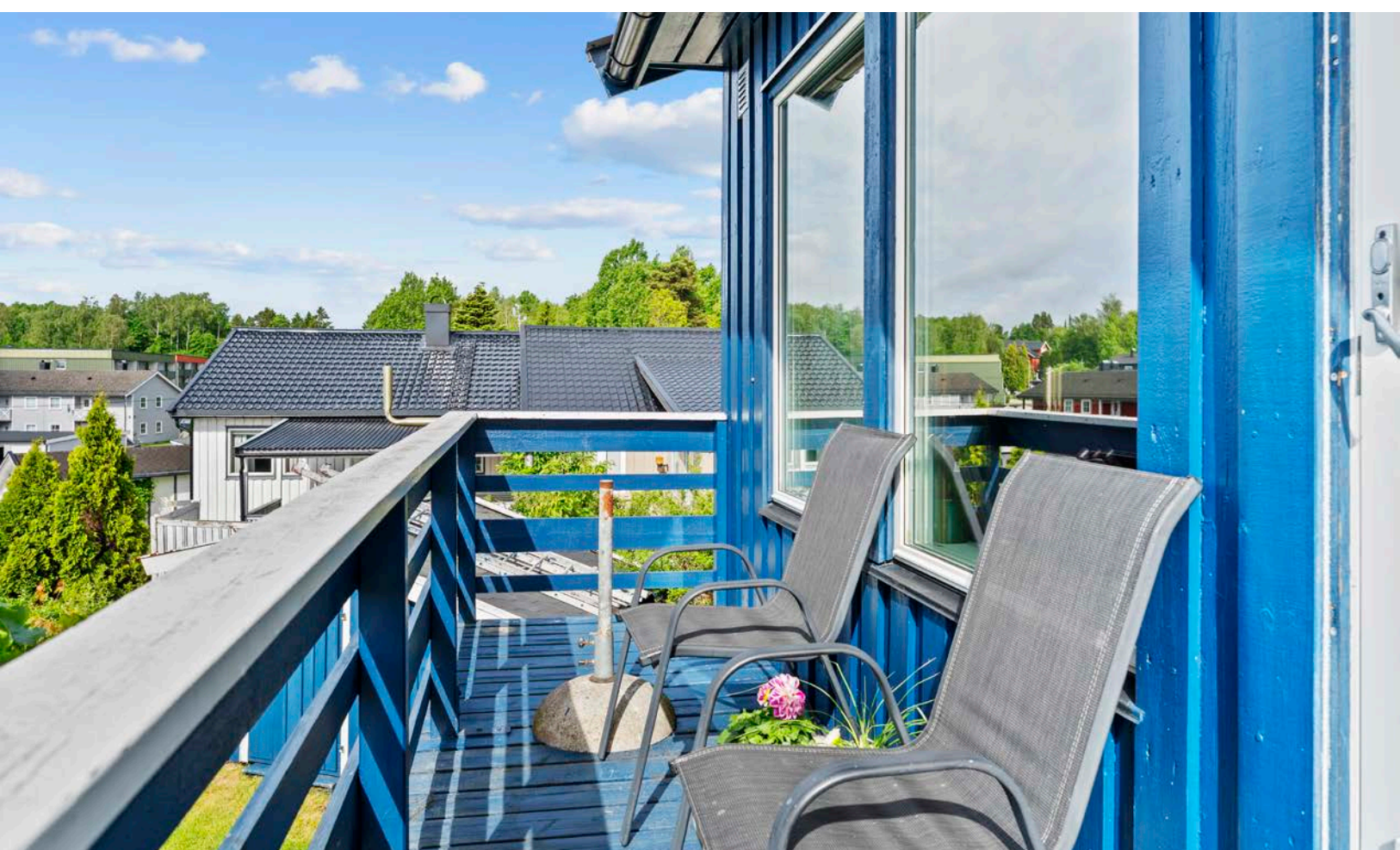




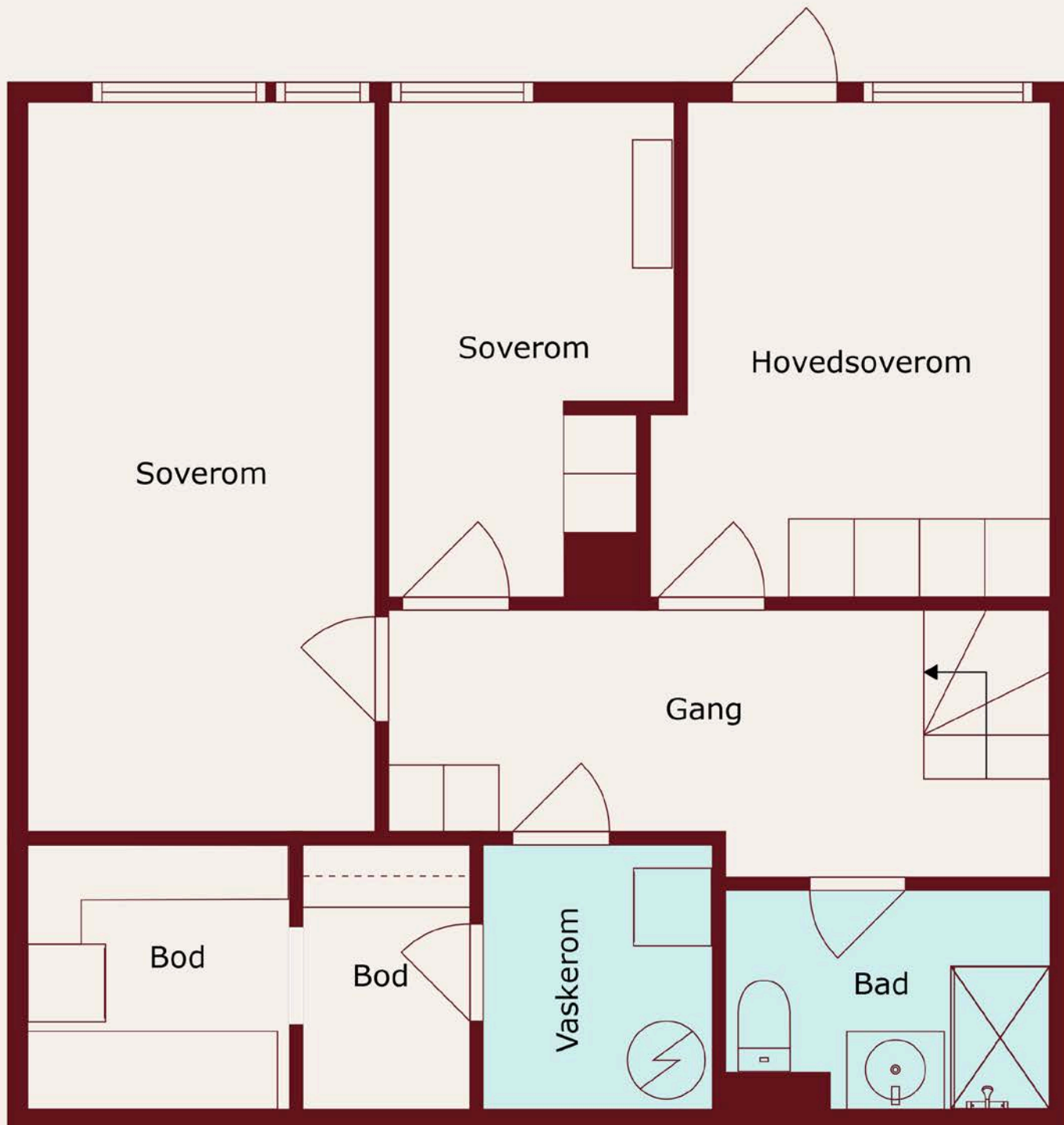


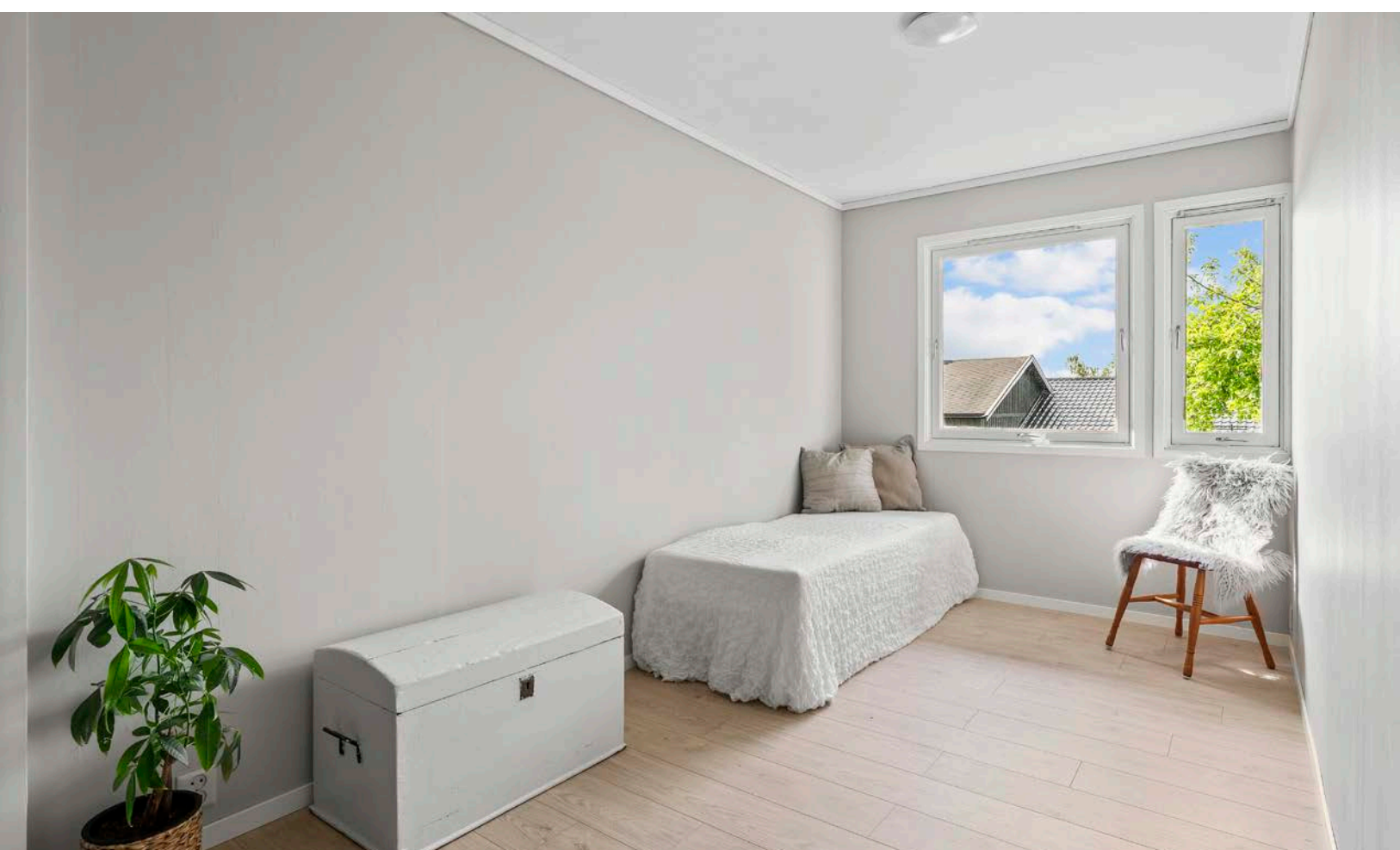




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Nordbykammen 18, 3271 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 2008, bnr. 171

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 21510-1085

Referansenummer: MM1589

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Nordbykammen 18 er et rekkehus, huset er bygget i 1978 og har 2 etasjer.

Bygningen har en sokkeletasje bygget av lettklinkerblokker og bindingsverk, veggene i 1. etasje er av bindingsverk og utvendig er boligen kledd med stående trepanel. Taket er saltak.

Planløsningen består av:

1. etasje: Entré, Soverom, Toalettrom, Gang med trapp, Stue, Kjøkken, terrasse og balkong

Sokkeletasje: Gang med trapp, Baderom, 3 Soverom, Vaskerom, Bod og Matbod.

I tillegg disponerer boligen en garasje i felles rekke.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg
Vegg: tapet, malte plater
Tak: malte plater

Boligen har oppvarming med:

Luft til luft varmepumpe, panelovner og en Dovre peis innsats montert i stuen.

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

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (W-takstoler) og taket har undertak av trepanel.

Boligen har taktekingen av metallplater "i takstein look" på lekter og sløyfer, med papp tekking.

Takrenner, nedløp og beslag er i plastbelagt og lakkert stål.

Huset har en malt inngangsdør, en malt balkongdør i tre med glassfelt på soverommet i kjelleren og en malt balkongdør i tre med stort glassfelt i tre-lags glass montert i stuen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalte i toppen, i stuen er det malte trevinduer med fastkarm og 3-lags glass.

Til boligen er det en terrasse på 17 kvm. ved inngangspartiet og en balkong på 8 kvm. med tilkomst fra stuen.

Eiendommen har utvendige trapper bygget av runde stokker med "grusgang" og en tretrapp opp til inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, beleg
Vegg: tapet, malte plater
Tak: malte plater

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner og det er kjellergulv mot grunnen av betong /mur med tilfarere og gulvspon som undergulv.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en Dovre peis innsats og sotluken er plassert på soverommet i kjelleren. Pipen er pusset og malt og brannmuren er av murstein.

Boligen har en lakkert tretrapp fra gangen i 1. etasje til gangen i sokkeletasjen.
Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående runde spiler.

Innvendig har boligen finerdører som er malt på de fleste rommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom i kjeller

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Stråleovn på veggen mot gangen

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftespalte over døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg
Vegg: vinyl tapet
Tak: malte plater

Vaskerom i kjeller

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det enkle hyller, og plassbygget skap, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er luftespalte over døren.

Det er panelovn på veggen mot boden

Vaskerommet har sluk under varmtvannstanken.

Beskrivelse av eiendommen

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av stein. Det er stål oppvaskkum, laminat fra

benkeplate til overskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr,

kjøkkenventilator og mikrobølgeovn i rommet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.

I rommet er det vaskeservant, speil, lys på veggen og gulvmontert toalett.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er lufte spalte over døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: tapet

Tak: malte plater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast, hoved stoppekranen til boligen er i vaskerommet i kjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom om lufteventiler i stuen og luftespalter i vinduene.

