

aktiv.



Sagaveien 33A, 3274 LARVIK

**Hovland- enebolig med godkjent  
utleiedel beliggende fint til innerst  
i blindvei**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler

## Gry Lilja

**Mobil** 906 21 975

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

### Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 116 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 706 100,-  
**Selger:** Lillian Merete Døler  
Fjeldstad  
Øivind Fjeldstad

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**BRA-i/BRA Total** 203/230 kvm  
**Tomtstr.:** 592.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3020, bnr. 2566  
**Oppdragsnr.:** 1303250121

# Hovland- enebolig med godkjent utleiedel beliggende fint til innerst i blindvei

Eiendom med en fin rolig og barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei på Hovland. Det er kort vei til barnehager, idrettsforening og flotte turområder bl.a. i Bøkeskogen og i vestmarka og til Farris med flere fine badeplasser. Det er gangavstand til Fagerli barneskole på Torstvedt, Hedrum ungdomsskole og til Thor Heyerdahl videregående skole. Nordbyen kjøpesenter er heller ikke langt unna og det er kun noen minutters kjøring til Larvik sentrum og til sjøen. Boligen ble bygget av nåværende eier i 1986 og har i senere tid gjennomgått noen oppgraderinger og utskiftninger. Mange av bygningsdelene er fra byggeåret. Inneholder: 1. etasje: Entré, gang m, bad, stue, kjøkken og soverom. 2. etasje: Loftstue, 2 soverom og bad. Kjeller: Gang, vaskerom og bod. Hybel: Stue, kjøkken og bad/vaskerom



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 40  |
| Tilstandsrapport .....  | 43  |
| Egenerklæring .....     | 80  |
| Energiattest .....      | 84  |
| Nabolagsprofil .....    | 90  |
| Andre vedlegg .....     | 93  |
| Budskjema .....         | 141 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 203 m<sup>2</sup>

BRA - e: 27 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 230 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Gang m/trapp, vaskerom, bod, hybel stue, hybel kjøkken m/garderobe og hybel bad/vaskerom

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Entré, gang m/trapp, bad i 1. etasje, stue, kjøkken og soverom

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Loftstue m/trapp, 2 soverom 2 og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m<sup>2</sup> Terrasse

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 27 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hoved etasje:

Entré: 2,6 m<sup>2</sup>

Gang m/trapp: 10,4 m<sup>2</sup>

Bad: 5,9 m<sup>2</sup>

Stue 38,8 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 17,2 m<sup>2</sup>



Soverom: 8,3 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 25,1 m<sup>2</sup> (TBA)  
Pergola: 11,7 m<sup>2</sup> (TBA)

**Andre etasje:**

Loftstue m/trapp: 12,9 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 16,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 13,9 m<sup>2</sup>  
Bad: 4,7 m<sup>2</sup>  
Balkong: 3,4 m<sup>2</sup> (TBA)

**Kjeller:**

Gang m/trapp: 9,3 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 12,8 m<sup>2</sup>  
Bod: 13,4 m<sup>2</sup>  
Hybel Stue: 12,6 m<sup>2</sup>  
Hybel Kjøkken m/garderobe: 9,9 m<sup>2</sup>  
Hybel Bad/vaskerom: 4,3 m<sup>2</sup>  
Hybelens areal er medregnet i boligens BRA-i

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

592.3 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og beplantning. Det er noe fjell i dagen. Gårdsplassen er asfaltert og det er lagt noe belegningsstein.

Det gjøres oppmerksom på eiendomsgrensen mot garasjen. Her er det opparbeidet kommunal grunn som kan sees ut som det tilhører denne eiendommen, noe det ikke gjør. Se vedlagte eiendomskart for nøyaktig beskrivelse av eiendommens grenser.

**Beliggenhet**

Eiendommen har en fin rolig og barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei på Hovland. Det er kort vei til barnehager, idrettsforening og til flotte turområder bl.a. i Bøkeskogen og i vestmarka. Det er kort vei også til Farris med flere fine badeplasser. Det er gangavstand til Fagerli barneskole på Torstvedt, Hedrum ungdomsskole og til Thor Heyerdahl videregående skole. Nordbyen kjøpesenter er heller ikke langt unna og det er kun noen minutters kjøring til Larvik sentrum og til sjøen.

**Adkomst**

Direkte fra Sagaveien 33a

## **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

## **Bygningssakkyndig**

Vang Takst

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Bygningen er fundamentert på betong/mur og har kjeller med vegger av lettklinkerblokker. Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon, veggene er utvendig kledd med liggende trepanel og bygningen har saltak tekket med betongtakstein.

## **Innhold**

1. etasje: Entré, gang m/trapp, bad, stue, kjøkken og soverom

2. etasje: Loftstue m/trapp, 2 soverom og bad

Kjeller: Gang m/trapp, vaskerom og bod

Hybel: Stue, kjøkken m/garderobe og bad/vaskerom

## **Standard**

Fin enebolig som ble bygget av nåværende eier i 1986. Boligen har i senere tid gjennomgått noen oppgraderinger og utskiftninger men det er allikevel mange av bygningsdelene som er fra byggeåret.

Boligens innvendige overflater består av laminat, furugulv, belegg og betong på gulver. Tapet, trepanel, strie og betong på vegger. Trepanel, mdf panelbord og himlingsplater i takene. Hybelens innvendige overflater består av laminat på gulv. Malt panel og mur på vegger og malt gips i taket

Bad i 1.etg. har tilkomst fra gangen. Badet er flislagt på vegger og gulv med varmekabler og har malt trepanel i taket. Av installasjoner finnes det vaskeservant i innredning, speil med lysarmatur, toalett, bidé og dusjkabinett. Bad i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen. Det har belegg på gul, malt strie på vegg og himlingsplater i tak. Av installasjoner finnes det vaskeservant og overskap med lysarmatur, toalett og badekar. Bad i hybelen har tilkomst fra kjøkkenet og har installasjoner som vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet i boligen har tilkomst fra gangen  
I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, hyller for lagring og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet i boligen har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har kompositt oppvaskkum med utslagsvask og

avrenning, sprutplater under overskap,  
kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, ventilator, microbølgeovn og  
stekeovn.

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

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer fra byggår
- Terrassedør
- Inngangsdør hybel
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper
- Innvendig- Overflater
- Innvendig- Etasjeskille
- Innvendig- Radon
- 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
- Våttrom 2. etasje- Bad i 2. etasje- Sluk, membran og tettesjikt
- Våttrom 1. etasje- Bad i 1. etasje- Sluk, membran og tettesjikt
- Våttrom- Kjeller- Vaskerom- Overflater gulv
- Våttrom- Kjeller- Vaskerom- Sanitærutstyr og innredning
- Våttrom- Kjeller- Vaskerom- Ventilasjon
- Våttrom- Kjeller- Hybel Bad/vaskerom- Overflater vegger og himling
- Våttrom- Kjeller- Hybel Bad/vaskerom- Overflater Gulv
- Våttrom- Kjeller- Hybel Bad/vaskerom- Sluk, membran og tettesjikt
- Våttrom- Kjeller- Hybel Bad/vaskerom- Ventilasjon
- Våttrom- Kjeller- Hybel Bad/vaskerom- Tilliggende konstruksjoner våttrom

#### Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våttrom- 2. etasje- Bad i 2. etasje- Overflater Gulv

- Våtrom- 2. etasje- Bad i 2. etasje- Ventilasjon
- Våtrom- 1. etasje- Bad i 1. etasje- Ventilasjon
- Våtrom- Kjeller- Vaskerom- Sluk, membran og tettesjikt

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Garasje og på egen eiendom.

### **Diverse**

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Luft til luft varmpumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

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

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

### Kommunale avgifter

Kr 27 892

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primær

Kr 1 167 802

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 671 207

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3020, bruksnummer 2566 i Larvik kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3909/3020/2566:

12.02.1985 - Dokumentnr: 1290 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til  
skjøte/festekontrakt  
Med flere bestemmelser

12.02.1985 - Dokumentnr: 1289 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3909 Gnr:3003 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 175589 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2566

01.01.2020 - Dokumentnr: 725641 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2566

01.01.2024 - Dokumentnr: 787037 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2566

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 18/2-1986. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av kjeller til boenhet datert 13/2-2014.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på eneboligen, men det er avvik fra disse:

Entreen i boligen og terrassen mot gaten er ikke tegnet inn på foreviste tegninger fra 06.02.2024. Ny eier må vite om at det bør fremskaffes dokumentasjon eller at det blir nødvendig med en søknadsprosess. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på garasjen, men det er avvik fra disse:

Garasjen har en bod bygget på endeveggen i bakkant som ikke er på foreviste tegninger. Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.

Det foreligger ikke tegninger for frittstående utebod:

Kommunen har ikke dokumentasjon på at bod/uthus mot nordvest for boligen er omsøkt eller godkjent i deres arkiv. Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037

Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 02.07.2025

Delareal 579 m: Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Delareal 13 m: Arealbruk: Veg, nåværende

Delareal 154 m: KPHensynsonenavn: H310\_1. KPfare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner: Eldre reguleringsplan for Hovland

Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 19.11.1965

Delareal 9 m: Formål: Boliger. Navn: Tagtvedt - Nordre del

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 05.11.1982

Delareal 583 m: Formål: Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

### **Adgang til utleie**

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

116 100 (Omkostninger totalt)

132 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 706 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 722 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 724 800 (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 116 100

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **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](http://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.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12.500,-, markedspakke kr. 15.000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 350,- og visninger kr. 2.300,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 15.347,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger og oppgjørsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 1.875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Gry Lilja  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler  
[gry.lilja@aktiv.no](mailto:gry.lilja@aktiv.no)  
Tlf: 906 21 975

### **Ansvarlig megler bistås av**

Gry Lilja  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler  
[gry.lilja@aktiv.no](mailto:gry.lilja@aktiv.no)  
Tlf: 906 21 975

**Oppdragstaker**

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622  
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

**Salgsoppgavedato**

28.08.2025





































































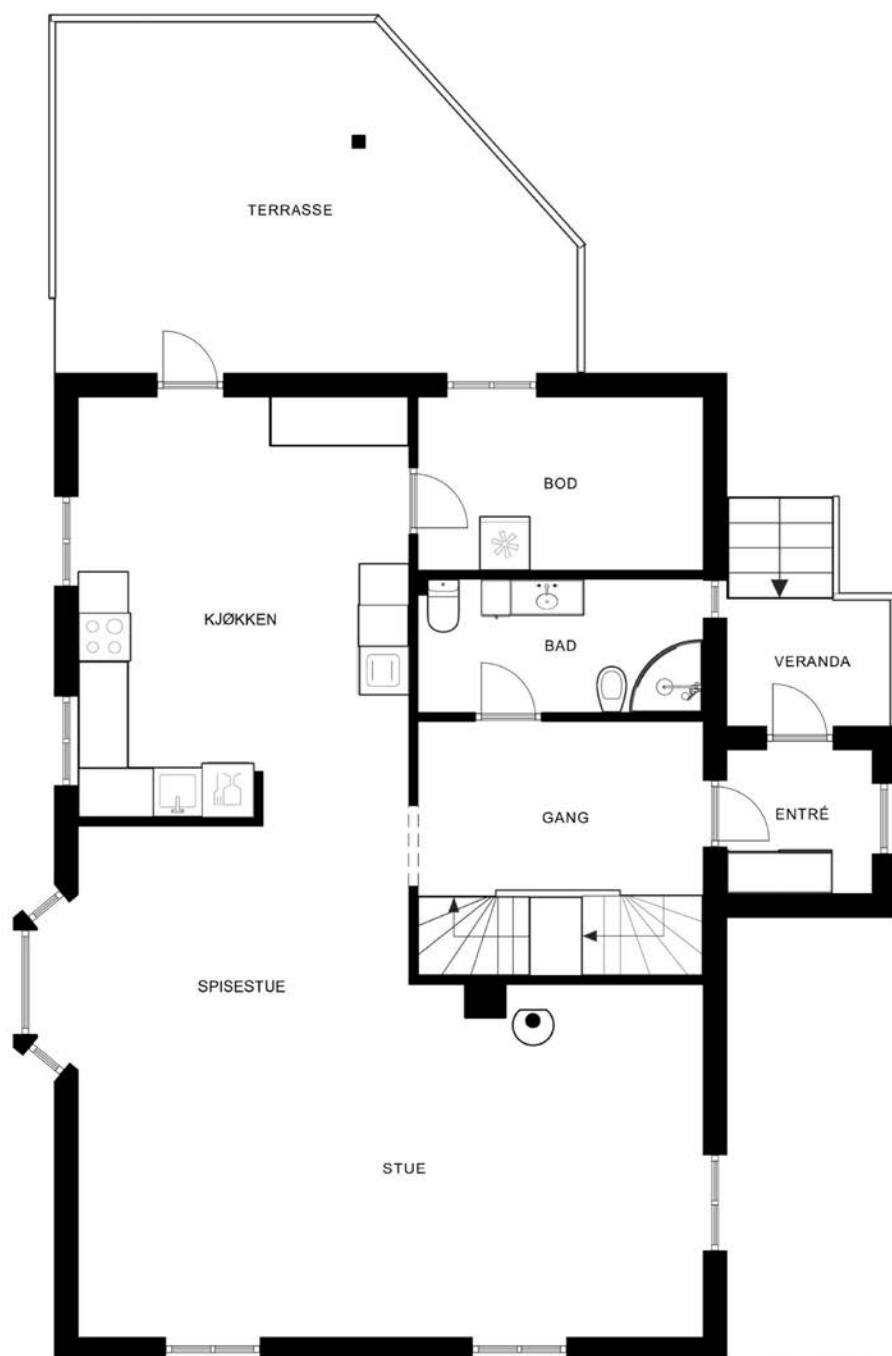








# Plantegning



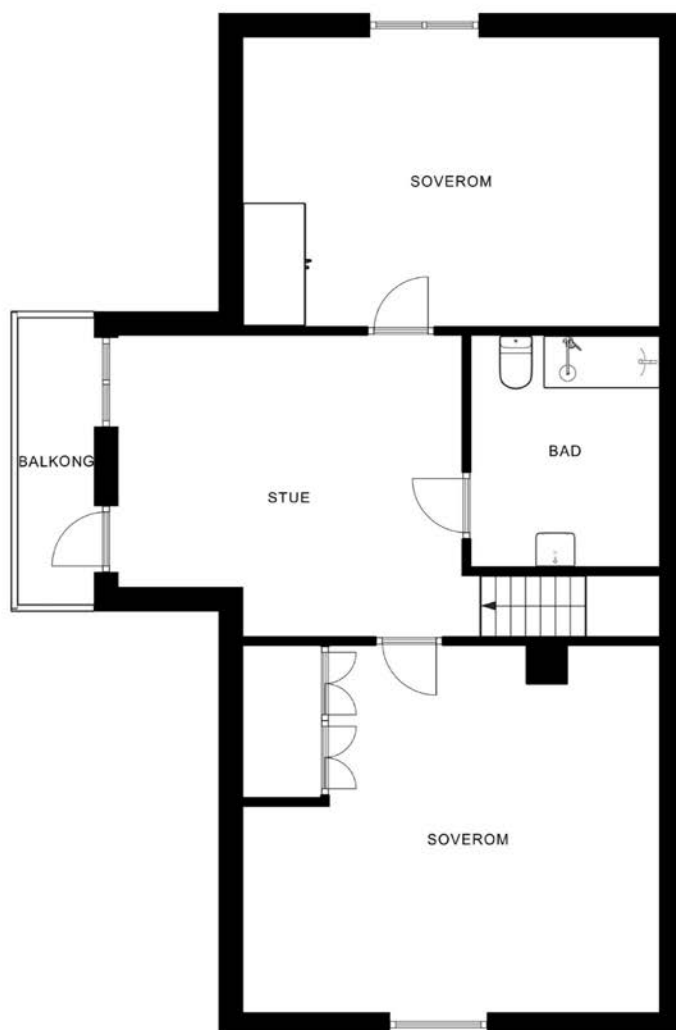
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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