Boligen har en luft til luft varmepumpe montert i trappegangen.

I vaskerommet er det montert en 200 liters Høiax varmtvannstank.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 skrusikringer er montert på soverommet i 1. etasje

Boligen har oppvarming med:

Luft til luft varmepumpe, panelovner og en Dovre peis innsats montert i stuen.

I boligen er det 6 røykvarslere, røykvarslerne er plassert på alle soverom, i stuen/gangen.

Brannslukningsapparat er plassert i gangen i 1. etasje og gangen kjelleren.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent på eiendommen.

Utvendig på grunnmuren er det synlig knotteplast (Platon)

Eier har ingen opplysninger om drenering og fuktsikring på eiendommen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Boligen ligger på eiendommens høyeste punkt og terrenget rundt

huset faller vekk fra bygningen.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Eier opplyser om at oljetanken er sanert/fjernet eller fylt med masser for flere år siden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Soverommet i 1. etasje har på tegningen en bod, på befaringstidspunktet fremstår soverommet og boden som et rom.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boden, men den er tegnet inn på eiendomskartet for eiendommen.

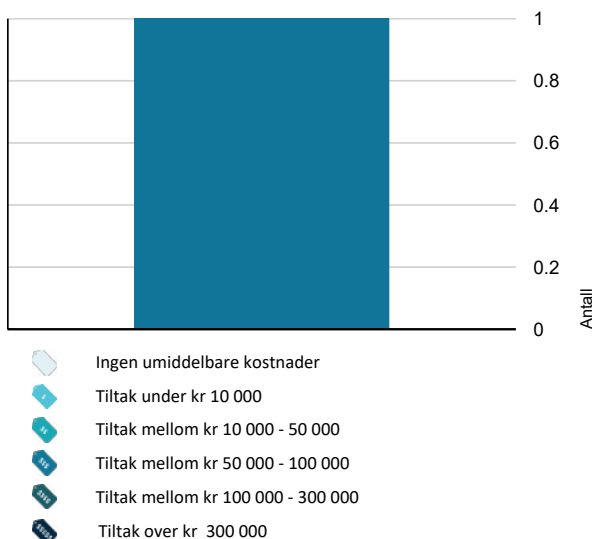
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Sokkeletasje > Baderom i kjeller > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør i kjelleren [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Baderom i kjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Baderom i kjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Baderom i kjeller > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Baderom i kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom i kjeller > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom i kjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom i kjeller > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom i kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1978

Standard

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

Vedlikehold

Eier opplyser om følgende oppgradering/modernisering de siste årene:

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Overflateoppussing på tre soverom
2021	Modernisering	Kjøkkenfornyng
2019	Oppgradering	Varmepumpe
2016	Modernisering	Nytt tak med undertak
2013	Modernisering	Vinduer i stuen
2011	Modernisering	Terrassedør i stuen

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekkningen av metallplater "i takstein look" på lekter og sløyfer, med papp tekking og undertak av trepanel.

Taket er besiktiget fra taket.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



Taktekking med metallplater

TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt og lakert stål, nedløpet i underetasjen er av plast.

Snøfangere er montert på ca. 2 m over inngangsdøren og terrassedøren. Det stigerinn montert til pipen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi taknedløpet ledes inn i grunnmuren under kjelleren, taket har ikke snøfangere på hele takflaten.

Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler ny eier å lede takvannet vekk fra grunnmuren og montere snøfangere på hele takflaten for å eliminere takras ned på terrasse og balkong.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.

Kledningen er luftet med 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad to er gitt fordi den utvendige panelen er værslitt og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny eier må forvente vedlikehold av trepanelen.

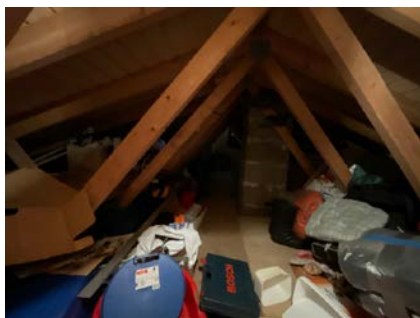
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (W-takstoler), taket har undertak av trepanel.