# Plantegning

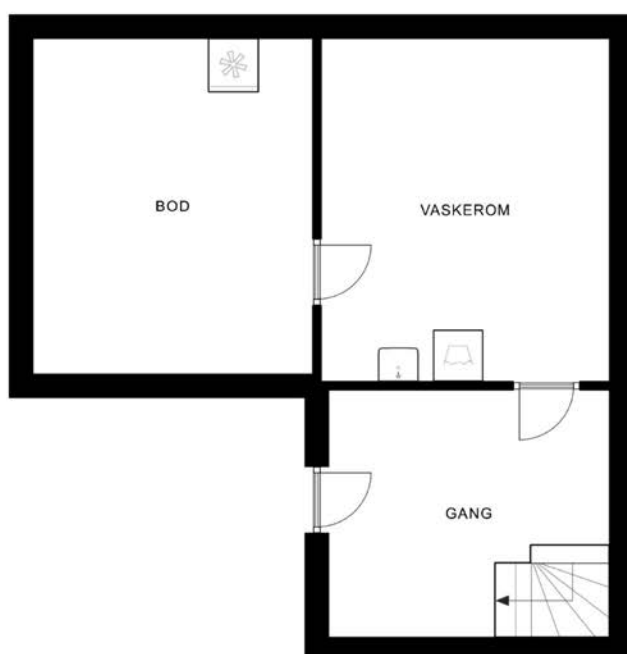


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



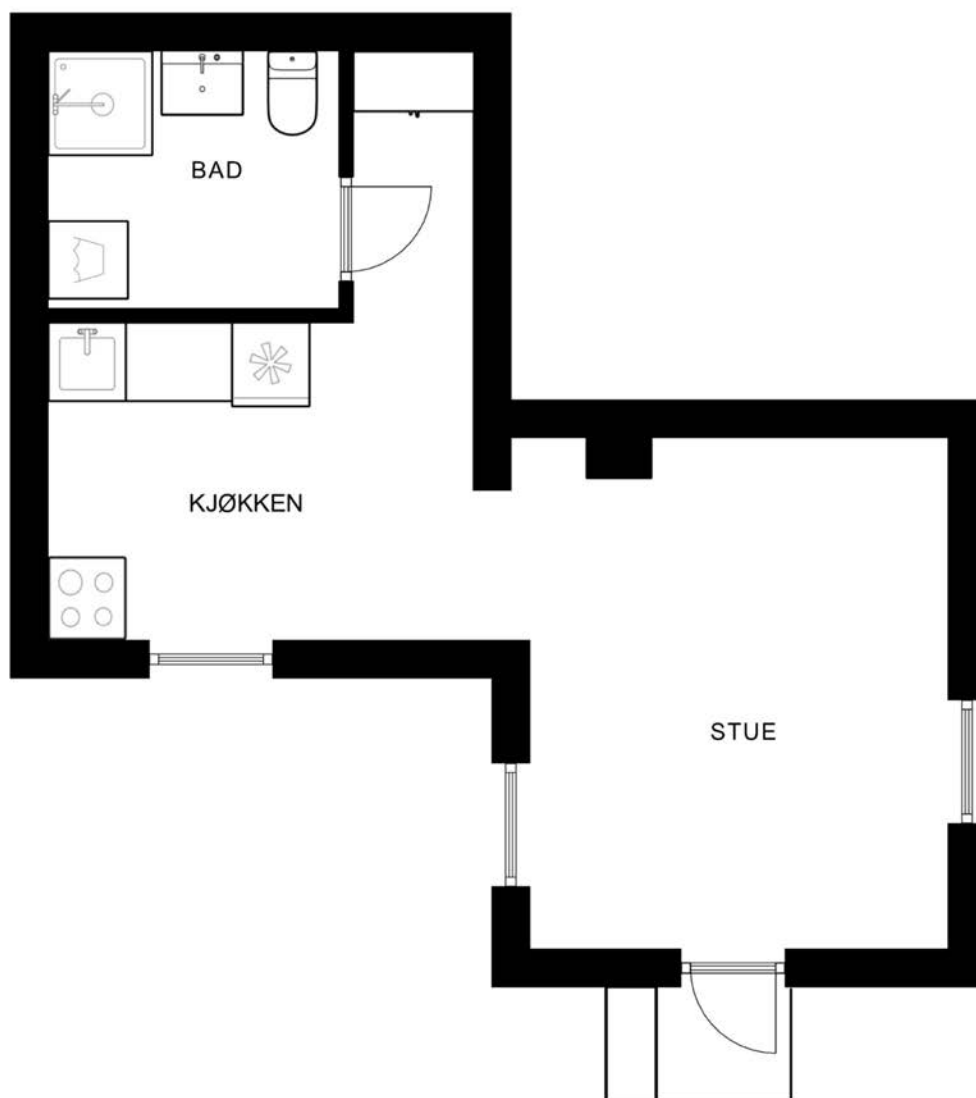
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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



# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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



# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Sagaveien 33 A, 3274 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 3020, bnr. 2566

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m<sup>2</sup> BRA-i: 203 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 21510-1096

Referansenummer: XO1183

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

Sagaveien 33A er bygget i 1986 og har to etasjer pluss kjeller.

Bygningen er fundamentert på betong/mur og har kjeller med vegger av lettklinkerblokker. Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon, veggene er utvendig kledd med liggende trepanel og bygningen har saltak tekket med betongtakstein.

Planløsningen består av

1. etasje: Entré, Gang m/trapp, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom
  2. etasje: Loftstue m/trapp, 2 Soverom, Bad
- Kjeller: Gang m/trapp, Vaskerom, Bod  
Hybel: Stue, Kjøkken m/garderobe, Bad/vaskerom

Boligens innvendige overflater består av:  
Gulv: laminat, furugulv, belegg og betong  
Vegg: tapet, trepanel, strie, betong  
Tak: trepanel, mdf panelbord, himlingsplater.

Hybelens innvendige overflater består av:  
Gulv: laminat  
Vegg: malt panel, mur  
Tak: malt gips

Bygningen har oppvarming med:  
Luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

Sagaveien 33A 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.

Jeg minner spesielt om:

- baderommene, i 2. etasje og i hybelen, som ikke tilfredsstiller dagens forskrifter og forventningene til bruk
- vaskerommet i kjelleren har avvik på gulbelegget under VV-tanken
- ventilasjonen fra baderommene i boligen trenger oppgradering
- garasjen har seget og trenger utbedring
- boden er opplagret på mark

**Enebolig - Byggeår: 1986**

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning. Boligen har saltak og taktekingen av dobbeltrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av su-takplater/ranit.

Bygningen har takrenner og nedløp i plast, plastbelagte og lakkete stålbeslag

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass

Boligen har malt inngangsdør med smal glassfelt, og to malte balkongdører i tre med glassfelt. Hybelen har en malt tett inngangsdør.

Eiendommen har en 25 kvm terrasse, en 3 kvm balkong og en 12 kvm pergola

Boligen har en utvendig trapp på inngangspartiet

## INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:  
Gulv: laminat, furugulv, belegg og betong  
Vegg: tapet, trepanel, strie, mur  
Tak: trepanel, mdf panelbord, himlingsplater.

Hybelens innvendige overflater består av:  
Gulv: laminat  
Vegg: malt panel, mur  
Tak: malt gips

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en lukket ovn.

Boligen har to lakkerte tretrapper med teppefliser i trinnene. Trappene går fra kjelleren til 1. etasje og fra 1. etasje til 2. etasje.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører med tre speiler.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje  
Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen  
I rommet er det vaskeservant og overskap med lysarmatur, gulvmontert toalett, badekar og panelovn på veggen. Rommet er ventilert med lufteventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under badekaret.

Rommets innvendige overflater består av:  
Gulv: belegg  
Vegg: malt strie  
Tak: himlingsplater



# Beskrivelse av eiendommen

## Bad i 1. etasje

Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, over- og sideskap, speil med lysarmatur, gulvmontert toalett, bidé, tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufterventil i taket og det er lufter spaltes under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malt trepanel

## Hybel Bad/vaskerom

Baderommet i hybelen har tilkomst fra kjøkkenet

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur, tett dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og det panelovn på veggen.

Rommet er ventilert med lufterventil i veggen og det er lufterhull i døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: malt panel

Tak: malt gips

## Vaskerom

Vaskerommet i boligen har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, hyller for lagring og opplegg for vaskemaskin

Rommet er ventilert med lufterventil i veggen.

Vaskerommet har sluk under vaskekar

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: trepanel og mur/lettklinker

Tak: trepanel

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i boligen har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har kompositt oppvaskkum med utslagsvask og avrenning, sprutplater under overskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, ventilator, microbølgeovn og stekeovn.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt strie

Tak: trepanel

Kjøkkenet i hybelen har tilkomst fra stuen og har enkel innredning med profilerte og sletter fronter.

Det er stål oppvaskkum, utslagsvask og avrenning, kjøleskap, komfyr og ventilator.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt panel

Tak: malt gips

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufterventiler i vinduene og veggventiler.

På vaskerommet i kjelleren er det montert en 200 liters Oso varmtvannstank.

Huset har en luft til luft varmepumpe.

Huset har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring, tre automatsikringer og 12 skrusikringer, er montert i boden i kjelleren.

Hybelen har automatsikringer montert på kjøkkenet.

Bygningen har oppvarming med:

Luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

I boligen er det to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i stuen og i loftstuen, brannslukningsapparat plassert i entreen.

Hybelen har en røykvarsler og brannslukningsapparat i stuen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser og at det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget rundt boligen faller fra gårdsplassen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Entreen i boligen og terrassen mot gaten er ikke tegnet inn på foreviste tegninger fra 06.02.2024

Ny eier må vite om at det bør fremskaffes dokumentasjon eller blir nødvendig med søknads

### Garasje

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

Garasjen har en bod bygget på endeveggen i bakkant som ikke er på foreviste tegninger.

Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

I matrikkelen beskriver kommunen:

Vi har ikke dokumentasjon på at bod/uthus mot nordvest for boligen er omsøkt eller godkjent i vårt arkiv.

Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.



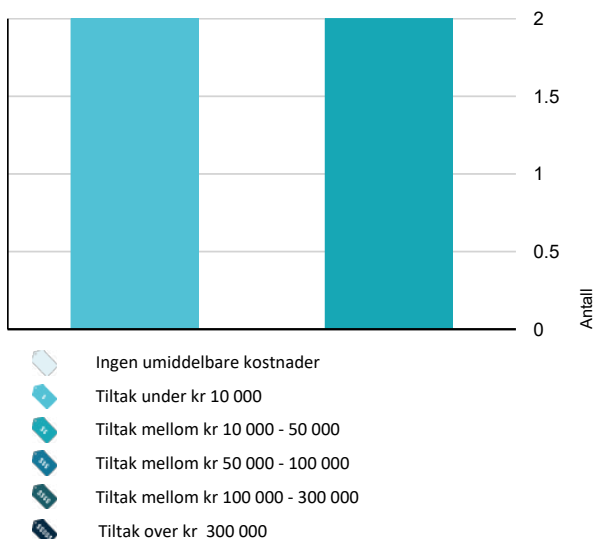
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 3</b> | <b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>                                                    |
| !           | Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>    |
| !           | Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>        |
| !           | Våtrom > 1. etasje > Bad i 1. etasje > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>        |
| !           | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>TG 2</b> | <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>                                                     |
| !           | Utvendig > Taktekking <a href="#">Gå til side</a>                                     |
| !           | Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>                               |
| !           | Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>                               |
| !           | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>                           |
| !           | Utvendig > Vinduer fra byggår <a href="#">Gå til side</a>                             |
| !           | Utvendig > Terrassedør <a href="#">Gå til side</a>                                    |
| !           | Utvendig > Inngangsdør Hybel <a href="#">Gå til side</a>                              |
| !           | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>    |
| !           | Utvendig > Utvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>                              |
| !           | Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>                                    |
| !           | Innvendig > Etasjeskille <a href="#">Gå til side</a>                                  |
| !           | Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>                                         |
| !           | Innvendig > Rom Under Terreng <a href="#">Gå til side</a>                             |
| !           | Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>                            |
| !           | Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>                              |

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                           |                             |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad i 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Hybel Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Hybel Bad/vaskerom > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Hybel Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Hybel Bad/vaskerom > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Kjeller > Hybel Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1986

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

### Tilbygg / modernisering

|      |                                              |
|------|----------------------------------------------|
| 2006 | Baderom 1. etasje                            |
| 2014 | Vinduer israfter kledning på ark, vindsskier |
| 2014 | Ferdig attest på bruksendring i kjelleren.   |
| 2017 | Kjøkken i 1. etasje                          |
| 2018 | Anneks i hagen egeninnsats                   |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av su-takplater/ranit. På arken er lagt en folie under takstein og over lektene i tillegg til Sutak/ranit.

Taket er besiktiget fra taket.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking, det er også noen knekte hjørner på takstein.

### Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ny eier må forvente at utskifting av takteking og undertak nærmer seg og at det må gjøres undersøkelser av folien på arken.



Undertak på høyre side av arken



Taktekking



Folie under takstein på arken

### Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner og nedløp i plast, plastbelagte og lakkete stålbeslag. Stigetrinn til pipe er montert på takflaten mot garasjen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Tilstandsgrad to er gitt fordi forskriften etterspør bortledning av vann fra taknedløp, halvparten av forventet levetid er oppbrukt på renne og beslag, pipebeslaget har avflassing.

## Konsekvens/tiltak

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

Ny eier må vurdere bortledning av vann fra nedløp, og forvente at utskifting av takrenner og beslag nærmer seg.

Konsekvensene kan være stor påkjenning av vann på grunnmuren med fare for fuktinntrengning og påfølgende vann, sopp eller råteskade.



Pipebeslag

## TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Kledningen er luftet med 22 mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi utvendig trepanel har vedlikeholdsbehov og er sprukket mot karnappvinduet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

## Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (A-takstoler) og har undertak av sutak/ranitt.

Loftet har tilkomst fra soverommet via inspeksjonsluke. Loftet er luftet via åpninger spalte langs langveggen.

Skråhimlingen er en lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad to er gitt fordi loftet ikke har ventilert i endeveggene.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjonen ser ut til å fungere i dag, men etablering av lufteventiler i endeveggene vil forbedre tilstandsgraden og ventilere loftet bedre. Et dårlig ventilert loft gir økt fare for høy fuktighet, fare for svertesopp og råte.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass, vinduene har sidesving.

I hybelen er det innadslående vinduer med luftespalter i toppen.

Årstill: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



Kjøkenvindu

## TG 2 Vinduer fra bygår

Vinduene på badet, entreen og karnappvinduet er malte trevinduer med 2-lags glass.

Karnappvinduet i stuen har nytt glass i 2012.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi karnappvinduet trenger vedlikehold og har sprekker i treverket.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

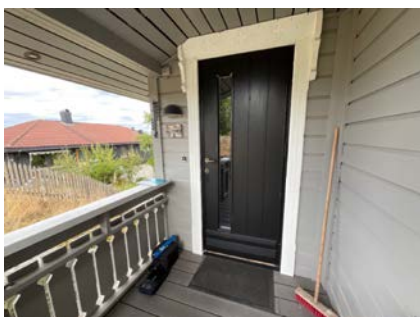
Ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp, vedlikeholde eventuelt bytte vinduene. Konsekvensene er at skadene forverres og påvirker og skader andre bygningsdeler.



Karnapp

## TG 1 Inngangsdør bolig

Bygningen har en malt inngangsdør med smal glassfelt.



Inngangsdør bolig

## TG 2 Terrassedør

Bygningen har malte balkongdører i tre med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene er slitt, med sprekker utvendig, og trenger vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er velfungerende med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgraden må dørene vedlikeholdes eller vurdert byttet.



Terrassedør 1. etg



Terrassedør 2. etg

## TG 2 Inngangsdør Hybel

Hybelen har en malt tett inngangsdør med utvendig stående trepanel.

### Vurdering av avvik:

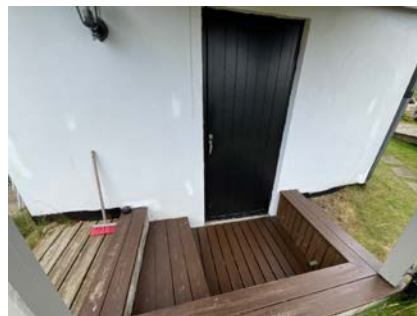
- Det er avvik:

Malingsavflassing og sprukket trepanel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er velfungerende med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgraden må døren vedlikeholdes eller byttes.



Inngangsdør hybel

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



# Tilstandsrapport

Bygningen har en 25 kvm terrasse bygget i tre med tilkomst fra kjøkkenet, terrassen gir tilkomst til gårdsplassen vis port.  
8 kvm av arealet er overbygget med plastplater, levegg og innglassing.

Gulvet på terrassen er beisede impregnerte terrasserbord.  
Rekkverket er av stående trepanel med flat håndløper.  
Rekkverkshøyden er 1,0 m

Boligen har en balkong i 2. etasje med tilkomst fra loftstuen på 3,4 kvm.  
Gulvet har kompositt terrassebord  
Rekkverket er av stående og liggende trepanel med flat håndløper  
Rekkverkshøyde 0,9 m

På plenarealet bak garasjen har eiendommen en pergola på 12 kvm som er bygget på mark.

## Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt på rekkverk fordi det ikke tilfredsstiller dagens regelverk på 1 meter.

Balkong, terrasse og pergola har sprukket terrassebord, rekkverk og trepanel som trenger vedlikehold eller utskifting.

## Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgraden forbedres ved å bytte eller vedlikeholde slitt og skadet trepanel på rekkverk og terrassebord.

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



Terrasse 1. etasje



Pergola



Balkong 2. etasje

## TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en utvendig trapp på inngangspartiet, trappen er bygget i treverk med kompositt trinn, rekkverket er av stående og liggende trepanel med flat håndløper.

Rekkverket er 0,88 m høyt.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad 2 er gitt på rekkverk fordi det ikke tilfredsstiller dagens regelverk på 1 meter.

## Konsekvens/tiltak

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



Trapp ved inngangsparti

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, furugulv, belegg og betong

Vegg: tapet, trepanel, strie, mur

Tak: trepanel, mdf panelbord, himlingsplater.

Hybelens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt panel, mur

Tak: malt gips

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi laminatgulvet på soverommet i 2. etasje mangler "vaskelist" det glipe til veggen, det er også manglende avslutning mot dørterskel, (gripe).

Parketten i loftstuen har slitasje innenfor døren og det er sprekk i i overgangen pipe/brannmur i trappeoppgangen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaten er velfungerende med dette avviket, men ny eier må forvente utskifting, vedlikehold og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningens gulv mot grunnen er av betong/mur, gulvet er foret opp.

Jeg har målt 8 mm høydeforskjell i boden i kjelleren, fra døren til hjørnet mot hybelen

Det er 66 mm nivåforskjell mellom vaskerom og bod, og 35 mm mellom gang og vaskerom. Hybelen har 10 mm høydeforskjell fra stuen til kjøkkenet.

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

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

## TG 2 Etasjeskille

Boligens etasjeskiller er av trebjelkelag.

Jeg har målt:

12 mm høydeforskjell fra åpningen til gangen og til det utvendige hjørnet ved spisestuen, 10 mm høydeforskjell fra åpning til soverommet og til yttervegg, 8 mm nivåforskjell mellom loftstuen og soverommet.

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

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad to er gitt fordi:

Etasjeskillet under stuen og det utvendige overbygget ved hybelen har hull i asfalt platene og vindtetting. Det er 12 mm høydeforskjell fra åpningen til gangen og til det utvendige hjørnet ved spisestuen (innenfor 2 meter)

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Ny eier må forvente utbedringer på bjelkelaget og asfaltplatene under stuen for å forbedre tilstandsgraden.

Konsekvensene ved å unnlate dette er dårligere isolasjon, fare for skadedyr og negativ påvirkning av andre bygningsdeler.



## TG 2 Radon

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.

Jeg anbefaler at ny eier tar en egen radonmåling for å være helt sikker på radon nivået i egen bolig.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

## TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en lukket ovn. Sotluken er plassert i hybelen og det er feieluke på soverommet i 2. etasje.

Pipen og brannmuren er pusset og malt.

# Tilstandsrapport



Pipe og vedovn i stuen

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

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

Utforet vegg i vaskerommet har isolasjon, plast på varm side og trepanel.

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 23 vektprosent fuktighet i veggkonstruksjonen ned mot gulvet.

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

### 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.

Ny eier må forvente flere undersøkelser og se dette i sammenheng med drenering, fuktsikring og bortledning av vann fra nedløp.

Høy fuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Plast og dampspærre vurderes som en risikokonstruksjon i etter dagen anbefalinger.



Hulltaking i kjeller

## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har to lakkerte tretrapper med teppefliser i trinnene. Trappene går fra kjelleren til 1. etasje og fra 1. etasje til 2. etasje.

Trappene har åpne trinn og rekkverk med stående runde spiler.

### 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 12 cm, og avstanden mellom trinnene er 13,5 cm, forskriftskavet er på 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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



Trapp fra 1. til 2. etasje

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører med tre speiler.

På befaringsdagen er ikke døren til entreen montert, den er lagret i kjelleren.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene og tersklene har bruksslitasje. Døren på soverom 1. etasje subber på dørstokk, soveromsdøren i 2. etasje subber og er skjev i karmen, vaskeromsdøren subber på terskelen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å justere/vedlikeholde dørene.



Baderomsdør

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

#### Generell

Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen. I rommet er det vaskeservant og overskap med lysarmatur, gulvmontert toalett, badekar og panelovn på veggen. Rommet er ventilert med lufteventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under badekaret.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: malt strie

Tak: himlingsplater

Minner spesielt om at baderommet er fra 1986 med ukjent oppkant på dørterskel og mot veggen.

Ny eier må være forberedt på fullstendig oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Baderom 2. etasje

### 2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie og taket har himlingsplater.

### 2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har beleg.

Jeg har målt sluket til å ligge 9 mm høyere en topp beleg ved dørterskel (Horizontal avstand 175 cm)

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Oppkant underkant dørterskel er er på 95 mm

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilstandsgrad 3 er gitt for gulvet har motfall til sluket, det er heller ikke mulig å inspisere membran/vinylbelegg på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Tiltak:

Baderommet er velfungerende, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig fall eller dokumentert oppkant på membran mot dørterskel og vegger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### 2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg i sluket som tettesjikt.

Eier opplyser om at det er lagt beleggfliser på sveiset vinylbelegg og at vinylbelegget har oppkant bak monterte gulvlist.

# Tilstandsrapport

## 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.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt og det er ikke mulig inspisere membran/belegg.

## Konsekvens/tiltak

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

### Tiltak:

- 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 tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk.

Konsekvensen er at en mulig vannlekkasje vil kunne renne til loftstuen og etasejskillet fordi det finnes ufullstendig membran/belegg.



Sluk på baderom 2. etasje

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant og overskap med lysarmatur, gulvmontert toalett, badekar og panelovn på veggen.

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

## TG 3 Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilasjon gjennom lufte ventil i veggen og lufte spalte under døren.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Avtrekksvifte er defekt.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift. Eier opplyser om at avtrekksviften/anlegget er defekt og koblet ut.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte på baderommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veggventil

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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



Hulltaking i 2.etg

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

## Generell

# Tilstandsrapport

Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, over- og sideskap, speil med lysarmatur, gulvmontert toalett, bidé, tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malt trepanel

Årstall: 2006 Kilde: Eier



Baderom i 1. etasje

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

## 1. TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har panel.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

## 1. TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har fliser

Jeg har målt 5 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til

topp slukrist. (Horisontal avstand 170 cm)

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere dørterskelen

Fliset oppkant mot dørterskel er 22 mm.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

## 1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



Slu på baderom

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

## 1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, over- og sideskap, speil med lysarmatur, gulvmontert toalett, bidé, tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

## 1. TG 3 Ventilasjon

Baderommet har naturlig avtrekk gjennom lufteventil i taket og lufte spalte under døren.

Årstall: 2006

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Avtrekksvifte er defekt.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift. Eier opplyser om at avtrekksviften/anlegget er defekt og koblet ut.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte på baderommet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Takventil

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i, gangen, i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

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

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



Hulltaking 1.etasje

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, hyller for lagring og opplegg for vaskemaskin

Rommet er ventileret med lufteventil i veggen.

Vaskerommet har sluk under vaskekar

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: trepanel og mur/lettklinker

Tak: trepanel

Minner spesielt om at vaskerommet er fra 1986 med manglende gulvbelegg under varmtvannstanken og at veggene har trepanel og mur. Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av vaskerommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Vaskerom i kjelleren

KJELLER > VASKEROM

## Overflater vegger og himling

Veggene har panel og mur, taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

## Overflater Gulv

Gulvet har beleg

Jeg har målt 12 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 120 cm)

Oppkant dørterskel er 30 mm

**Vurdering av avvik:**

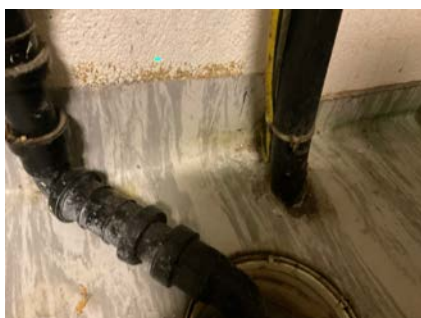
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Ikke beleg under vv tanken

**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på vaskerommet i kjelleren

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad tre er gitt fordi det ikke er gulvbelegg/membran og oppkant på veggen under varmtvannstanken.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Tiltak:

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Ny eier må vite om at badetrommet ikke tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk.

Konsekvensen er at en mulig vannlekkasje vil kunne renne til tilstøtende rom fordi det finnes ufullstendig membran/belegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sluk på vaskerom



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, hyller for lagring og opplegg for vaskemaskin

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi vaskekaret har stor bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskekaret er velfungerende med dette avviket, med tilstandsgraden kan forbedres med modernisering.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig avtrekk gjennom lufte ventil i veggen.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi badetrommet mangler mekanisk avtrekk og spalte under døren etter dagens forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftepalte ved dør e.l.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte og luftepalte under døren på vaskerommet.

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt i tilknytning til sanitærutstyret på vaskerommet fordi det er murvegger.

## KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

Baderommet i hybelen har tilkomst fra kjøkkenet  
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur, tett dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og det panelovn på veggen.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen og det er luftehull i døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

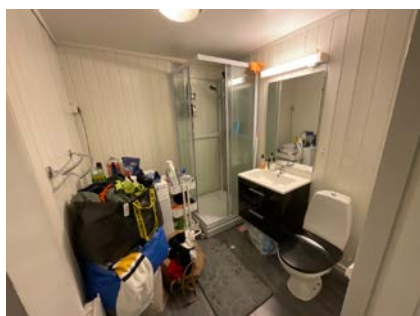
Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: malt panel

Tak: malt gips

Minner spesielt om at baderommet er fra 1986 med ukjent oppkant på dørterskel og mot veggene  
Ny eier må være forberedt på fullstendig oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Baderom i hybel

## KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Svertesopp er registrert

Tilstandsgrad to er gitt fordi veggene ikke har fuktbestandig materiale og det svertesopp nederst på veggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

## KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har beleg

Jeg har ikke målt høydeforskjell på gulv fra topp beleg ved dørterskel til topp slukrist.

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Eier opplyser om at det er lagt beleggliser på sveiset vinylbelegg og at vinylbelegget har oppkant bak monterte gulvlister.

#### Vurdering av avvik:

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

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

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk og må forvente fullstendig oppgradering.

## KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur, tett dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og det panelovn på veggen.

## KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Baderommet har naturlig avtrekk gjennom lufte ventil i veggen og luftehull i døren.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte på baderommet.

## KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, dusjhjørnet grenser til murvegg.

Fuktmåling er sammenlignet fra punkt over døren og i nedre hjørne i bak dusjkabinettet og det er forskjeller. Jeg har målt 15,2 vektprosen fukt i platene bak dusjkabinettet.

Konsekvensene av fuktinnhold på 15,2 % 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.

Målingene er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet. Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for veggene i rommet.

## Vurdering av avvik:

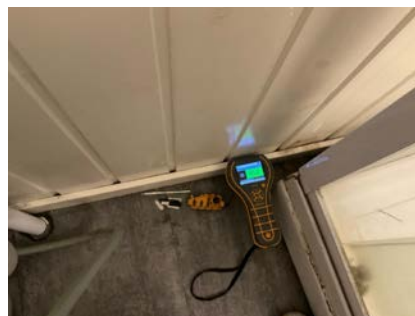
- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er forskjeller på målinger over døren og nede bak dusjkabinettet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk og må forvente fullstendig oppgradering. Konsekvensen av høyt fukt i konstruksjonen kan gi økt fare for sopp, råte og skadedyr, med påfølgende behov for utskiftinger og høye kostnader.



Ved dusjkabinett

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i boligen har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har kompositt oppvaskkum med utslagsvask og avrenning, sprutplater under overskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, microbølgeovn og stekeovn.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt strie

Tak: trepanel

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Kjøkken

# Tilstandsrapport



Kjøkken

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## KJELLER > HYBEL KJØKKEN M/GARDELOBE

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hybelen har tilkomst fra stuen og har enkel innredning med profilerte og sletter fronter. Det er stål oppvaskkum, utslagsvask og avrenning, kjøleskap, komfyr og ventilator.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt panel

Tak: malt gips



Kjøkken i hybel

## KJELLER > HYBEL KJØKKEN M/GARDELOBE

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.

Hoved stoppekranen til huset er i vaskerommet i kjelleren

Vannledningen er besiktiget i vaskerommet og i boden.

#### 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

### ! TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduene og veggventiler.

## ! TG 2 Varmtvannstank

På vaskerommet i kjelleren er det montert en 200 liters Oso varmtvannstank.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tanken har el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

### Konsekvens/tiltak

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

Jeg anbefaler ny eier å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Varmtvannsberedere over 1500 watt skal ikke kobles til via vanlig stikkontakt, men må være fast tilkoblet det elektriske anlegget, i 2010 gjaldt dette varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

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.

## ! TG 1 Varmepumpe

Huset har en luft til luft varmepumpe med innerdel montert i stuen og en ytterdel montert under overbygget i kjelleren. (under stuegulvet)

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Huset har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring, tre automatsikringer og 12 skrusikringer, er montert i boden i kjelleren.

Hybelen har automatsikringer montert på kjøkkenet.

Bygningen har oppvarming med:

Luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

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.  
**1985**

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**

**Eier opplyser om i egenerklæringen at HAFA har utført el-arbeid på kjøkkenet og i uestuen.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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



# Tilstandsrapport

Nei

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

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

**Ja** Tilstandsgrad to er gitt på grunn av eldre skrusikringer og jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.



Sikringsskap i bildene i kjelleren

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i stuen og i loftstuen, brannslukningsapparat plassert i entreen.  
Hybelen har en røykvarsler og brannslukningsapparat i stuen.

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 røykvarslerne?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eier opplyser og at det er byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuksikring og drenering

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

Det er synlig knotteplast uten avslutningslist rundt grunnmuren.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi knotteplasten ikke er over terrenget og det er manglende avslutningslist.

#### 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.
- Tiltak:

Jeg anbefaler ny eier å kontrollere drenering og fuksikring rundt 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.

Ny eier må være forberedt på utskifting av drenering og utvendig fuksikring.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Eier opplyser om at det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### TG 2 Terrenghold

Terrenget rundt boligen faller fra gårdsplassen.

.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi terrenget faller mot grunnmuren ved inngangspartiet og mot grunnmuren fra garasjen.