Loftet har tilkomst fra soverommet via nedfallbar loftsluke med stige og er luftet via åpninger/spalte lags langveggen og ventiler i endeveggene. Loftet egner seg for oppbevaring med enkelt gulv lagt i senter av takkonstruksjonen



Loft til oppbevaring

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftspalte i toppen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi vinduene er slitte og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduet er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp/vedlikeholde vinduene.

Nye vinduer vil gi mindre varmetap.



Kjøkkenvindu

TG 1 Stuevinduer

I stuen er det malte trevinduer med fastkarm og 3-lags glass.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Huset har en malt inngangsdør, døren har bruksslitasje.



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør i stuen

Bygningen har en malt balkongdør i tre med stort glassfelt i tre-lags glass montert i stuen.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrassedør i kjelleren

Boligen har en malt balkongdør i tre med glassfelt på soverommet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad to er gitt fordi døren er slitt, subber på terskelen, har utettheter, punktert glassrute og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Jeg anbefaler ny eier å vedlikeholde eller bytte terrassedøren, en punktert glassrute og utettheter gir døren dårligere isolasjonsevne.



Terrassedør i kjelleren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Til boligen er det en terrasse på 17 kvm. ved inngangspartiet og en balkong på 8 kvm. med tilkomst fra stuen.

Terrassen og balkongen har malte terrassebord og rekkverk, rekkverket er av liggende trepanel med flat håndløper, de er begge fundamentert på søyler av betong

Rekkverkshøyden på terrassen er 0,82 m
Rekkverkshøyden på balkongen er 0,92 m

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsgrad 2 er gitt på rekkverk fordi det ikke tilfredsstiller dagens regelverk på 1 meter og har åpninger på 12,5 cm, regelverket er på max. 10 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å utbedre rekkverket opp til dagens regelverk.

TG 1 Utvendige trapper

Eiendommen har utvendige trapper bygget av runde stokker med "grusgang" og en tretrapp opp til inngangspartiet.



Trapp til inngangsparti



Utvendige trapper

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, belegg
Vegg: tapet, malte plater
Tak: malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er skader og slitasje på overflatene i boligen, ikke fagmessig avslutning av gulv mot dørterskler og lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forbedre tilstandsgraden må ny eier forvente å utbedre skadene og avvikene.



Takoverflate i kjelleren

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner og det er kjellergulv mot grunnen av betong /mur med tilfere og gulvson som undergulv. Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

I 1. etasje har jeg målt 12 mm høydeforskjell fra pipen til endeveggen av boligen og det er 10 mm nivåforskjell mellom stuen og entreen/soverommet. I sokkeletasjen har jeg målt 8 mm høydeforskjell i gangen og 12 mm nivåforskjell mellom gangen og vaskerommet.

Det er mindre skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er stedvis avstand mellom gulv, gulvlist og dør gerikter (dørlist)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er skjevheter og åpninger som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av huset.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke finnes dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Kostnadsestimatet beskriver bare kostnaden tilknytter radonmålingen.

Eiendommen ligger i et område med radon-aksomhetsgrad, moderat til lav.

TG 2 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en Dovre peis innsats og sotluken er plassert på soverommet i kjelleren med, i sotluken er det montert sotstein.

Pipen er pusset og malt og brannmuren er av murstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert sotstein i sotluken som kompenserende tiltak.



Pipe og peisovn



Sotstein i sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har sponplater på tilfarere med plast mot murgulv og veggene har gipsplater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt:

- i tilfarergulv i, skapet på vaskerommet
- i gipsvegg i boden
- i gipsvegg under trappen. .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,8.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsgrad to er gitt fordi jeg har målt 16,8 vekt % fuktighet i tilfarergulvet.

Konsekvens/tiltak

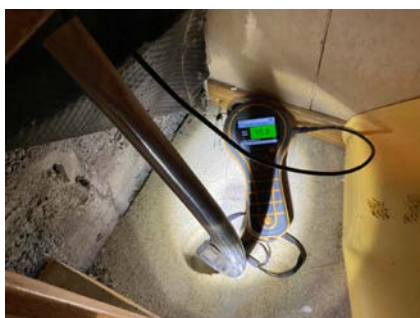
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvensene av fuktinnhold på 16,8 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv.

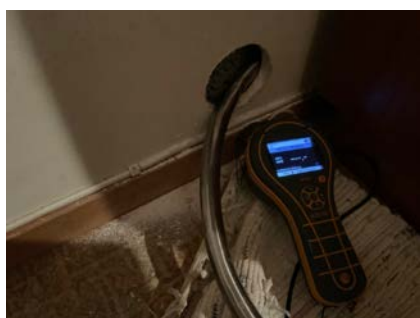
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Jeg anbefaler ny eier å følge med på konstruksjonen og se dette punktet sammen med fuktsikring og drenering.

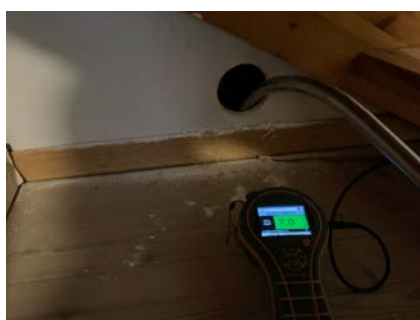
Tilstandsrapport



Måling i tilfarergulv i skap i vaskerommet



Måling i boden



Måling under trappen

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp fra gangen i 1. etasje til gangen i sokkeletasjen. Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående runde spiler.

Minste gangbredde 82 cm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi avstanden mellom trespilene i rekkverket er 11 cm, og avstanden mellom opptrinnene er 15,5 cm, forskriftskavet er på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å redusere åpningene mellom spiler og opptrinn, dette vil også bedre sikkerheten.



Innvendig trapp

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører som er malt på de fleste rommene. Døren til matboden i kjelleren er ikke monter på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

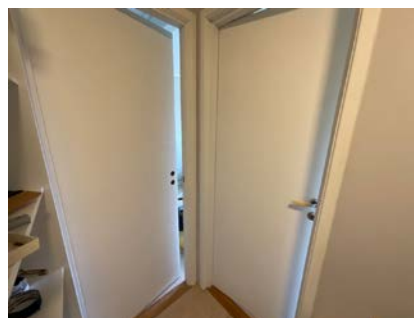
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene og karmene har bruksslitasje og soveromsdøren i kjelleren subber på terskelen og skyvedøren på kjøkkenet lar seg ikke lukk pga laminatgulvet som sperrer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp/justere dørene og redusere høyden på kjøkkendøren slik at denne "løper" fritt.



Innvendige dører

VÅTROM

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Stråleovn på veggen mot gangen.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er lufte spalte over døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg

Vegg: vinyl tapet

Tak: malte plater

Jeg minner spesielt om at baderommet er fra byggeår og ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Baderom i kjelleren

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi det er synlig fukt merke på veggen ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ny eier må være klar over at veggene i rommet ikke tilfredsstiller dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å utbedre skadene.

Kostnadsestimatet beskriver en fullstendig oppgradering av vegger og himling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

! TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegget ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 70 cm)
Det er 90 mm oppkant på dørterskelen mot gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderomsbelegget har svimerke ved siden av dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svimerket har ingen betydning for overflatens funksjon, men det er skadet og nye eier kan forbedre tilstandsgraden ved å bytte overflaten.



Svimerke på gulvbelegg

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsning og gulvbelegg.

Det regnes 20-25 år som en realistisk funksjonell levetid ved normal bruk på .

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Baderommet er velfungerende i dag med tett dusjkabinett, men ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk.



Sluk under dusjkabinett

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, overskap med speil og lysarmatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Stråleovn på veggen mot gangen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi dusjkabinett og servantskapet er opplagret med treknott, kabinettet og innredningen har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av sanitærutstyr og innredning vil forbedre tilstandsgraden



Opplagret på treknott

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

TO 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom avtrekksvifte i veggen og lufte spalte over døren.

SOKKELETASJE > BADEROM I KJELLER

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Konsekvensene av fuktinnhold på 8,7 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv.

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Tidligere fuktskade i veggen er ikke utbedret og missfarget bygningsdel er ikke byttet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

Generell

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gangen.

I rommet er det enkle hyller, plassbygget skap, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er lufte spalte over døren.

Det er panelovn på veggen mot boden

Vaskerommet har sluk under varmtvannstanken.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg
Vegg: malte plater
Tak: malte plater

Jeg minner spesielt om at vaskerommet er fra byggeår og ny eier må være forberedt på oppgraderinger av rommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

Etter tidligere vannlekkasje i veggen mot baderommet er ikke utbedringen ferdigstilt. (vannlekkasjen er stoppet)



Vaskerom i kjelleren

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi hullet i veggen og skadet bygningsdel ikke er byttet eller ferdigstilt.

Ny eier må være klar over at veggene i rommet ikke tilfredsstillers dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsgraden kan forbedres ved å utbedre skadene og oppgradere overflaten i rommet til dagens forskrifter og standard.

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

1 TG 2 Overflater Gulv

Jeg har målt 7 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegget ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 110 cm)
Det er 80 mm oppkant på dørterskelen mot gangen og mot boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er "blåser" i belegget ved døren og rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsgraden forbedres hvis gulvbelegget byttes.