Dagens regelverk sier:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Konsekvenser av manglende eller utilstrekkelig terrengfall kan være:

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



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

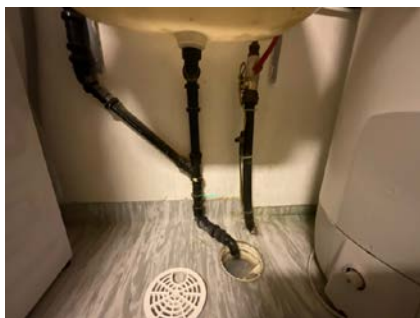
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad to er gitt fordi avløpsrør og vannrør 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.

Ny eier må vite om at vann og avløpsrør er fra byggeår og utbedringer i fremtiden må forventes.



Plast vannledning

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1992

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger på datostempling av tegninger.

#### Standard

Bygningen og fundamenteringen har behov for utbedringer.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasjen i Sagaveien 33A er opplyst oppført i 1990

Bygningen er oppført i tradisjonelt uisolert bindingsverk, veggene er utvendig kledd med liggende trepanel. Garasjen har saltak tekket med betongtakstein og undertak av rupane, takrenner og beslag av lakker stål.

Leddporten er av aluminium det koblete vinduer med topphengsling og en enkel boddør med tre speiler, påmonter dørpumpe.

På endeveggen av garasjen er det en utvendig bod.

Jeg minner spesielt om at garasjen har seget kraftig og betonggulvet faller 20 cm fra hjørnet ved porten og til hjørnet på endeveggen. Langveggen har også forflyttet seg og har på befaringsstidspunktet en stor bue.

Ny eier må forvente store utbedringer på garasje og gulv for at denne skal fremstå i god stand. Jeg anbefaler ny eier å sette seg grundig inn i avviket på garasjen.

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





## Bod



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

2018

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Boden i Sagaveien 33A er bygget i 2018.

Bygningen er opplagret på treklosser direkte på marken og oppført i isolert bindingsverk- og gulvkonstruksjon, utvendig er annekset kledd med liggende trepanel.

Annekset har saltak teknet med papp, takrenner, nedløp og beslag i lakkert og plastbelagt stål.

Annekset har ett rom med malt vindu i to-lags glass og med topphengsling.

Boddøren har utvendig stående trepanel og slett innvendig.

Rommet er innvendig kledd med trepanel på vegger og i taket, på gulvet er det laminat.

Bygningen er tilkoblet strøm fra boligen.

I matrikkelen beskriver kommunen:

Vi har ikke dokumentasjon på at bod/uthus mot nordvest for boligen er omsøkt eller godkjent i vårt arkiv.

Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.

Jeg minner spesielt om opplagringen av boden på mark.

Ny eier må forvente at opplagringen trenger utbedringer og at annekset løfter på seg ved tele i bakken.

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

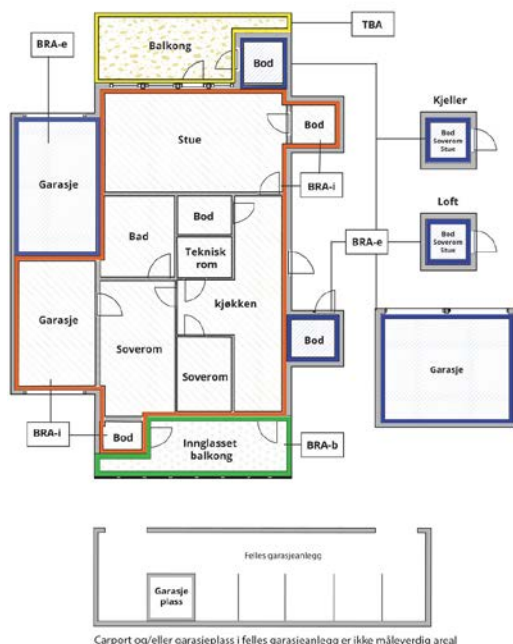
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 49                            |                             |                            | 49  | 3                               |
| 1. etasje      | 85                            |                             |                            | 85  | 37                              |
| Kjeller        | 69                            |                             |                            | 69  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>203</b>                    |                             |                            |     | <b>40</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>203</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Loftstue m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad i 2. etasje                                |                             |                            |
| 1. etasje | Entré, Gang m/trapp, Bad i 1. etasje, Stue, Kjøkken, Soverom                           |                             |                            |
| Kjeller   | Gang m/trapp, Vaskerom, Bod, Hybel Stue, Hybel Kjøkken m/garderobe, Hybel Bad/vaskerom |                             |                            |



## Kommentar

Eneboligen har hybel i kjelleren og bygningen består av 2 etasjer pluss kjeller med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Hoved etasje:

Entré: 2,6 m<sup>2</sup>  
Gang m/trapp: 10,4 m<sup>2</sup>  
Bad: 5,9 m<sup>2</sup>  
Stue 38,8 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 17,2 m<sup>2</sup>  
Soverom: 8,3 m<sup>2</sup>

Terrasse: 25,1 m<sup>2</sup> (TBA)  
Pergola: 11,7 m<sup>2</sup> (TBA)

Andre etasje:

Loftstue m/trapp: 12,9 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 16,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 13,9 m<sup>2</sup>  
Bad: 4,7 m<sup>2</sup>

Balkong: 3,4 m<sup>2</sup> (TBA)

Kjeller:

Gang m/trapp: 9,3 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 12,8 m<sup>2</sup>  
Bod: 13,4 m<sup>2</sup>

Hybel Stue: 12,6 m<sup>2</sup>  
Hybel Kjøkken m/garderobe: 9,9 m<sup>2</sup>  
Hybel Bad/vaskerom: 4,3 m<sup>2</sup>

Hybelens areal er medregnet i boligens BRA-i

Boligens innvendige overflater består av:  
Gulv: laminat, furugulv, beleg og betong  
Vegg: tapet, trepanel, strie, mur  
Tak: trepanel, mdf panelbord, himlingsplater.

Hybelens innvendige overflater består av:  
Gulv: laminat  
Vegg: malt panel, mur  
Tak: malt gips

Oppvarming:

Bygningen har oppvarming med:  
Luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Entreen i boligen og terrassen mot gaten er ikke tegnet inn på foreviste tegninger fra 06.02.2024  
Ny eier må vite om at det bør fremskaffes dokumentasjon eller blir nødvendig med søknads

### 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:

## Garasje

| Etasje  | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  |                               | 27                          |                            | 27  |                                 |
| SUM     |                               | 27                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA | 27                            |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

Garasjen er 22,9 m2 og har en utvendig bod på 4 kvm

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen har en bod bygget på endeveggen i bakkant som ikke er på foreviste tegninger.  
Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.

### 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:

## Bod

| Etasje  | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  |                               | 9                           |                            | 9   | 3                               |
| SUM     |                               | 9                           |                            |     | 3                               |
| SUM BRA | 9                             |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

## Kommentar

Annekset har et rom på 9,2 kvm

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

I matrikkelen beskriver kommunen:

Vi har ikke dokumentasjon på at bod/uthus mot nordvest for boligen er omsøkt eller godkjent i vårt arkiv.

Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 189        | 14         |
| Garasje  | 0          | 27         |
| Bod      | 0          | 9          |

### Kommentar

Enebolig

Bygningen har 203 kvm. bruksareal (BRA) hvor 189 kvm. er P-rom og 14 kvm er S-rom.  
(kjellerbod)

I tillegg har eiendommen:

Anneks: 9 kvm

Garasje: 23 kvm

Bod: 4 kvm

Garasje

Garasjen har 27 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm. er S-rom.

Bod

Annekset har 9 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm. er S-rom.  
Bygningen har en terrasse på 3 kvm.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                       | Rolle         |
|-----------|---------------------------------|---------------|
| 20.8.2025 | Robert Vang                     | Takstingeniør |
|           | Lillian Merethe Døler Fjeldstad | Kunde         |
|           | Øivind Fjeldstad                | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3909 LARVIK | 3020 | 2566 |      | 0    | 592.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sagaveien 33 A

### Hjemmelshaver

Fjeldstad Lillian Merethe Døler, Fjeldstad Øivind

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sagaveien 33A ligger sentralt plassert i rolig gate på Hovland . med ca 300 m til dagligvare og offentlig kommunikasjon, det er ca 900 meter til kjøpesenter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### 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 skrånede tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er hellelagt og asfaltert.

### Tinglyste/andre forhold

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE 12.02.1985 Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

I opplysninger fra kommunen (vegstatuskart) er veien fra siste vegkryss og opp til Sagaveien 33A privat.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1985 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                                                                                                                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     | 20.08.2025 |                                                                                                                                                              | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Grunnbokutskrift  | 24.08.2025 |                                                                                                                                                              | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Matrikkelutskrift | 24.08.2025 |                                                                                                                                                              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Oppmåling/skisser | 20.08.2025 | Egne notater                                                                                                                                                 | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Meglerpakke       | 21.08.2025 | Bygningsopplysninger, Tegninger, ferdigattest, midlertidig br. tillatelse, kart, reguleringsbestemmelser, vegtsatus, vann/avløp, branntilsyn, eiendomsgebyr. | Gjennomgått | 43    | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 27.08.2025 |           |

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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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/XO1183>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                       |                                  |                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Meglerfirma                                                                                           | Aktiv Eiendomsmegling Larvik     | Oppdragsnr.                       | 1303250121       |
|                                                                                                       | Gry Lilja                        |                                   |                  |
| Adresse                                                                                               | Eiendomsmegler MNEF/Fagenevartig |                                   |                  |
| Postnr.                                                                                               |                                  | Sted                              |                  |
| Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                               |                                  |                                   |                  |
| Salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                           |                                  |                                   |                  |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja  |                                  |                                   |                  |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig                                             |                                  |                                   |                  |
|                                                                                                       |                                  |                                   |                  |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                | 1985                             | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 40 År Mnd        |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                  |                                   |                  |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                       |                                  | KIP                               | Polise/avtalenr. |
| Selger 1 Fornavn                                                                                      |                                  | Øivind Fjeldstad                  | Etternavn        |
|                                                                                                       |                                  | Fjeldstad                         |                  |
| Selger 2 Fornavn                                                                                      |                                  | Lillian Mørck Døler               | Etternavn        |
|                                                                                                       |                                  | Fjeldstad                         |                  |

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Flislagt BAD i et
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse 2006
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Norsk Flisetechnik
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Norsk Flisetechnik. Tom Blom Pettersen
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse



16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 20.08.25

Sted Larvik

Signatur selger 1:

*Livind Fjeldstad*

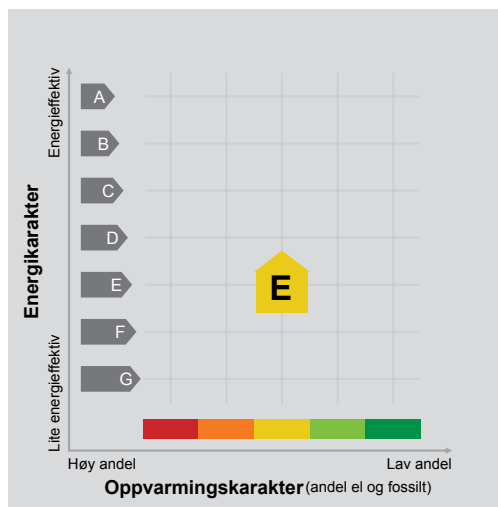
Signatur selger 2:

*Lillian Merete Døler Fjeldstad*

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Sagaveien 33A            |
| Postnummer        | 3274                     |
| Sted              | LARVIK                   |
| Kommunenavn       | Larvik                   |
| Gårdsnummer       | 3020                     |
| Bruksnummer       | 2566                     |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 8198241                  |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-159207 |
| Dato              | 24.08.2025               |



**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.

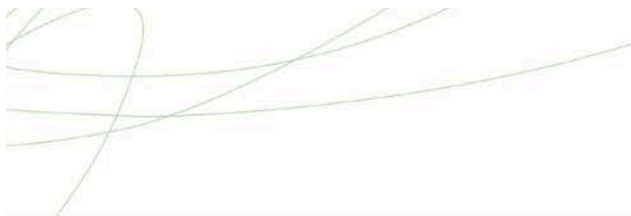
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1986  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 203  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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







## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 2: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

#### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs**

#### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

#### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 22: 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.

# Nabolagsprofil

Sagaveien 33A - Nabolaget Hovland - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Yttersøveien<br>Linje 210          | 3 min<br>0.3 km |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 7 min<br>2.8 km |
| Sandefjord lufthavn Torp           | 19 min          |

## Skoler

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Fagerli skole (1-7 kl.)<br>604 elever, 30 klasser        | 18 min<br>1.5 km  |
| Mesterfjellet skole (1-10 kl.)<br>507 elever, 37 klasser | 6 min<br>2.6 km   |
| Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>388 elever, 24 klasser | 8 min<br>0.7 km   |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever         | 4 min<br>2.4 km   |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever             | 17 min<br>13.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

|               |        |
|---------------|--------|
| Uno-X Hovland | 13 min |
|---------------|--------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

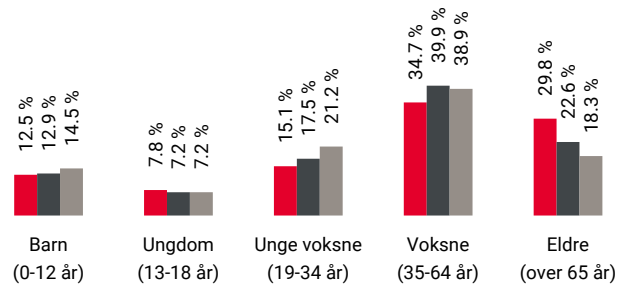
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Gapatrusten barnehage (0-5 år)<br>63 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Byskogen barnehage (0-5 år)<br>141 barn   | 15 min<br>1.1 km |
| Borgejordet barnehage (0-5 år)<br>71 barn | 16 min<br>1.4 km |

## Dagligvare

|                                                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Hovland<br>Post i butikk, PostNord                       | 7 min<br>0.6 km |
| Coop Prix Frankendalsveien<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 8 min<br>0.7 km |



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



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Gateparkering

Lett 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

## Sport

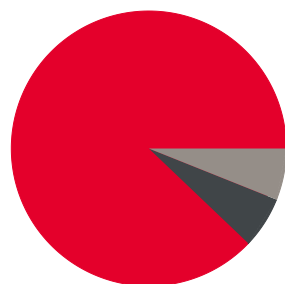
⚽ Hedrum ungdomsskole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.7 km