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsning og gulvbelegg.

Det regnes 20–25 år som en realistisk funksjonell levetid ved normal bruk på .

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstillers kravet og forventningene til dagen bruk.



Sluk under varmtvannstank

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har enkle hyller for oppbevaring, plassbygget skap, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

1 TG 1 Ventilasjon

Baderommet har avtrekk gjennom elektrisk vifte i veggen og luften spalte over døren.

SOKKELETASJE > VASKEROM I KJELLER

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Konsekvensene av fuktinnhold på 8,7 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv.

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Tidligere fuktskade i veggen er ikke utbedret og misfarget bygningsdel er ikke byttet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er stål oppvaskkum, laminat fra benkeplate til overskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, kjøkkenventilator og mikrobølgeovn i rommet.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM I 1. ETASJE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tilkomst fra entreen. I rommet er det vaskeservant, speil, lys på veggen og gulvmontert toalett.

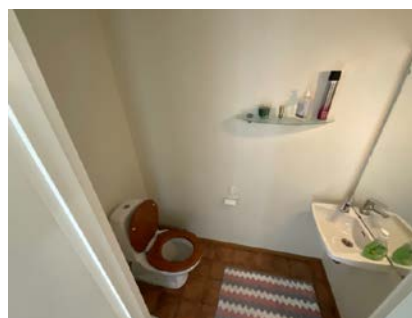
Rommet er ventilert med avtrekksvifte i veggen og det er lufte spalte over døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: tapet

Tak: malte plater



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og hoved stoppekranen til boligen er i vaskerommet i kjelleren.

Vannledningen er besiktiget i vaskerommet og i benkeskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger har oppbrukt mer en halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er besiktiget i plassbygget skap i vaskekjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom om lufteventiler i stuen og luftespalter i vinduene.

! TG 1 Varmepumpe

Boligen har en luft til luft varmpumpe montert i trappegangen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TO 2 Varmtvannstank

I vaskerommet er det montert en 200 liters Høiax varmtvannstank.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tanken er eldre en 20 år og el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 5 skrusikringer er montert på soverommet i 1. etasje

Boligen har oppvarming med:

Luft til luft varmepumpe, panelovner og en Dovre peis innsats montert i stuen.

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.

1978 Det elektriske anlegget er fra byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er i 2019 montert en varmepumpe.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

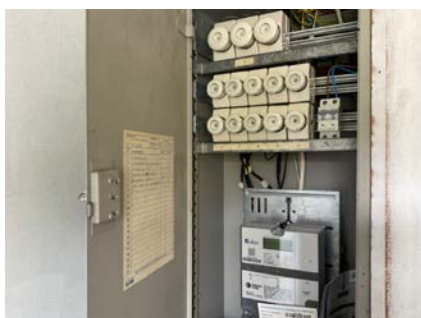
Nei

Tilstandsrapport

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 Tilstandsgrad to er gitt fordi det elektriske anlegget er fra byggeår med skrusikringer, og jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll.



Sikringsskap på soverom 1. etasje

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 brannsjestandarden 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.

I boligen er det 6 røykvarslere, røykvarslerne er plassert på alle soverom, i stuen/gangen. Brannslukningsapparat er plassert i gangen i 1. etasje og gangen kjelleren.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent på eiendommen.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig på grunnmuren er det synlig knotteplast (Platon)

Eier har ingen opplysninger om drenering og fuksikring på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt og knotteplasten på grunnmuren er skadet og har hull.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Skadet knotteplast (Platon) på grunnmure

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport



Grunnmuren sett fra hagen

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på eiendommens høyeste punkt og terrenget rundt huset faller vekk fra bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi taknedløpet er tilkoblet via rør inn i grunnmuren på hjørnet av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør lede takvannet fra alle hjørner vekk fra bygningen.

Dette kravet har som formål å lede overvann bort fra bygget og redusere risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Konsekvenser:

- Økt belastning på dreneringssystem
- Fuktopptrekk i konstruksjoner
- Økt risiko for råte, mugg og andre fuktskader

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

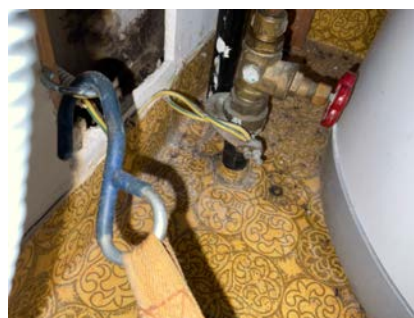
Vurdering av avvik:

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

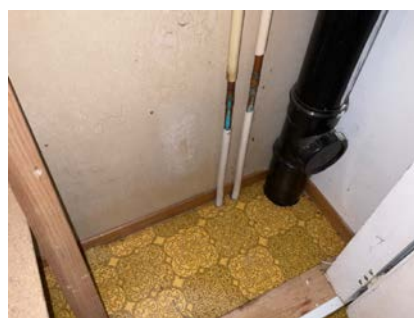
Tilstandsgrad to er gitt fordi mer en halvparten av vann og avløpsledningene sin forventede levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Synlig plast ledning opp av kjellergulv til stoppekran



Avløpsrør av plast ned i kjellergulv

TG 2 Oljetank

Eier opplyser om at oljetanken er sanert/fjernet eller fylt med masser for flere år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tilstandsgrad to er gitt fordi dokumentasjon på oljetank ikke foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Ny eier må være kjent med at boden er bygget på mark med enkel standart, vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Boden på eiendommen er bygget i hjørnet på tomten og tett på nabogrensen og har et fotavtrykk ca. 8 kvm.

Bygningen er av enkel utførelse i tre med utvendig stående trepanel.

Taket er saltak og er tekket med asfaltshingel og er uten takrenner.

Boden tilkomst via dobbel dør og et overbygget areal som benyttes til vedskjul.

Jeg har ingen opplysninger om byggeår og byggeåret er satt på grunn av antagelser.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

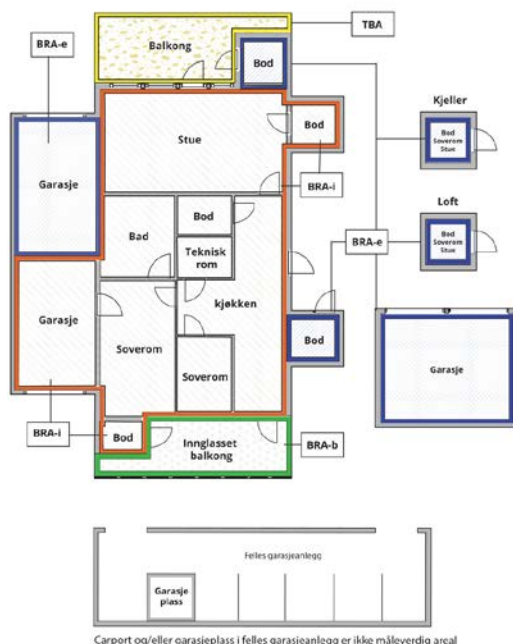
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61			61	25
Sokkeletasje	57			57	
Loft					
SUM	118				25
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Soverom, Toalettrom i 1. etasje, Gang med trapp, Stue, Kjøkken		
Sokkeletasje	Gang med trapp, Baderom i kjeller, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom i kjeller, Bod, Mat bod		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

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

1. etasje:

Entré: 1,7 m²
Soverom: 6 m²
Toalettrom: 1,6 m²
Gang med trapp: 8,1 m²
Stue: 33,5 m²
Kjøkken: 8,9 m²

Terrasse/balkong: 17 m² og 8,3 m² (TBA)

Sokkeletasje:

Gang med trapp: 9,8 m²
Baderom: 3,8 m²
Soverom 1: 11,1 m²
Soverom 2: 7,6 m²
Soverom 3: 12,8 m²
Vaskerom: 2,8 m²
Bod: 2,5 m²
Mat bod: 3,2 m²

I tillegg disponerer boligen en garasje i felles rekke på ca. 14 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverommet i 1. etasje har på tegningen en bod, på befaringstidspunktet fremstår soverommet og boden som et rom.

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

Kommentar: Overflate oppussing av tre soverom i 2025 (egeninnsats)
Kjøkkenfornyning i 2021

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						4	4
SUM						4	4
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Boden har ca 4 kvm (GUA) areal med lav himlingshøyde

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boden, men den er tegnet inn på eiendomskartet for eiendommen.

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)
Rekkehus	112	6
Bod	0	0

Kommentar

Rekkehus

Boligen har 118 kvm. bruksareal (BRA) hvor 112 kvm. er P-rom og 6 kvm er S-rom.

I tillegg disponerer boligen en garasje i felles rekke på ca. 14 kvm, garasjen er ikke medregnet i husets P- og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Gisle Engevik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2008	171		0	320.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbykammen 18

Hjemmelshaver

Lindgren Turid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordbykammen 18 er enden av 4 selveide hus, bygget i rekke, med ca 200 meter til offentlig kommunikasjon og 1200 meter til kjøpesenter og dagligvare.

Adkomstvei

Boligen har direkte adkomst fra Nordbykammen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst har grusgang og trapper.

Tinglyste/andre forhold

1979/2822-2/30 ERKLÆRING/AVTALE 19.04.1979 PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

Eiendommen selges med fullmakt og selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke spesifikk kunnskap om den. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.	Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	06.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Matrikelutskrift	11.05.2025		Gjennomgått	3	Nei
Oppmåling/skisser	13.05.2025	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei
Faktura	03.08.2016	Nytt tak, Norbykammen 18	Gjennomgått	2	Nei
Meglerpakke	02.06.2025	Brannforbygging, ferdigattest, eiendomskart, ledningskart, vann og avløp.	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MM1589>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250089	
Selger 1 navn	
Gisle Engevik	
Gateadresse	
Nordbykammen 18	
Poststed	Postnr
LARVIK	3271
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Turid Lindgren	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1303250089

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bistår svigermor med salg etter svigerfar døde i vinter, hun eller jeg har lite kunnskap om huset. Men de har bodd i huset siden det ble bygd

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: 1303250089

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gisle Engevik	e364ae2b70ebc476c16af f89da8a9b26fd76c534	02.06.2025 18:57:37 UTC	Signer authenticated by One time code

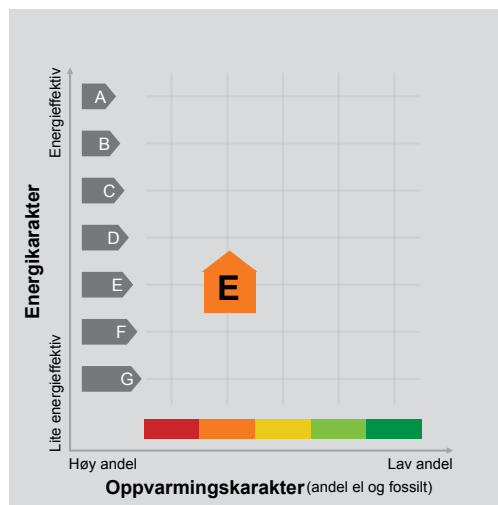
Document reference: 1303250089

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nordbykammen 18
Postnummer	3271
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2008
Bruksnummer	171
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	470546
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121815
Dato	17.05.2025



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

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

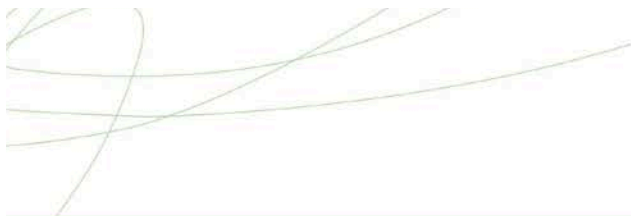
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Isolering av gulv mot grunn
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1978
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 118
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Nabolagsprofil

Nordbykammen 18 - Nabolaget Nordbyåsen/Kverken - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hagalia Linje 208	2 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Hedrum barneskole (1-7 kl.) 161 elever, 10 klasser	4 min 2.4 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	8 min 5.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 12.6 km

Ladepunkt for el-bil

PostNord Larvik	12 min
-----------------	--------

«Barnevennlig og det er store og fine lekeområder og barnehage i nærheten. Kort vei til kjøpesenter»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

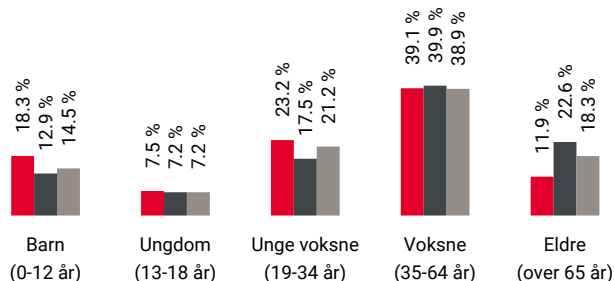
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordbyåsen/Kverken	1 014	428
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollsteinen barnehage (0-5 år) 88 barn	3 min 0.2 km
Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	16 min 1.4 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 2.7 km

Dagligvare

Meny Nanset	16 min
Kiwi Nanset PostNord	19 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 88/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

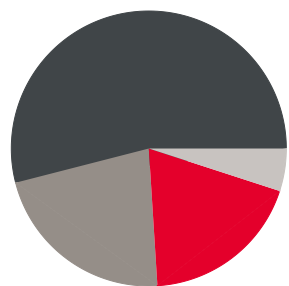
⚽ Nordlitoppen balløkke 8 min
Ballspill 0.7 km

⚽ Vestmarka Balløkke 14 min
Ballspill 1.2 km

🚴 EVO Larvik 21 min

🚴 Spenst Larvik Nanset 22 min

Boligmasse



19% enebolig
54% rekkehus
22% blokk
5% annet

«Barnevennlig område, fint og stort»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Nordbyen

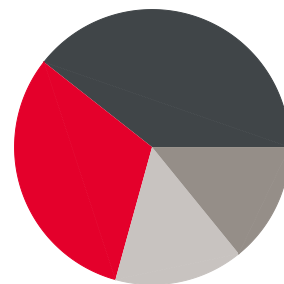
16 min



Apotek 1 Nordbyen

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



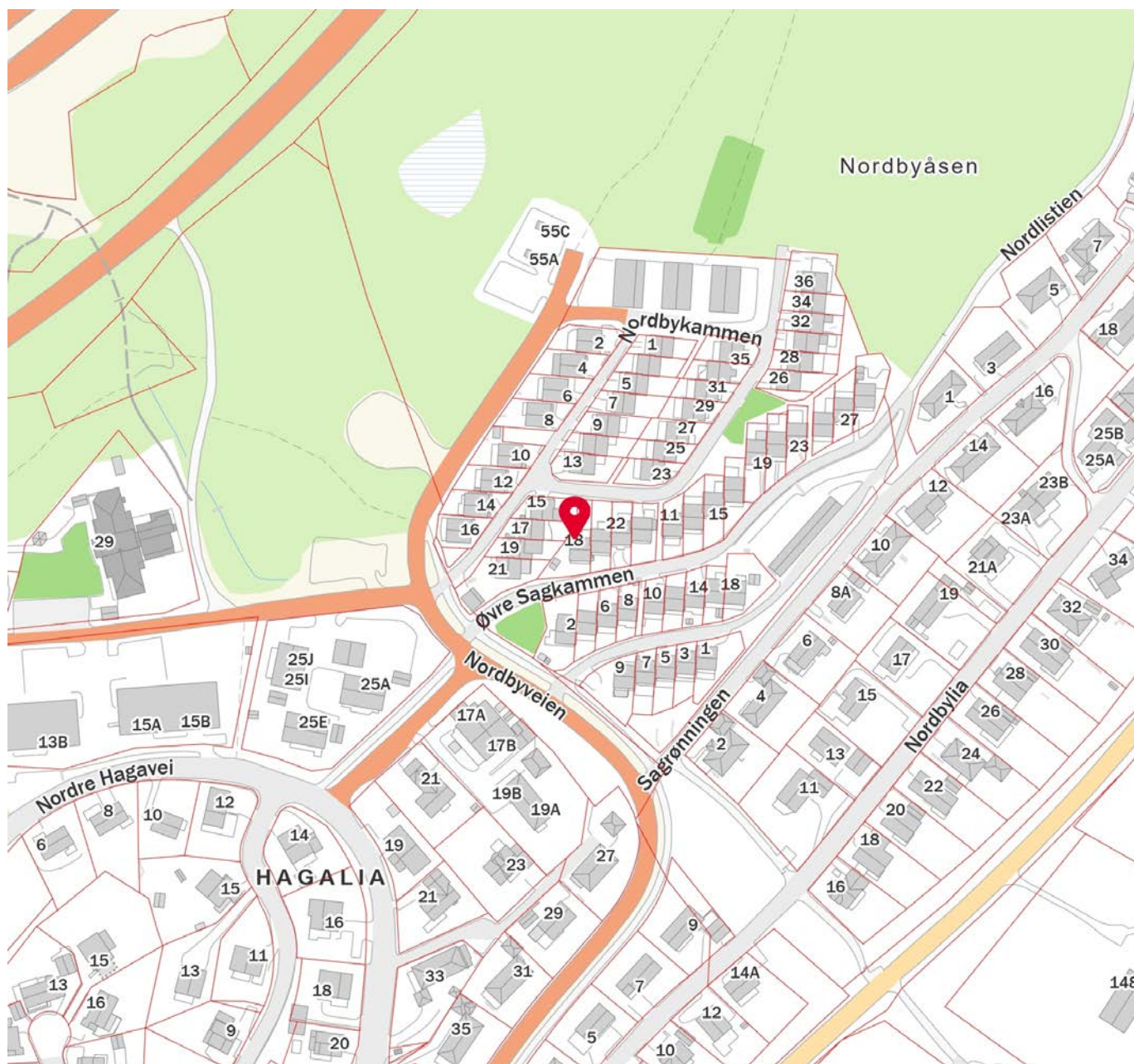
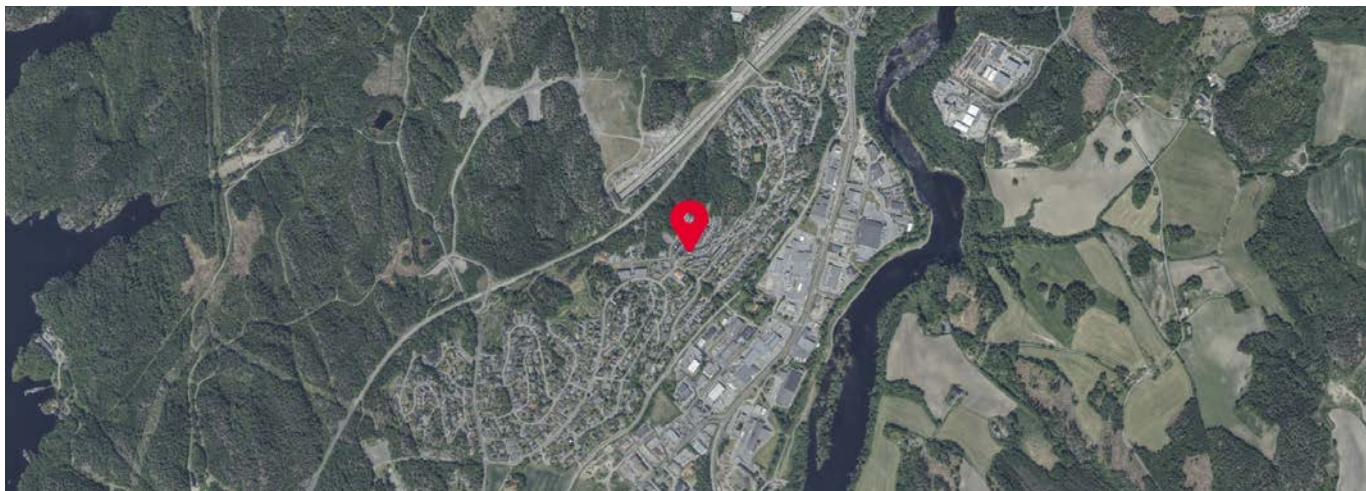
0%