⚽ Ballbinge 10 min   
Ballspill, fotball 0.8 km

🚴 EVO Larvik 7 min

🚴 Spenst Larvik Nanset 18 min

## Boligmasse



■ 87% enebolig  
■ 6% blokk  
■ 6% annet

## Varer/Tjenester



Nordbyen

14 min



Apotek 1 Nordbyen

14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



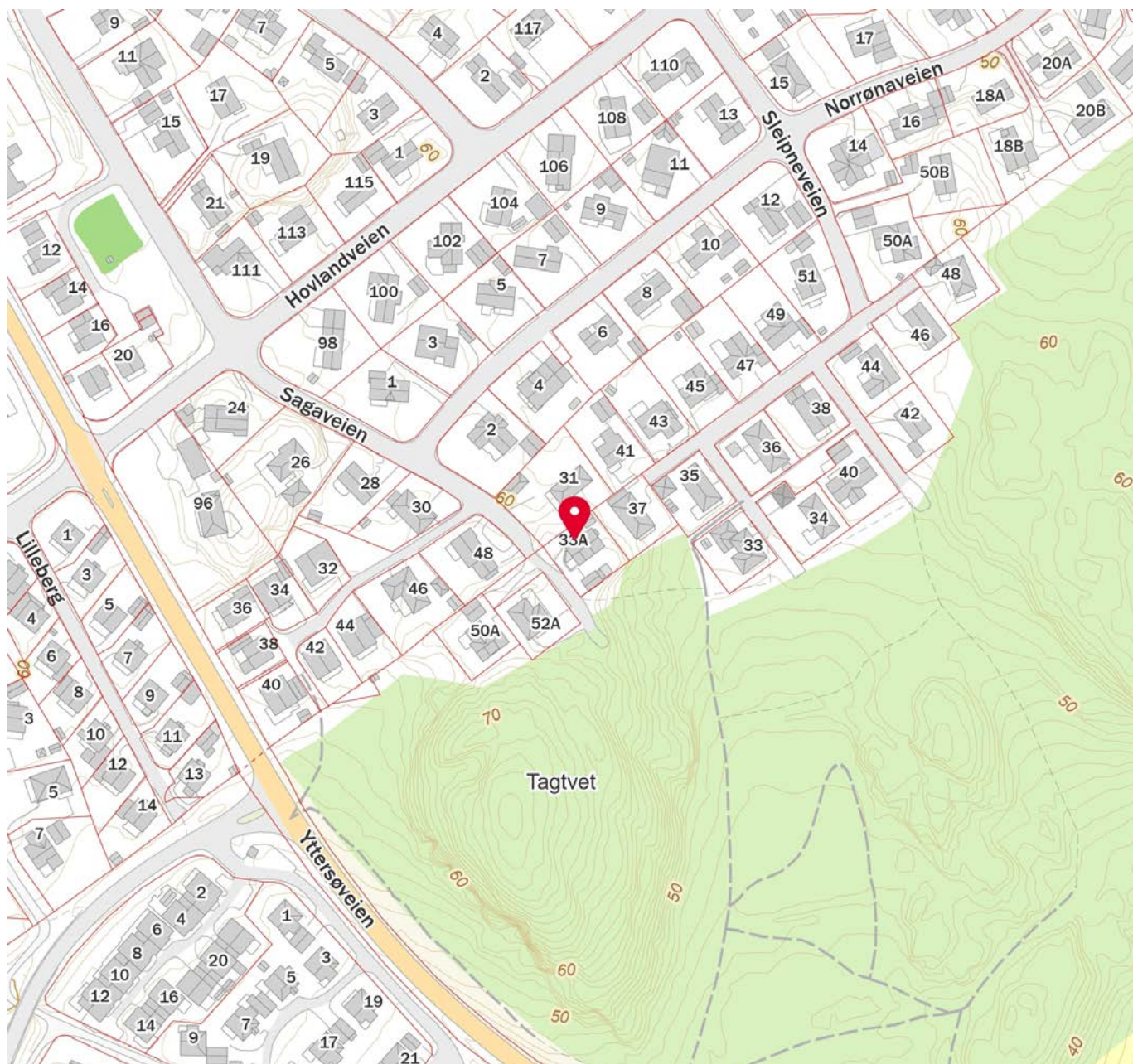
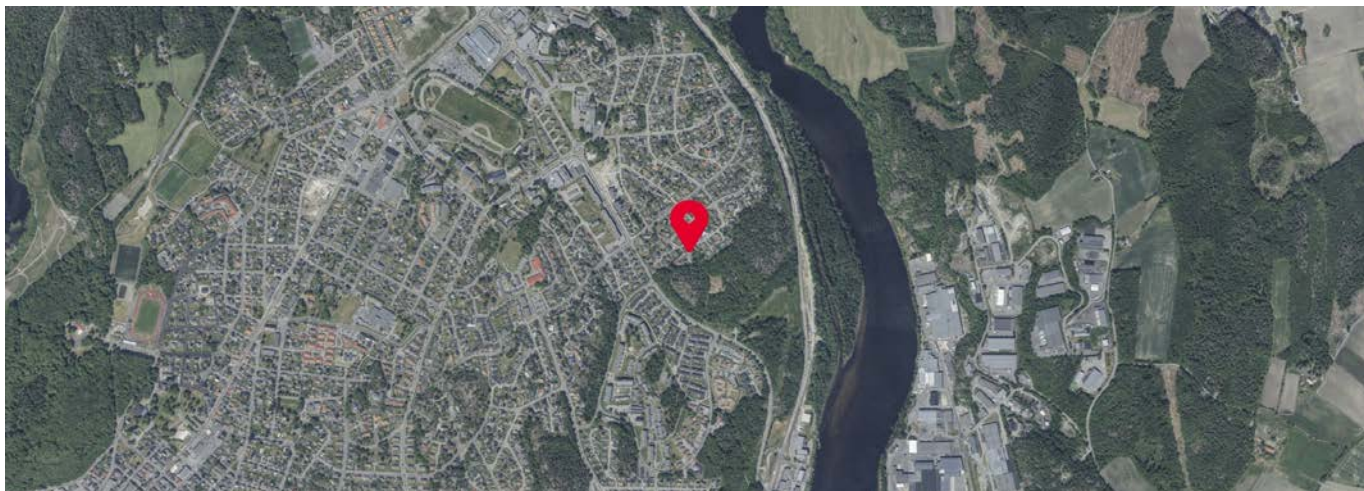
0%

45%

■ Hovland  
■ Larvik  
■ Norge

## Sivilstand

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





## Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                            |                 |      |                 |      |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                       | <b>Gårdsnr.</b> | 3020 | <b>Bruksnr.</b> | 2566 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Sagaveien 33A, 3274 LARVIK |                 |      |                 |      |                 |  |                    |  |

### Bygningsopplysninger

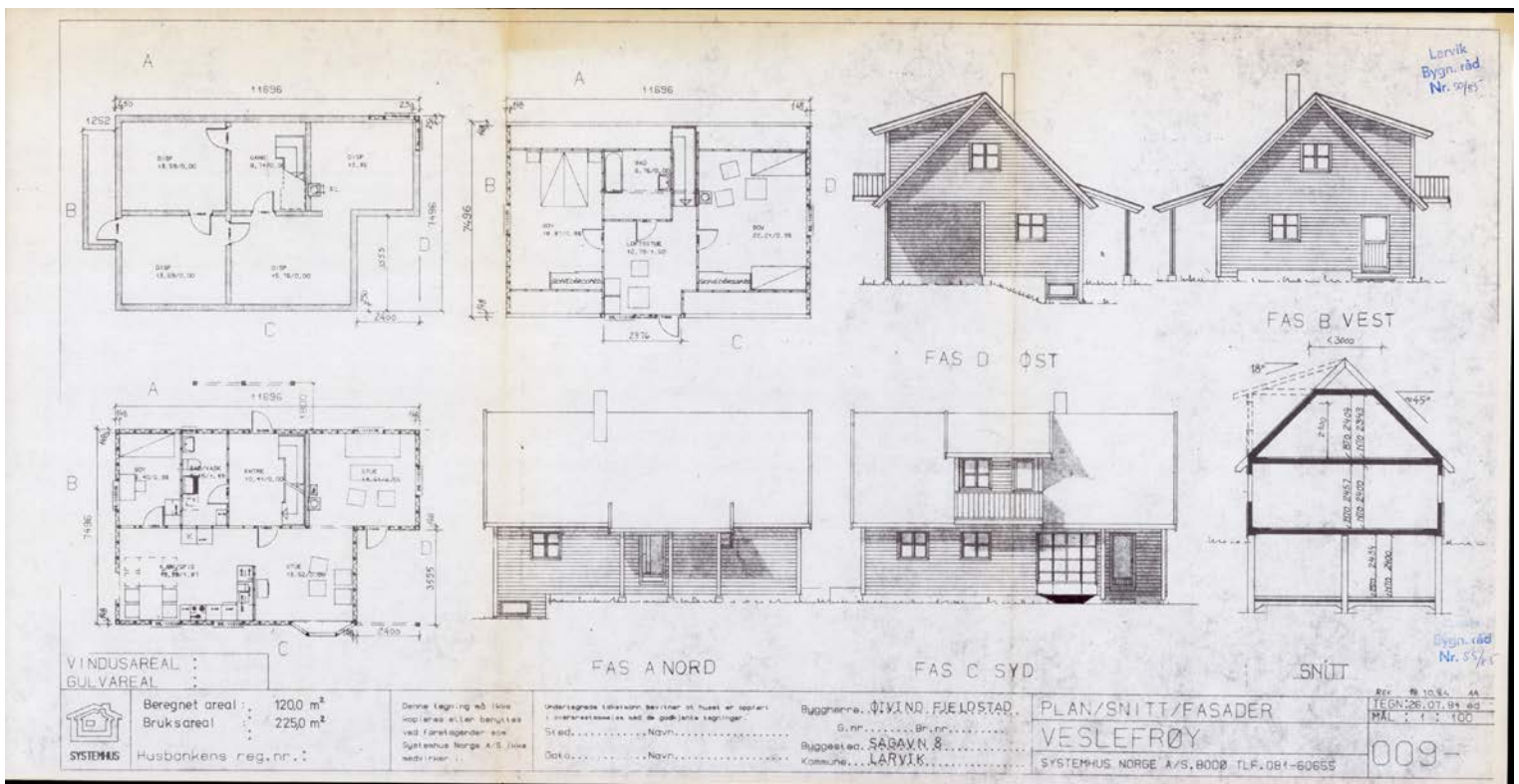
| Bygningstype                                                    | Bygningsår                                                                                                                               | Bruksareal        | Boenheter | Omsøkt                              |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------------------------|
| Enebolig ned hybel/sokkelleilighet Brukstillatelse 1986         | 1986                                                                                                                                     | 214m <sup>2</sup> | 2         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tilbygg                                                         | godkjent 1993                                                                                                                            | 7 m <sup>2</sup>  |           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| bruksendring del av kjeller til boenhet 28 m2 Ferdigattest 2014 | 2014                                                                                                                                     | m <sup>2</sup>    |           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Garasje/uthus/anneks                                            | godkjent 1992                                                                                                                            | 25 m <sup>2</sup> |           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kommentarer                                                     | Leilighetene er på 185 og 29 m2 Vi har ikke dokumentasjon på at bod/uthus mot nordvest for boligen er omsøkt eller godkjent i vårt arkiv |                   |           |                                     |

### Andre opplysninger

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

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

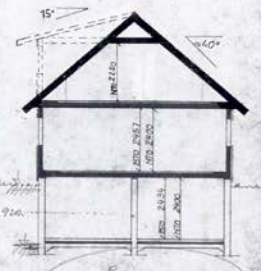
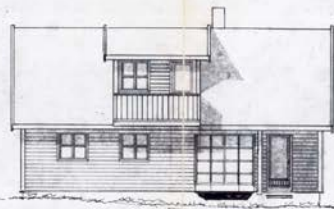
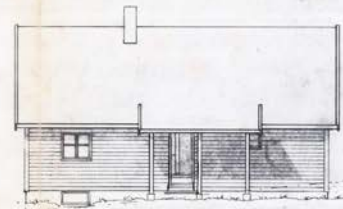
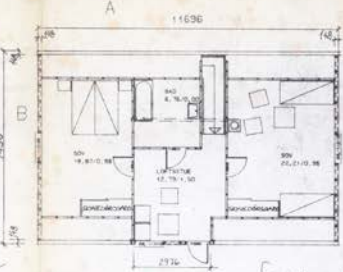
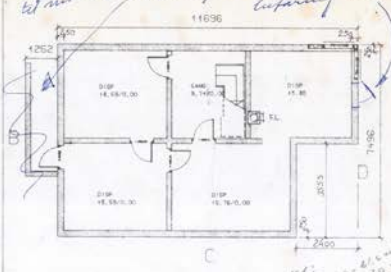




*Kjøkkenutgang  
sluttet av den flyttede  
til mulighet ved  
Korridor med benkestall-  
Løpning den 10.2.86*

*Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 27/85*

*Larvik  
Bygn. råd  
Nr. 27/85*



VINDUSAREAL :  
GULVAREAL :



Beregnet areal : 1200 m<sup>2</sup>  
Bruksareal : 2250 m<sup>2</sup>  
Husbankens reg.nr. :

Denne tegning er kun  
en illustrasjon eller beretning  
ved foretagende av  
Systemhus Norge A/S. Alle  
måttall er i meter.

Indre og ytre mål er beregnet ut fra  
målingene og de gittene tegninger.  
Sted : ..... Navn : .....  
Dato : ..... Navn : .....

Byggherre : ØVIK, FJELSTAD  
G.nr. : ..... Br.nr. : .....  
Bysattsted : SAGVÅN 8  
Kommune : LARVIK

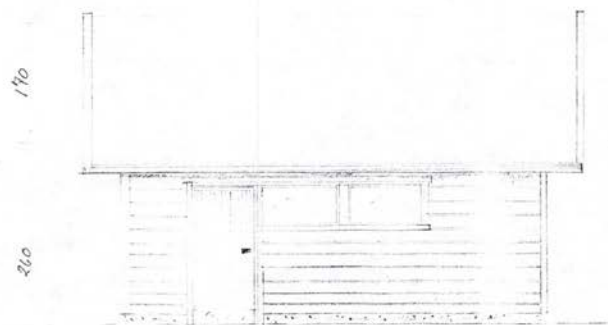
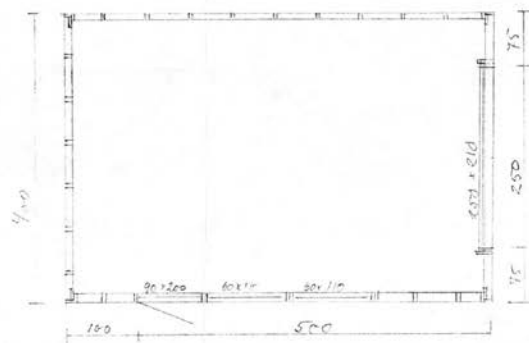
PLAN/SNITT/FASADER  
VESLEFRØY

SYSTEMHUS, NORGE, A/S, BODØ, TLF. 081-60655

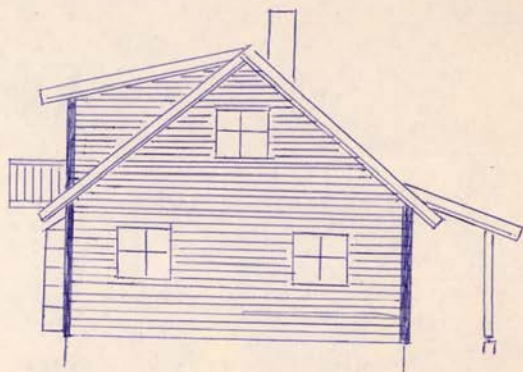
009-

Larvik Bygn.råd  
 № 2 25 3 / 1992

| LARVIK KOMMUNE     |       |
|--------------------|-------|
| JARL               | TRUNK |
| 21 FEB 1992        |       |
| STYRELSESAMMUNDING |       |
| MAKES              | TRUNK |
| SAGS               |       |