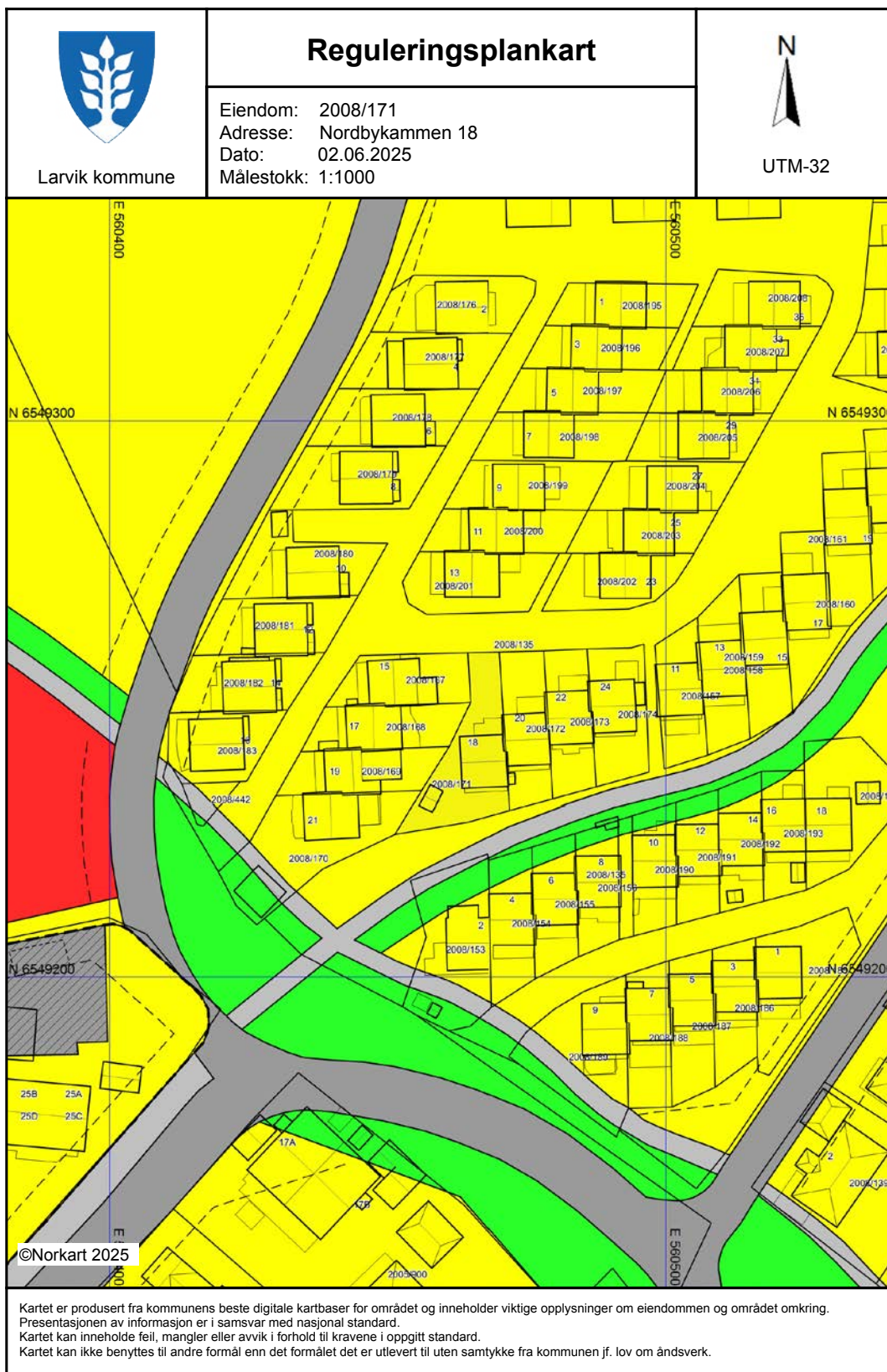
45%

Nordbyåsen/Kverken
 Larvik
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 12,

-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Skiløype
-  Andre idrettsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Sykkelveg/-felt
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Landbruksformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert parkeringsfelt

Bygningsmessige anlegg

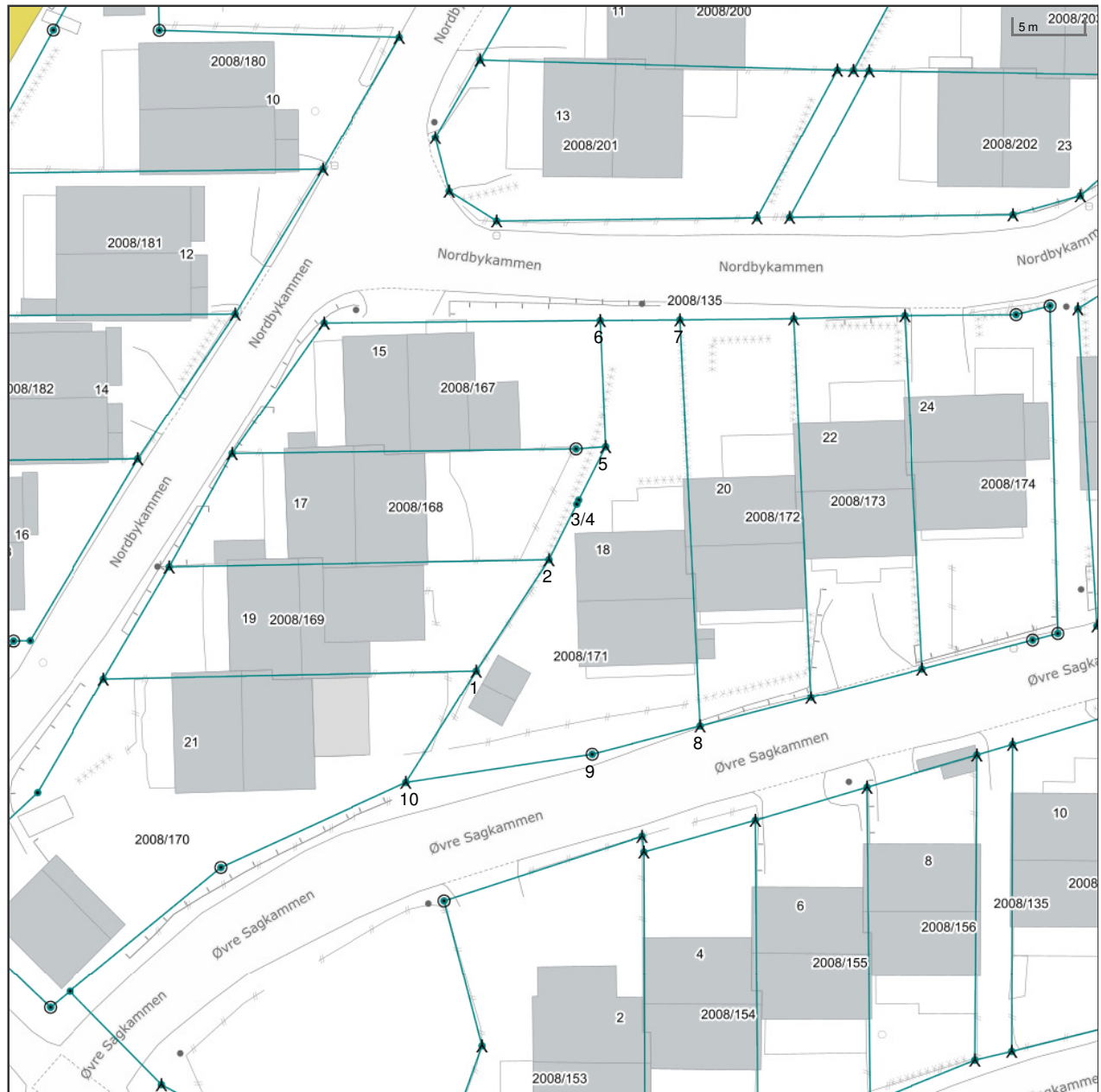
-  Vegg frittstående

Bygninger

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



Eiendomskart for eiendom 3909 - 2008/171//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	320,70 m²			Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem			EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6549230,9	Øst	560463,1
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6549233,55	560456,08	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	9,28			
2	6549241,43	560461,05	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	9,32			
3	6549245,34	560462,94	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,34			
4	6549245,63	560463,07	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,32			
5	6549249,4	560464,9	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	4,19			
6	6549258,3	560464,38	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,92			
7	6549258,43	560470,03	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,65			
8	6549229,9	560471,9	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	28,59			
9	6549227,79	560464,3	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,89			
10	6549225,61	560451,27	15 cm	Jord (JO)	Bolt (52)	13,21			