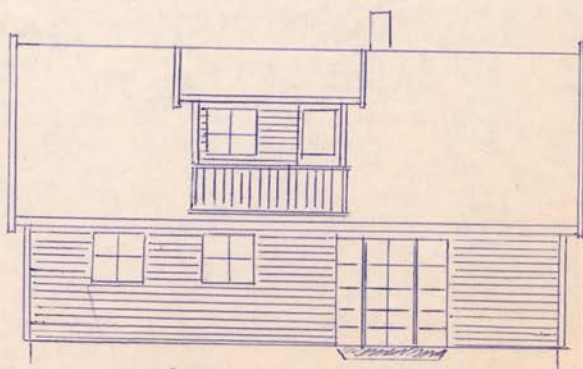






FAS D ØST

ENDRING AU FASADE  
SAGAUN 8

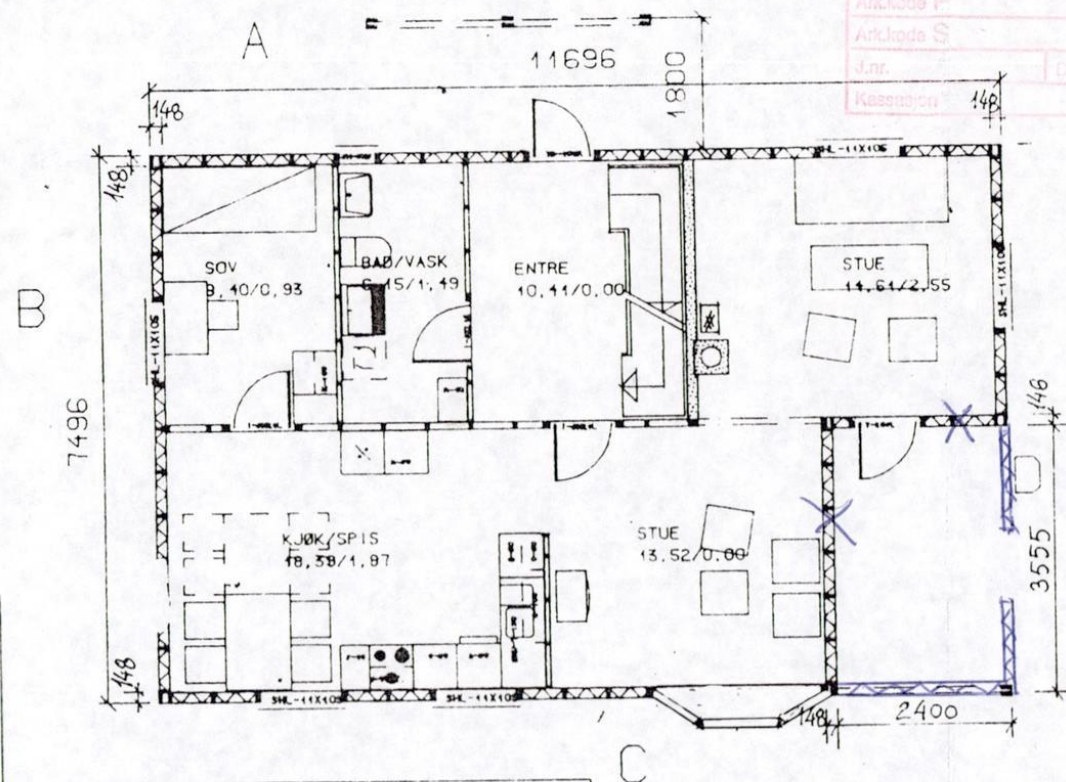
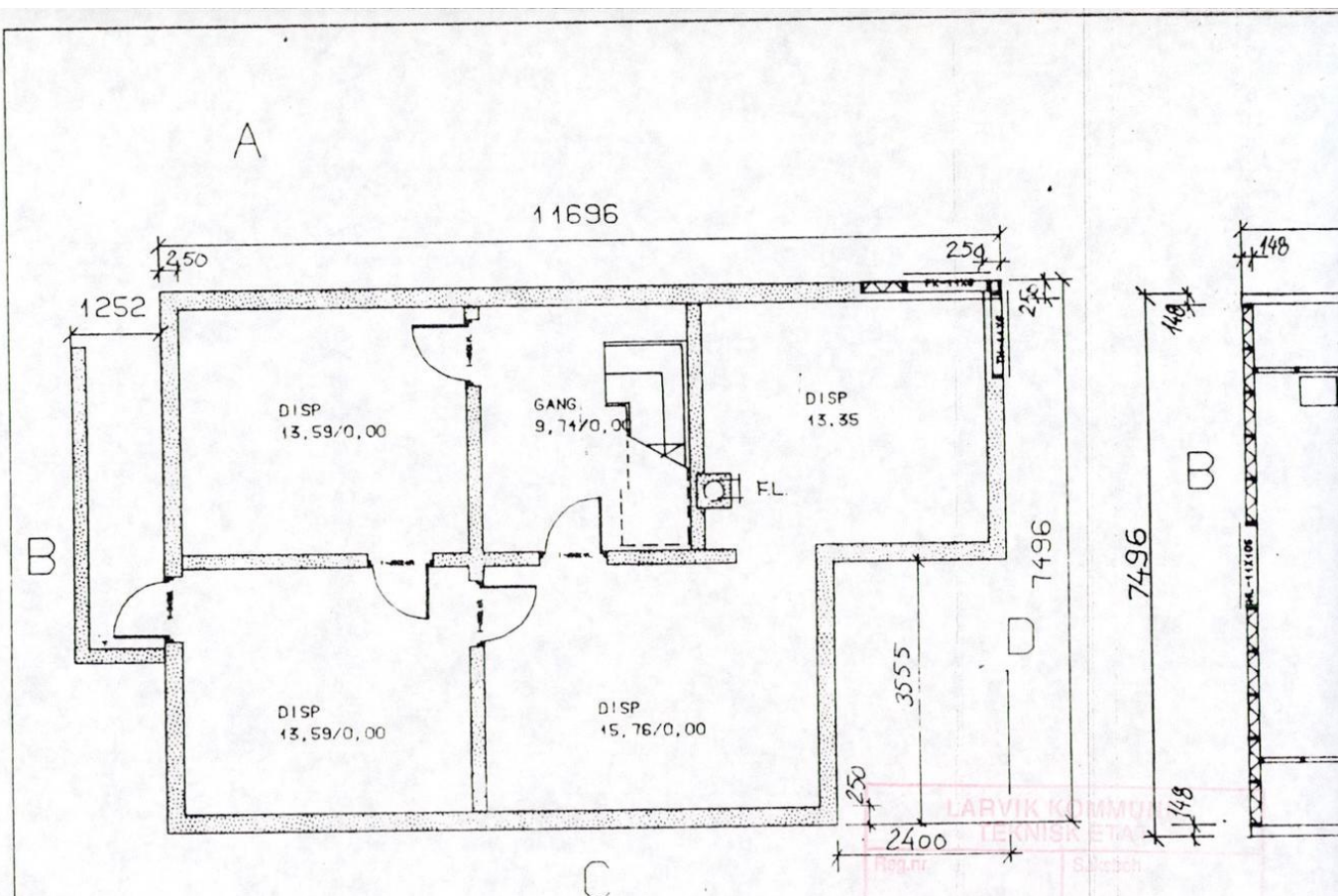


FAS C SYD







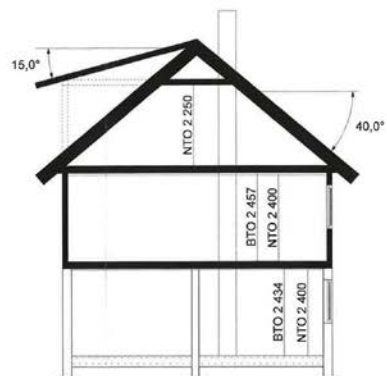


VINDUSAREAL :  
GULVAREAL :

Beregnet areal : 120,0 m<sup>2</sup>

Denne tegning må ikke  
bruges eller benyttes 99





|                                               |  |                |
|-----------------------------------------------|--|----------------|
| Tegningsnr.:<br>A20-1                         |  | Rendekort nr.: |
| Type tegning:<br>Plan Kjeller Etasje og Snitt |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
| <div></div>                                   |  |                |
|                                               |  |                |

101

## Plan, byggesak, landbruk og geodata

Vår saksbehandler:  
Pål Skiebe Heiland  
Telefon: 33 17 18 88

Deres ref.:  
SØK

Vår ref.:  
14/72674

Arkiv:  
GBR-  
3020/2566

Vår dato:  
09.10.2014

Realbygg Larvik AS  
PB. 197

3291 STAVERN

| Saksnummer | Utvalg/komite                | Møtedato   |
|------------|------------------------------|------------|
| 1364/14    | Planutvalget delegerte saker | 09.10.2014 |

### Vedtak - ferdigattest for bruksendring av kjeller til boenhet - Sagaveien 8B - Gbnr 3020/2566



Larvik  
kommune



|              |                             |             |      |         |
|--------------|-----------------------------|-------------|------|---------|
| Tiltakshaver | Øivind og Lillian Fjeldstad | Sagaveien 8 | 3274 | LARVIK  |
| Søker        | Realbygg Larvik AS          | PB. 197     | 3291 | STAVERN |

| Ferdigattest er gitt for                                                                                                                                                                  |                           |                            |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Saksnr<br>14/748                                                                                                                                                                          |                           | JournalpostID<br>2014/2674 |                            |
| Eiendom/byggested<br>Sagaveien 8 B                                                                                                                                                        |                           |                            |                            |
| Bygningsnummer 8198241-2                                                                                                                                                                  |                           |                            |                            |
| Gnr<br>3020                                                                                                                                                                               | Bnr<br>2566               | Festenr                    | Seksjonsnr                 |
| Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak                                                                                                                                        | Vedtak dato<br>13.02.2014 |                            | Delegert saksnr.<br>164/14 |
| Spesifikasjon                                                                                                                                                                             |                           |                            |                            |
| Ferdigattesten omfatter:<br>bruksendring av kjeller til boenhet                                                                                                                           |                           |                            |                            |
| Merknader<br>Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt. |                           |                            |                            |

### Klage

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

Med hilsen

Pål Skiebe Heiland  
byggesaksbehandler





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

Trykt på selvkopierende papir

|                                                |                         |                                                                   |                                       |                            |
|------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Arbeidssted (adr.)<br>Sagaveien 8, 3250 Larvik |                         | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr<br>3020 / 2566        |                                       |                            |
| Arbeidets art<br>Nybygg                        | Bygningens art<br>Bolig | Dato for søknad<br>1.4.85                                         | Dato for vedtak<br>14.05.85<br>m/fler | Sak nr.<br>55/85<br>m/fler |
| Byggherre<br>Lillian og Øyvind Fjeldstad       |                         | Adresse<br>Mesterfjellveien 13<br>3250 Larvik                     |                                       | Tlf.                       |
| Anmelder<br>Hans Petter Wallin                 |                         | Adresse<br>Systemhus Sandefjord A/S<br>Storgt.14, 3200 Sandefjord |                                       | Tlf.<br>66900              |
| Ansvarshavende<br>Odvar Bonden                 |                         | Adresse<br>Systemhus Sandefjord A/S<br>Storgt.14, 3200 Sandefjord |                                       | Tlf.                       |

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. fullføre veranda utenfor stue i 1.etasje.
2. fullføre gjenstående arbeider i kjeller.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

**BYGNINGSJEFFEN**

|                        |                    |                                       |
|------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Sted og dato<br>Larvik | Stempel<br>18.2.86 | for<br>Karl Th. Wallin<br>Underskrift |
|------------------------|--------------------|---------------------------------------|

Larvik

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

Trykt på selvkopierende papir

|                             |                |                                                       |                    |                 |
|-----------------------------|----------------|-------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| Arbeidssted (adr.)          |                | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr           |                    |                 |
| Sagaveien 8, 3250 Larvik    |                |                                                       |                    |                 |
| Arbeidets art               | Bygningens art | Dato for søknad                                       | Dato for vedtak    | Sak nr.         |
| Nybygg                      | Bolig          | 1.4.85                                                | 14.05.85<br>m/fler | 55/85<br>m/fler |
| Byggherre                   |                | Adresse                                               |                    | Tlf.            |
| Lillian og Øyvind Fjeldstad |                | Mesterfjellveien 13<br>3250 Larvik                    |                    |                 |
| Anmelder                    |                | Adresse                                               |                    | Tlf.            |
| Hans Petter Wallin          |                | Systemhus Sandefjord A/S<br>Storgt.14,3200 Sandefjord |                    | 66900           |
| Ansvarshavende              |                | Adresse                                               |                    | Tlf.            |
| Odvar Bonden                |                | Systemhus Sandefjord A/S<br>Storgt.14,3200 Sandefjord |                    |                 |

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. fullføre veranda utenfor stue i 1.etasje.
2. fullføre gjenstående arbeider i kjeller.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

|              |  |                                      |  |
|--------------|--|--------------------------------------|--|
| Sted og dato |  | Stempel                              |  |
| Larvik       |  | 18.2.86                              |  |
|              |  | for <b>LARVIK</b><br>Karl Th. Wallin |  |
|              |  | Underskrift                          |  |





# Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/2566//



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 $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⋈ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⋈ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet              |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                        |                     |             |            |            |           |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| <b>Areal</b>                | 592,30 m <sup>2</sup>  | <b>Arealmerknad</b> |             |            |            |           |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b> | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6547533,75 | <b>Øst</b> | 560793,03 |

| <b>Grensepunkter</b> |            |           |            |            |                                | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------|-----------|------------|------------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i  | Grensepunkttype                | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6547520,64 | 560789,61 | 15 cm      | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,69                   |        |
| 2                    | 6547536,59 | 560807,54 | 15 cm      | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,00                   |        |
| 3                    | 6547555,04 | 560791,16 | 15 cm      | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,67                   |        |
| 4                    | 6547539,11 | 560773,22 | 15 cm      | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 23,99                   |        |

Kommune: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/3020/2566/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

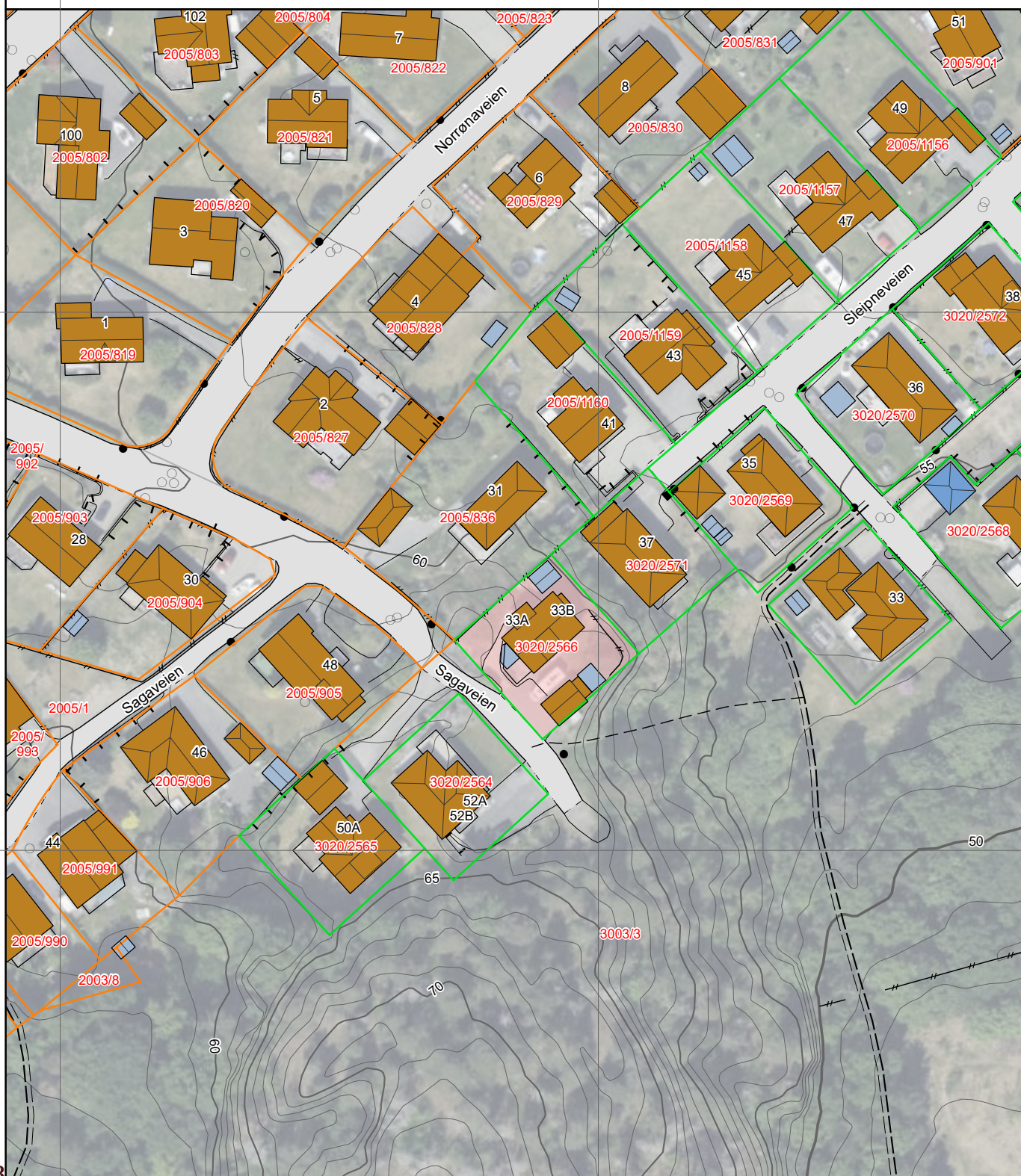
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 20.8.2025





— — Omtvistet grense

..... Punktfeste



Dato: 20.8.2025



## Tegnforklaring

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

### Eiendomsgrenser

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

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

### Høydekurver

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

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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



# Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 20.08.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

| Kommunenr. | 3909                       | Gårdsnr. | 3020 | Bruksnr. | 2566 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|----------------------------|----------|------|----------|------|----------|--|-------------|--|
| Adresse    | Sagaveien 33A, 3274 LARVIK |          |      |          |      |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 202402                                                                                                                                                                                        |
| <b>Navn</b>           | Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037                                                                                                                                                        |
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan                                                                                                                                                                                |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                     |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 02.07.2025                                                                                                                                                                                    |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 579 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                              |
|                       | <b>Delareal</b> 13 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende                                                                                                                           |
|                       | <b>Delareal</b> 154 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H310_1<br><b>KPFare</b> Ras- og skredfare                                                                                       |



# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 174.01                                                                                                                                                                |
| <b>Navn</b>           | Hovland                                                                                                                                                               |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                 |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                             |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 19.11.1965                                                                                                                                                            |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/165/174.01_Bestemmelser_407.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/165/174.01_Bestemmelser_407.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 9 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger                                                                                                             |

|                       |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 51.01                                                                                                                                                                 |
| <b>Navn</b>           | Tagtvedt - Nordre del                                                                                                                                                 |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                 |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                             |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 05.11.1982                                                                                                                                                            |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/784/51.01_Bestemmelser_1632.pdf">https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/784/51.01_Bestemmelser_1632.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 583 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boliger                                                                                                           |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

# Generelle opplysninger om arealplaner

## Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

## Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710\_1, H710\_2 og H710\_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710\_1 og H710\_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

## Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Rapport om kvikkleire kan bestilles som eget produkt. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

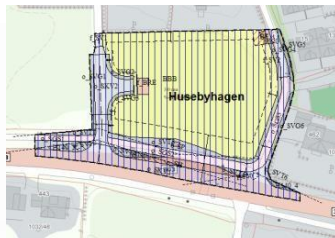
## Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

VESTFOLD FYLKE  
07974 / 13.12.65

VEGDIREKTORATET  
005 / 20.1.66  
ARKIV Nr.

*Vedlegg 3.*

KOMM.DEP.TET.  
02810 / 14.4.66  
D.

REGULERINGSBESTEMMELSER  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

i tilknytting til  
REGULERINGSPLAN FOR "H O V L A N D", Hedrum kommune.  
~~Vedlagt i sak 109/65 (sak 109/65).~~

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt slik:

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

VEGDIREKTØREN

Jnr. 002818 / 13.1.1966 M

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

§ 3.

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

§ 4.

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

Bygningsrådet kan tillate at endel av bebyggelsen innredes til beboelse.

§ 5.

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



Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet.

Det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning i forretningsstrøket.

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

### § 6.

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

### § 7.

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

### § 8.

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og ~~bygnings-~~<sup>bygnings-</sup>~~vedtektene~~<sup>vedtektene</sup> ~~likexvedtektex~~ for Hedrum kommune.
3. Det skal på egen grunn reserveres plass for 1 garasje pr. leilighet, samt parkeringsplass for bil på egen grunn. Bygges garasje, skal parkeringsplass såvidt mulig være foran garasjeporten. Plan som viser garasjeløsning og parkeringsplass skal innsendes med enhver byggemelding for oppføring av våningshus. Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning, eventuelt ved sammenbygging med våningshuset. ~~Maks~~<sup>Maksimum</sup> garasjestørrelse skal være 40 m<sup>2</sup> for to biler. Bygningsrådet kan tillate at garasjer uten brannvegg plasseres nærmere enn 2,5 m eller i nabogrensen. Blir arealet av flere slike garasjer større enn 70 m<sup>2</sup> eller skal de gi plass for mer enn 4 biler, må de skilles med lovlig brannvegg. Inn- og utkjøringsforhold til garasjene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.

## § 9.

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

## III - I N D U S T R I S T R Ø K.

### § 10.

Innenfor industristrøket kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest<sup>mulig</sup> regelmessig form.

### § 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle god-



§ 12.

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

§ 13.

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

§ 14.

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

§ 15.

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

IV - F E L L E S B E S T E M M E L S E R.

§ 16.

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

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomte-deling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.



§ 18.

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

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

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

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

§ 23.

reguleringsbestemmelser  
Ved siden av disse ~~vedtekter~~ kommer ~~bestemmelsene~~ i bygningsloven og ~~den skilsmisse~~ bygningsvedtektene for Hedrum kommune til anvendelse, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 24.

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

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

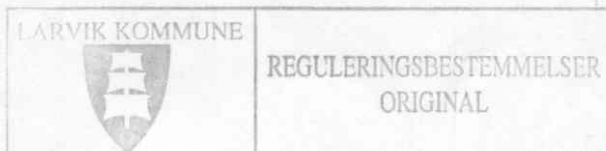


REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING FOR DEL AV  
NORDRE TAGTVEDT I LARVIK KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.  
Innenfor denne begrensningsslinjen er arealet regulert til:

Byggeområder  
Trafikkområder  
Friområder



§ 2.

Byggeområder, boliger.

- a. Bebyggelsen skal plasseres med lengderetning som vist på planen. Møneretningen skal være i husets lengderetning.
- b. Bolighusene skal oppføres i 1 etasje. Sokkel-etasje kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser når terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Maksimal grunnflate for bolighusene er 130 m<sup>2</sup>.
- c. Bygningenes sokkelhøyde og gesims fastsettes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.
- d. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolig-  
huset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form  
og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det,  
tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan da opp-  
føres med grunnflate som ikke overstiger 36 m<sup>2</sup>. Den skal  
være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form  
og farge. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggefor-  
skriftene, oppføres i nabogrense.  
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som  
følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke  
skal oppføres samtidig med dette.  
Bygges garasje, skal det i tillegg være minst 1 biloppstil-  
lingslass på egen grunn. Bygges ikke garasje, skal det minst  
være 2 oppstillingsplasser.  
Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet.
- e. Boligene bør ha saltak
- f. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen tilstrebe  
at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at  
bygninger i samme byggefelt utformes i harmoni med hverandre.

§ 3.

Friområder.

Det felles lekearealet i planen skal være ferdig opparbeidet  
samtidig med ferdigtillatelse av veianleggene i området, senest



§ 4.

Fellesbestemmelser.

Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 1,0 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 5.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten.

§ 6.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboene eller for den offentlige ferdsel.

§ 7.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i Larvik kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 5.11.1982

*Bjørn Torkildsen*  
Bjørn Torkildsen

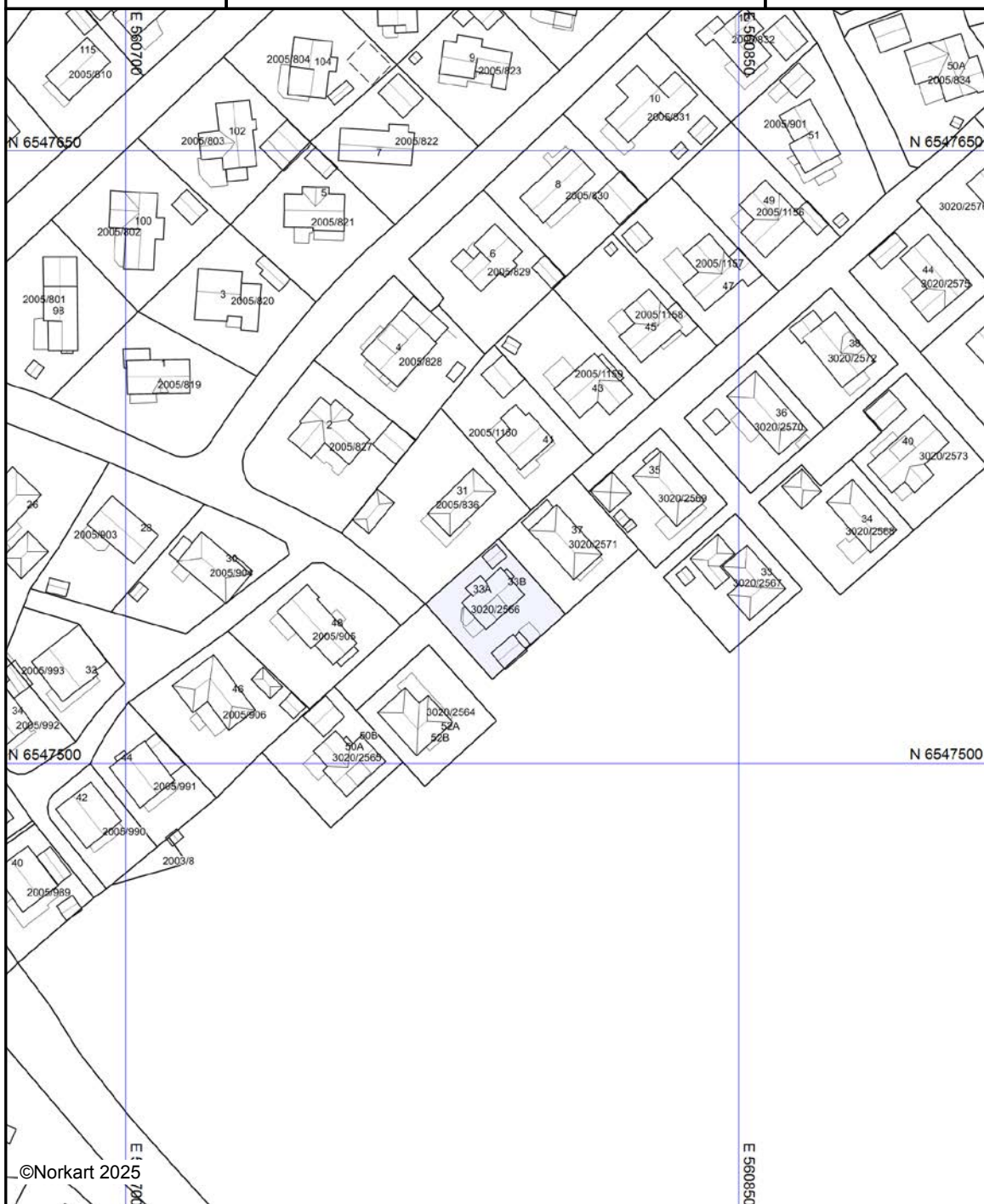
e.f.



Eiendom: 3020/2566  
Adresse: Sagaveien 33A  
Dato: 20.08.2025  
Målestokk: 1:1500



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Bygningsmessige anlegg*

Vegg frittstående

*Bygninger*

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

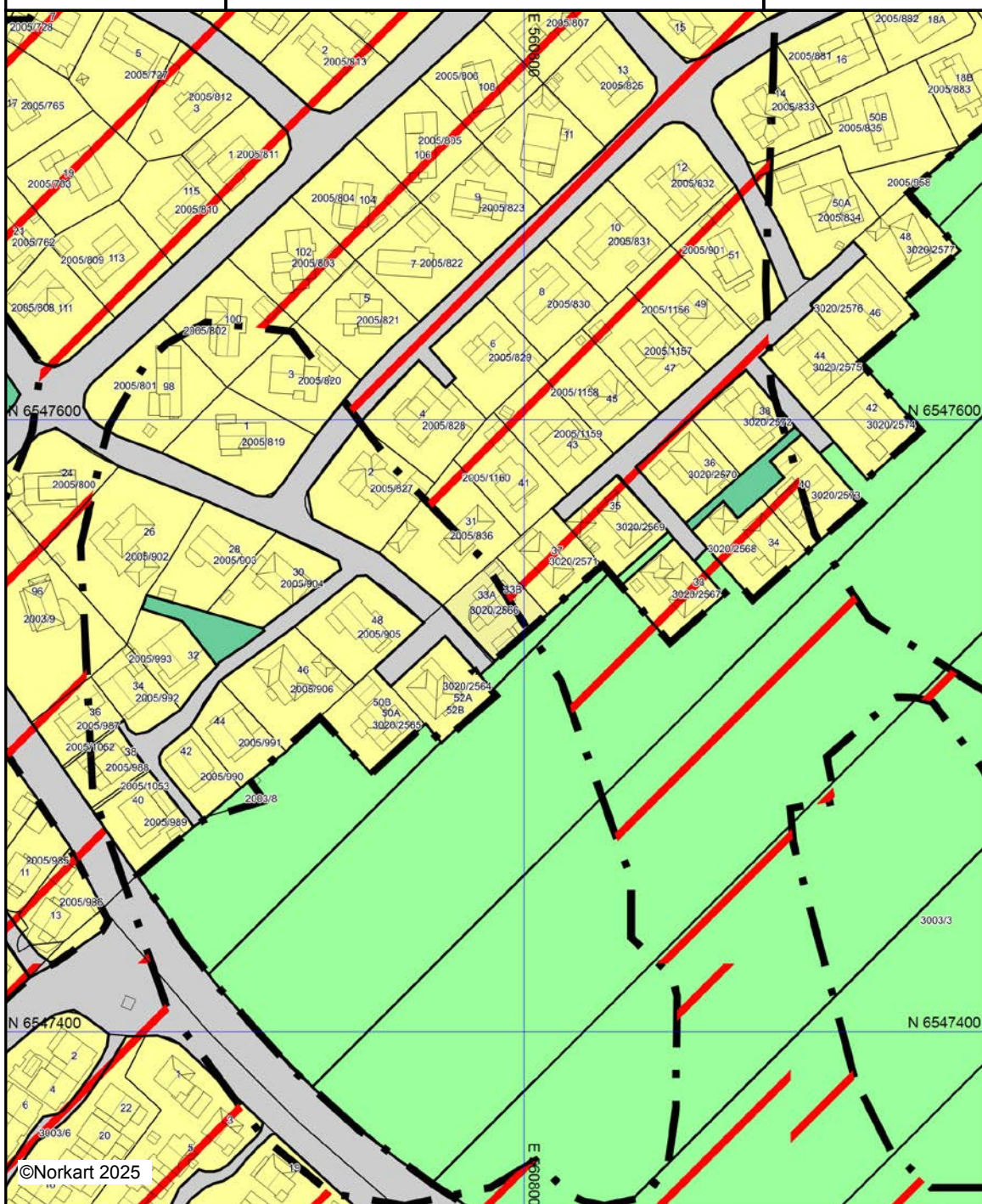




Eiendom: 3020/2566  
Adresse: Sagaveien 33A  
Dato: 20.08.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende

### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*

-  Bestemmelseområde

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

-  Faresone grense
-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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