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 02.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2008	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbykammen 18, 3271 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	1 ab	2970.00	1/1	0 %	2 970,00 kr	1 237,50 kr
Forbruk Avløp>70m ²	1 ab	3595.00	1/1	0 %	3 595,00 kr	1 497,94 kr
Standard Avfallsgebyr	1 ab	3635.00	1/1	0 %	3 635,00 kr	1 514,56 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	386.00	1/1	0 %	386,00 kr	160,85 kr
Abonnement Vann	1 ab	2738.75	1/1	0 %	2 738,75 kr	1 141,13 kr
Abonnement Avløp	1 ab	5420.00	1/1	0 %	5 420,00 kr	2 258,31 kr
				Sum	18 744,75 kr	7 810,29 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 02.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2008	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbykammen 18, 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
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201811
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	Delareal 321 m ² BestemmelseOmrådenavn ENH_1 KPBBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 320 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Id	201811
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	172.01
Navn	Haga - Nordby
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.06.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/160/172.01_Bestemmelser_390.pdf
Delarealer	Delareal 321 m ² Formål Boliger Feltnavn K

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR FOR BOLIGOMRÅDENE HAGA - NORDBY, HEDRUM KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen viset med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje og innenfor de viset bygge-
linjer skal bebyggelsen plasseres på de områder som planen
viser.

§ 2,

OMRÅDER FOR BLOKKBEBYGGELSE

- a) Blokkene kan oppføres med inntil 3 etasjer.
- b) Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn
ligger til rette for det, innredes til garasje eller beboelse.
Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- c) En garasje (carport) og 0,3 parakeringsplass pr. leilighet
skal utføres som fellesanlegg.
- d) På felt J kan blokkene oppføres som støyskjeremende bygninger
(kfr. illustrasjonsplan).
- e) Blokker skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn
godkjent av bygningsrådet.
- f) Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet
forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende
område med kotert situasjonsplan, som viser avkjørsler, terreng-
behandling, plassering av garsjer, parkeringsplasser, leke-
plasser, tørkestativ, søppelkasser m.v.

§ 3

Områder for rekkehus og tett småhusbebyggelse.

- a) Rekkehus og tett småhusbebyggelse kan tillates
oppført i inntil 2 etasjer.
- b) Videre gjelder § 2, pkt. b, c, e og f.

§ 4.

Områder for småhusbebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1½ etasje.
I særlige tilfelle kan bygningsrådet tillate huset
oppført i 2 etasjer.
- b) Videre gjelder § 2, pkt. b.
- c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass til
en garasje, samt plass for oppstilling av en bil.
Garasjen kan tillates oppført frittliggende, men bør
fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset. Frittliggende
garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til
materialvalg, form og farge.
- d) Videre gjelder § 2, pkt. f.

- e) For eksisterende småhusområde, der utnyttelsesgrad ikke er skrevet på reguleringsplanen, kan utnyttelsesgraden ved videre utbygging tillates inntil 0.20 for vedkommende eiendom.

§ 5.

Område for offentlig bebyggelse.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- c) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 6.

Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Bygningsrådet kan tillate 2.etasje nytt til bolig.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass til parkering, på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 7.

Friområder.

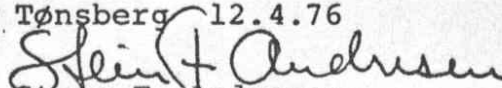
- a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.
- b) I friområdet mellom motorveien og regulerte byggefelt bevares eksisterende skogplantning og annen vegetasjon på en slik måte at et naturlig skogbelte vil gi en skjerming av de bakenforliggende områder.

§ 8.

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse og annen konsentrert småhusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus eller husgruppe.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f) Bebyggelse eller anlegg på byggeområde skal ikke komme nærmere gangvei eller friområde enn 4 m.
- g) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Til samlevei og gammel og ny E-18 skal det ikke være direkte avkjørsler.
- h) Nærlekeplasser skal innpasses i tomtedelingsplan for hvert felt.
- i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg 12.4.76


Stein F. Andresen
e.f.



Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2008	Bruksnr.	171	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 202395509

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 470546

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Nordbykammen 18, 3271 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Ved	Dovre AS	Dovre AS

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
05.02.2025	Tilsyn	05.02.2025	Feiling