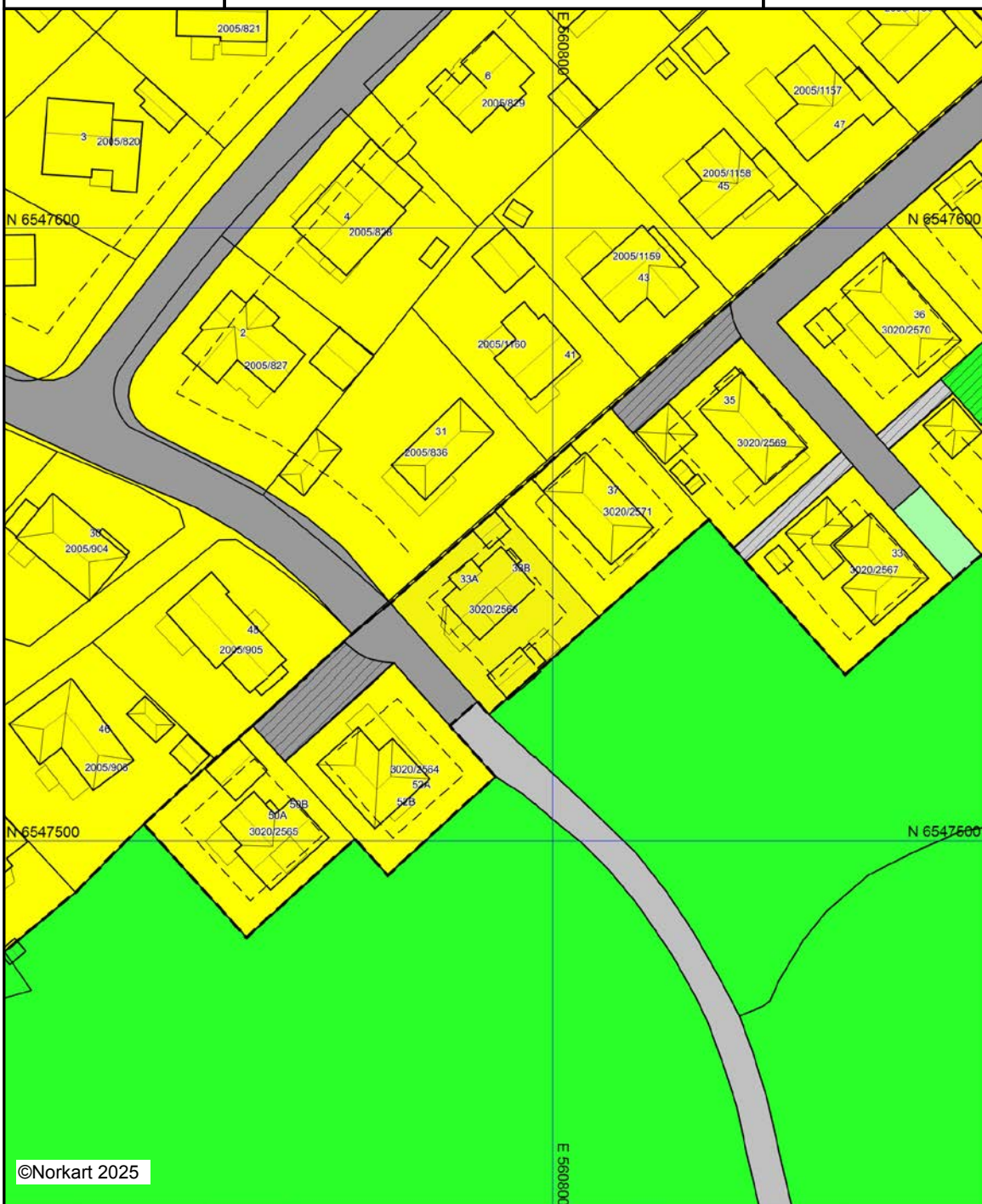
Larvik kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 3020/2566  
Adresse: Sagaveien 33A  
Dato: 20.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



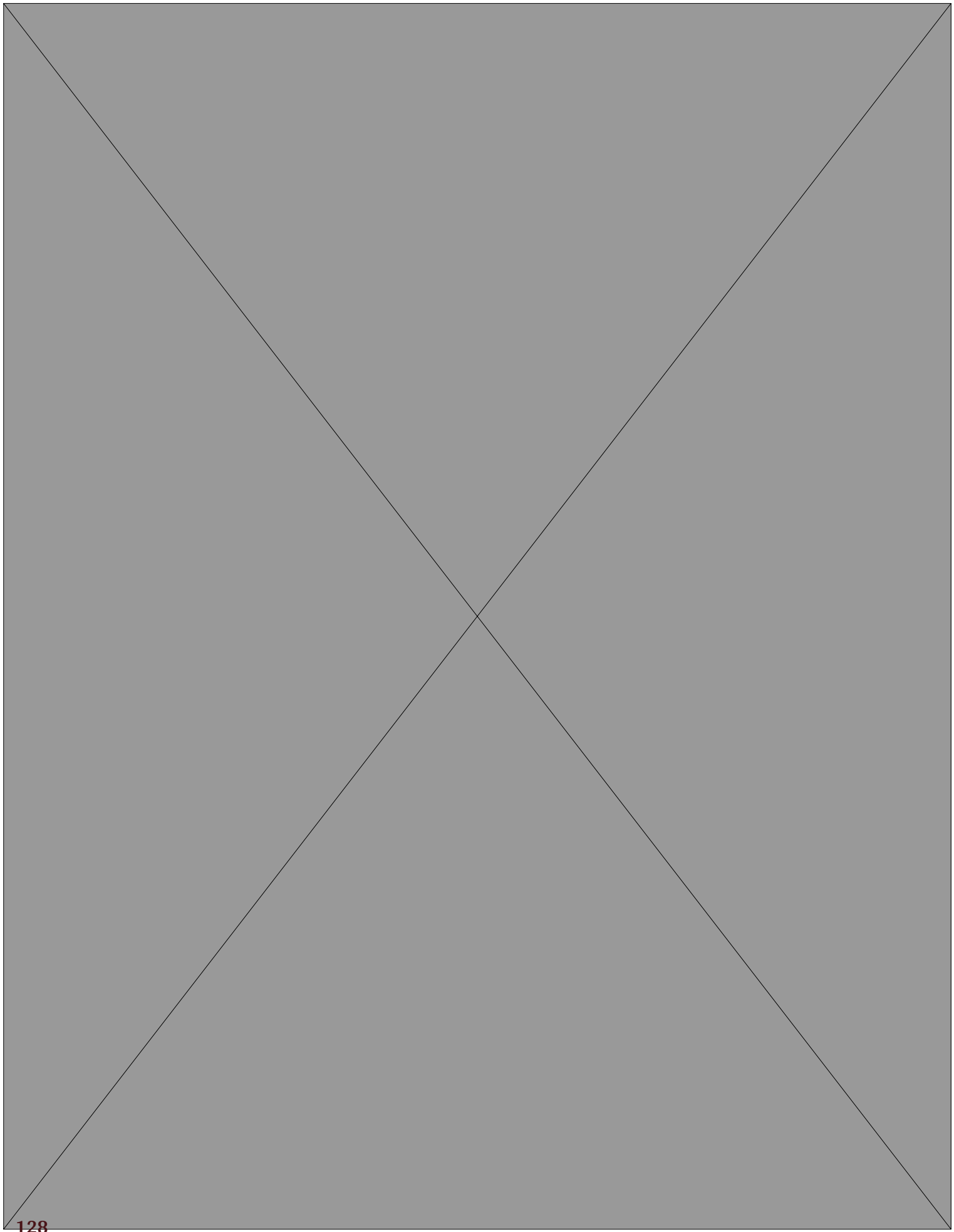
©Norkart 2025

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



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|    | <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)</b>              |
|                                                                                     | Område for boliger med tilhørende anlegg                        |
|    | <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12)</b> |
|                                                                                     | Kjøreveg                                                        |
|    | Annen veggrunn                                                  |
|    | Gang-/sykkelveg                                                 |
|    | <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</b>            |
|                                                                                     | Friområder                                                      |
|    | Turveg                                                          |
|    | Anlegg for idrett og sport                                      |
|    | <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 12)</b>             |
|                                                                                     | Felles avkjørsel                                                |
|    | Felles gangareal                                                |
|    | Felles lekeareal for barn                                       |
|    | <b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</b>                |
|                                                                                     | Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)                   |
|    | <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>              |
|                                                                                     | Regulerings- og bebyggelsesplanområde                           |
|    | Planens begrensning                                             |
|    | Faresonegrense                                                  |
|    | Formålsgrense                                                   |
|    | Byggegrense                                                     |
|    | Frisiktslinje                                                   |
|    | Regulert støyskjerm                                             |
|  | <b>Bygningsmessige anlegg</b>                                   |
|                                                                                     | Vegg frittstående                                               |
|  | <b>Bygninger</b>                                                |
|                                                                                     | Taksprang Bunn                                                  |
|  | Bygning                                                         |
|  | Takkant                                                         |
|  | Takoverbygg                                                     |
|  | Takoverbygg kant                                                |
|  | Trapp inntil bygg, kant                                         |
|  | Veranda                                                         |
|  | Bygningslinje                                                   |
|  | Taksprang                                                       |
|  | Mønelinje                                                       |





## Ledningskart

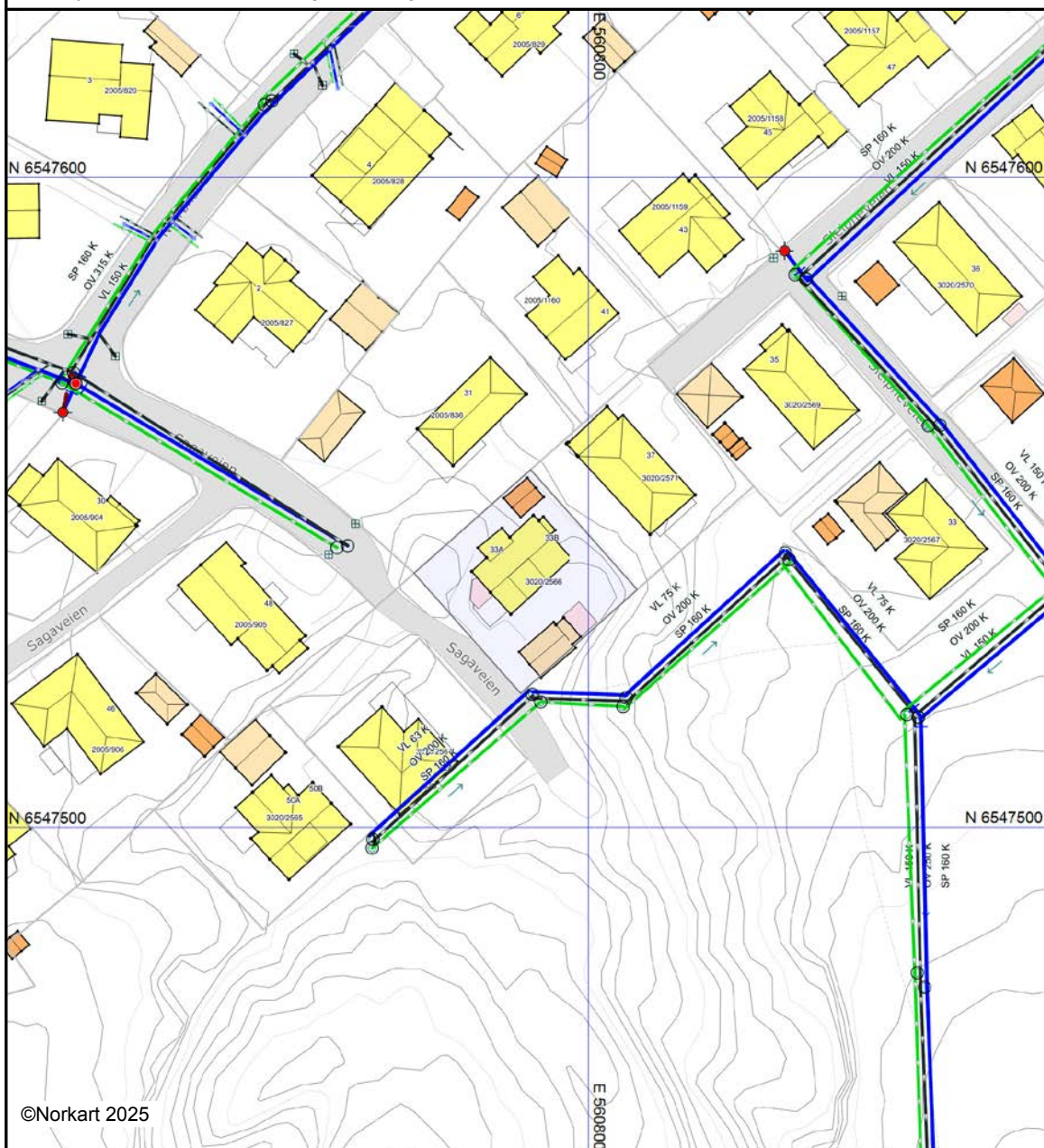
Eiendom: 3020/2566  
Adresse: Sagaveien 33A  
Dato: 20.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

-  Vannledning    
  Overvannsledning    
  Kum    
  Hydrant  
 Spillvannsledning    
  Avløp felles    
  Sluk

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



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





# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik

**Telefon:** 982 31 874

Utskriftsdato: 20.08.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|                   |                            |                 |      |                 |      |                 |  |                    |  |
|-------------------|----------------------------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3909                       | <b>Gårdsnr.</b> | 3020 | <b>Bruksnr.</b> | 2566 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Sagaveien 33A, 3274 LARVIK |                 |      |                 |      |                 |  |                    |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

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

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

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



## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |      |          |      |          |      |          |  |             |  |
|------------|------|----------|------|----------|------|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909 | Gårdsnr. | 3020 | Bruksnr. | 2566 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|------|----------|------|----------|--|-------------|--|

|                                                      |              |                           |                            |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>                                  | 477968374    | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                      |
| <b>Bygningsnummer</b>                                | 8198241      | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                      |
| <b>Bygningstatus</b>                                 | Ferdigattest | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Sagaveien 33A, 3274 LARVIK |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 477968374. |              |                           |                            |

|                                                      |              |                           |                            |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>                                  | 477968373    | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                      |
| <b>Bygningsnummer</b>                                | 8198241      | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | K0101                      |
| <b>Bygningstatus</b>                                 | Ferdigattest | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Sagaveien 33B, 3274 LARVIK |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 477968373. |              |                           |                            |

|                                                      |             |                           |                            |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>                                  | 202405435   | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                      |
| <b>Bygningsnummer</b>                                | 8198241     | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | K0101                      |
| <b>Bygningstatus</b>                                 | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Sagaveien 33B, 3274 LARVIK |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202405435. |             |                           |                            |

|                       |             |                           |                            |
|-----------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 202405434   | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                      |
| <b>Bygningsnummer</b> | 8198241     | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                      |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Sagaveien 33A, 3274 LARVIK |

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|

## Ildsteder

| Plassering | Type    | Produsent         | Modell |
|------------|---------|-------------------|--------|
| 1. etg.    | Peisovn | Norsk Kleber AS 1 | Octo   |

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 19.03.2025                      | Tilsyn | 19.03.2025                   | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

| Type          | Detaljer                                                                                                                               |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Andre forhold | Bruksenhet                                                                                                                             |
| Beskrivelse   | Det mangler godkjent slukkeutstyr på hybel eksisterende utstyr er utgått på dato og det mangler godkjent slukkeutstyr i hoved boenhet. |

Informasjon for bruksenhetId 202405434

|                       |             |                           |            |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 202408017   | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b> | 8199205     | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202408017.

|                       |             |                           |                            |
|-----------------------|-------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 202405505   | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert                 |
| <b>Bygningsnummer</b> | 8198241     | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000                       |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Sagaveien 33A, 3274 LARVIK |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202405505.

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



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



**Larvik brann og redning**



**Larvik  
kommune**

## Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

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

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

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

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



## Kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

|            |                            |          |      |          |      |          |  |             |  |
|------------|----------------------------|----------|------|----------|------|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3909                       | Gårdsnr. | 3020 | Bruksnr. | 2566 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Sagaveien 33A, 3274 LARVIK |          |      |          |      |          |  |             |  |

### Generell informasjon

Det er fire gebyrterminer i året med forfall i februar, mai, august og november. Abonnenter med vannmåler betaler forburksgebyr for målt m<sup>3</sup>. Alle beløp oppgis inklusiv mva.

|                                                       | Vann                                | Avløp                               | Renovasjon                          | Feie- og tilsynsgebyr               | Slam                     | Kontrollgebyr avløp      |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fast forbruk                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vannmåler                                             | <input type="checkbox"/>            |                                     |                                     |                                     |                          |                          |
| Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år: |                                     |                                     |                                     | 27892,-                             |                          |                          |
| Kommentarer                                           |                                     |                                     |                                     |                                     |                          |                          |

#### FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sagaveien 33A  
3274 LARVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gry Lilja**Telefon:** 906 21 975  
**E-post:** gry.lilja@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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