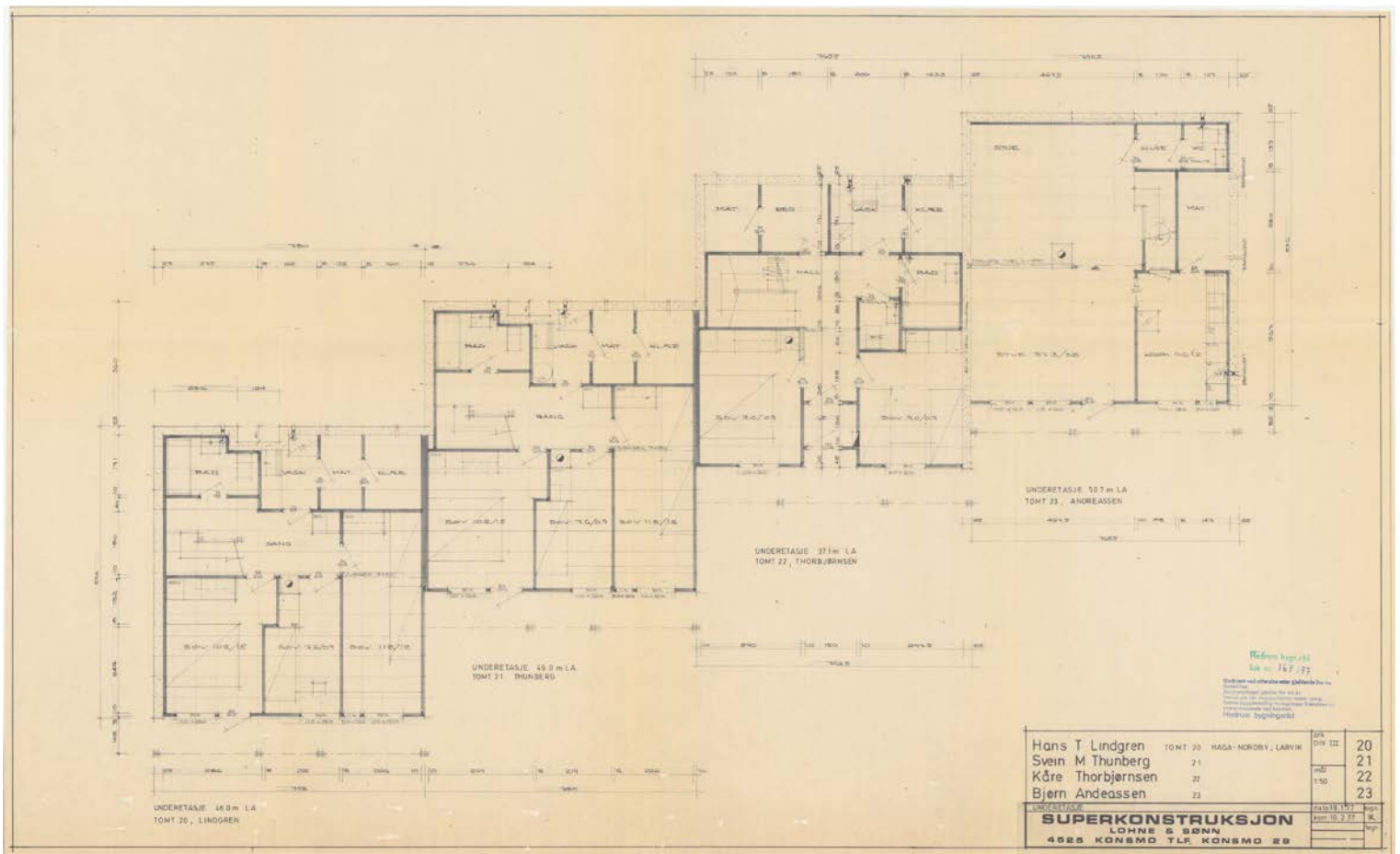
Avvik og anmerkninger

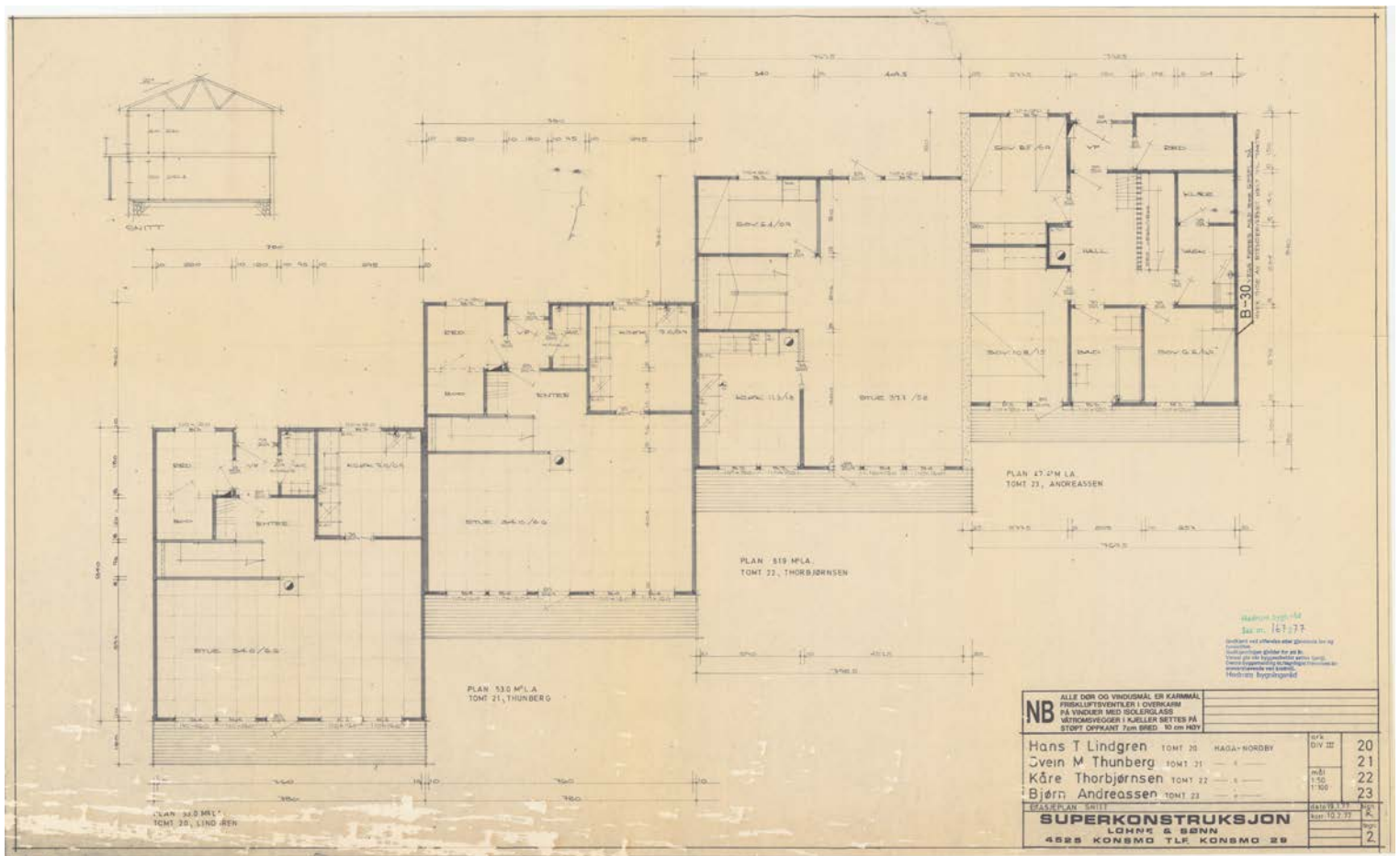
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

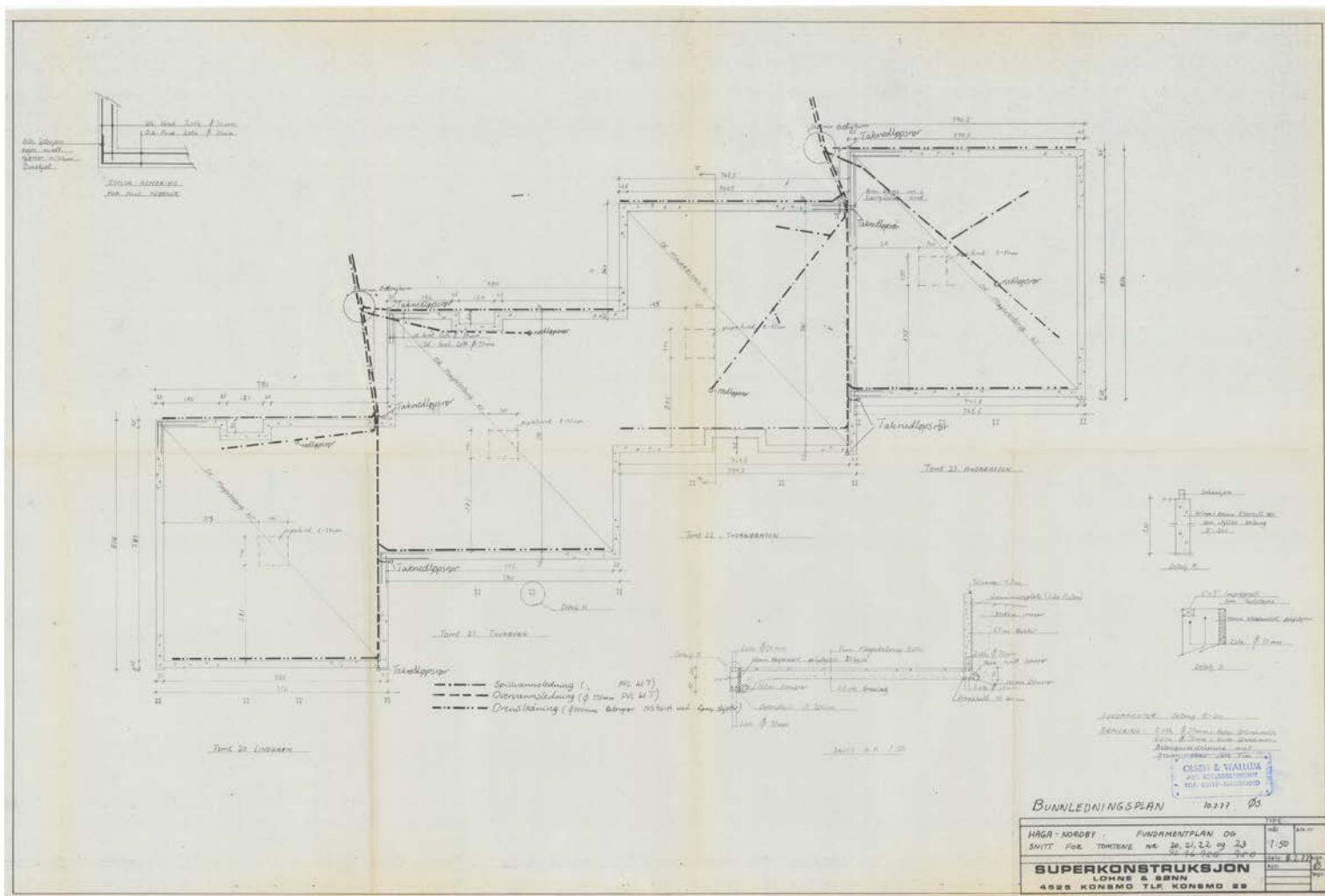
Informasjon for bruksenhetId 202395509

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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







H E D R U M K O M M U N E
Bygningskontrollen

Midlertidig brukstillatelse.

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 og 3 gis herved midlertidig brukstillatelse for **nybygg, rekkehus av tre i Haga-Nordby, felt K-L, rekkehus nr. 20 i rekke 20,21,22 og 23 i Hedrum.**

Anmelder: Superkonstruksjon v/H.Øvland. Ansvarshavende: John Langrind

**Byggherre: Hans Terje Lindgren
Kirkegt. 16, 3250 Larvik**

Følgende arbeider gjenstår:

Underetg: Hyller i matbod. Grunnmur pusses i lite bøttekott. Ventiler i grunnmur.

Hovedetg: Del av topp rekkverk i trapp mangler.

Loft: Fjerning av overskuddsmaterialer. Skal noe av loftrommet benyttes til lagerplass, må bjelkene fores opp før plater legges på. Isolasjon rundt pipe. Lufting av kloakk over tak. Isolasjon langs gavlen bør ligge med godt anlegg.

Utv: Ingangstrapp og trapp ut fra stue. Israft. Lusing av alle hjørner. Beslag over shingel på vegg mot nabo mangler. Noe tilbakefylling. Søyler for balkong. Taknedløp føres til grunnmur. Løs plast på begge fjernes.

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres innen **1.4.1978**

Hedrum kommuneingeniørkontor, den 25/1-78

Kåre Sandboe
bygningssjef

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren

Tore Sørensen
avd. ing.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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 kontraktssignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

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



Hilde
473 76 437



Kamilla
482 93 628



Martin
913 42 167



Mette
918 22 416



Ole Morten
971 47 855



Sindre
926 27 693



Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Nordbykammen 18
3271 LARVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Telefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre