

Lågendalsveien 2931/2933



Velkommen til

Lågendalsveien 2931/2933



Salgsoppgaven produsert 20. oktober 2025

Lardal

Stor enebolig på hele 507 BRA med utleiedel, garasjeplass til tre og solrik tomt!

Prisantydning	4 390 000,-
Omkostninger	111 100,-
Totalpris	4 501 100,-
BRA-i	426 kvm
Totalt BRA	507 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1955
Ansvarlig megler	Sondre Henriksen
Telefon	928 46 438
E-post	s.henriksen@nordvikbolig.no
Megler	Lilli Stenhaug-Gundersen
Telefon	477 59 774
E-post	l.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lågendalsveien 2933 og 2931!

En eiendom som byr på både plass, potensial og flott natur! På en romslig tomt på over 2,4 mål finner du denne innholdsrike eneboligen med godkjent utleieleilighet, perfekt for deg som ønsker ekstra inntekt eller fleksible boforhold for familie. Boligen har et bruksareal på hele 507 BRA fordelt over tre etasjer. Her får du rikelig med plass til både hverdag og fest, hobby og arbeid. I tillegg til dobbel garasje ute, har du også garasje i kjeller – ideelt for deg med behov for lagring eller verksted. Eiendommen ligger landlig og fredelig til i Steinsholt, med vakker utsikt mot beitende kuer og flotte turområder rett utenfor døren. Samtidig er det kort vei til både Larvik og Skien! Boligen har behov for noe oppgradering.

Ta kontakt for visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	426 kvm
BRA-e:	81 kvm
Totalt BRA:	507 kvm

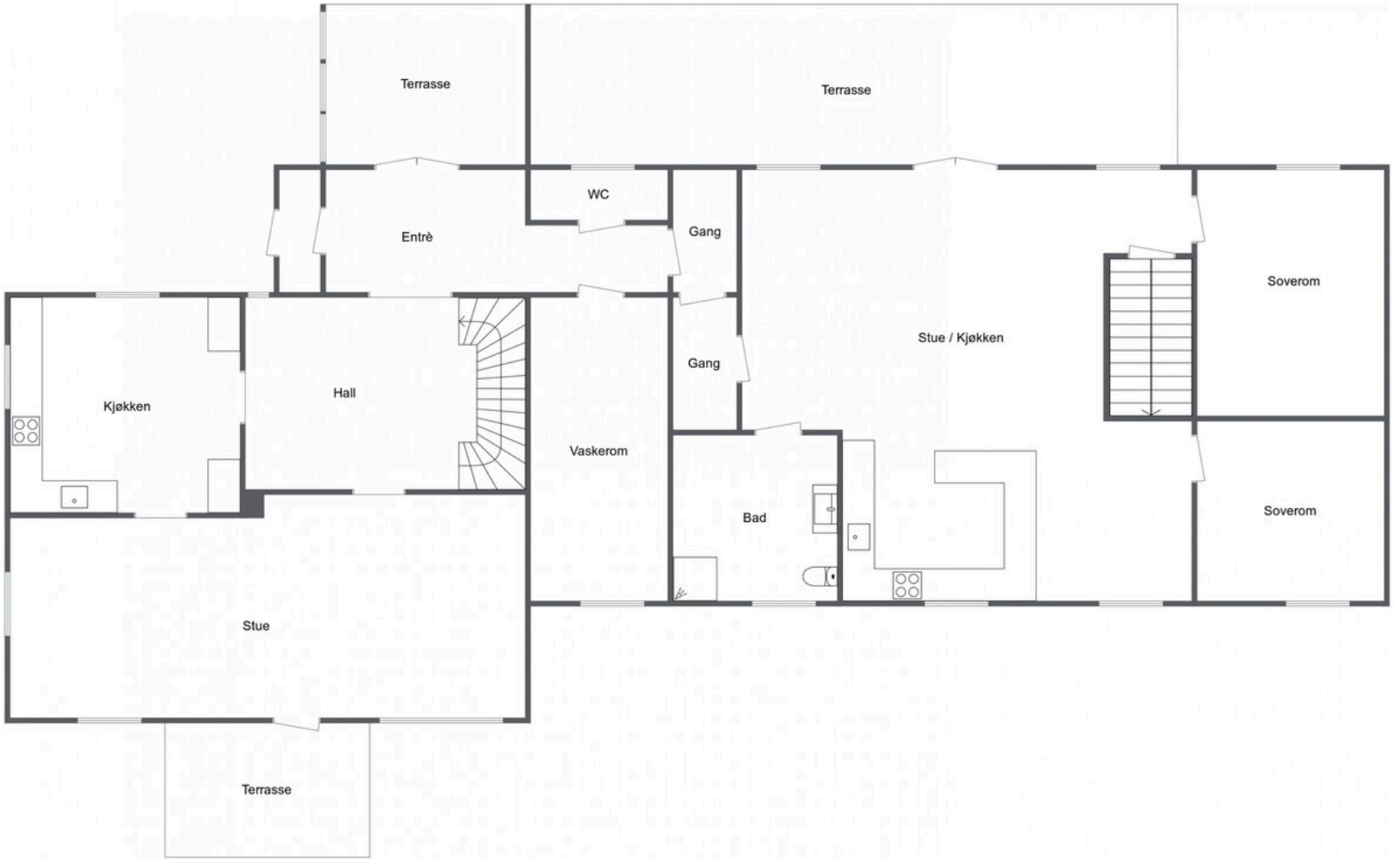
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 150 kvm. Fire kjellerrom
BRA-e: 26 kvm. Garasje (i kjeller)
BRA-e: 55 kvm. Garasje
Total BRA: 231 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. 1 etg hovedbolig: Kjøkken, entré, gang, hall, vaskerom, toalettrom, bod, stue/spisestue.
BRA-i: 102 kvm. 1 etg leilighet: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, trapperom
Total BRA: 206 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad
Total BRA: 70 kvm.

1. Etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

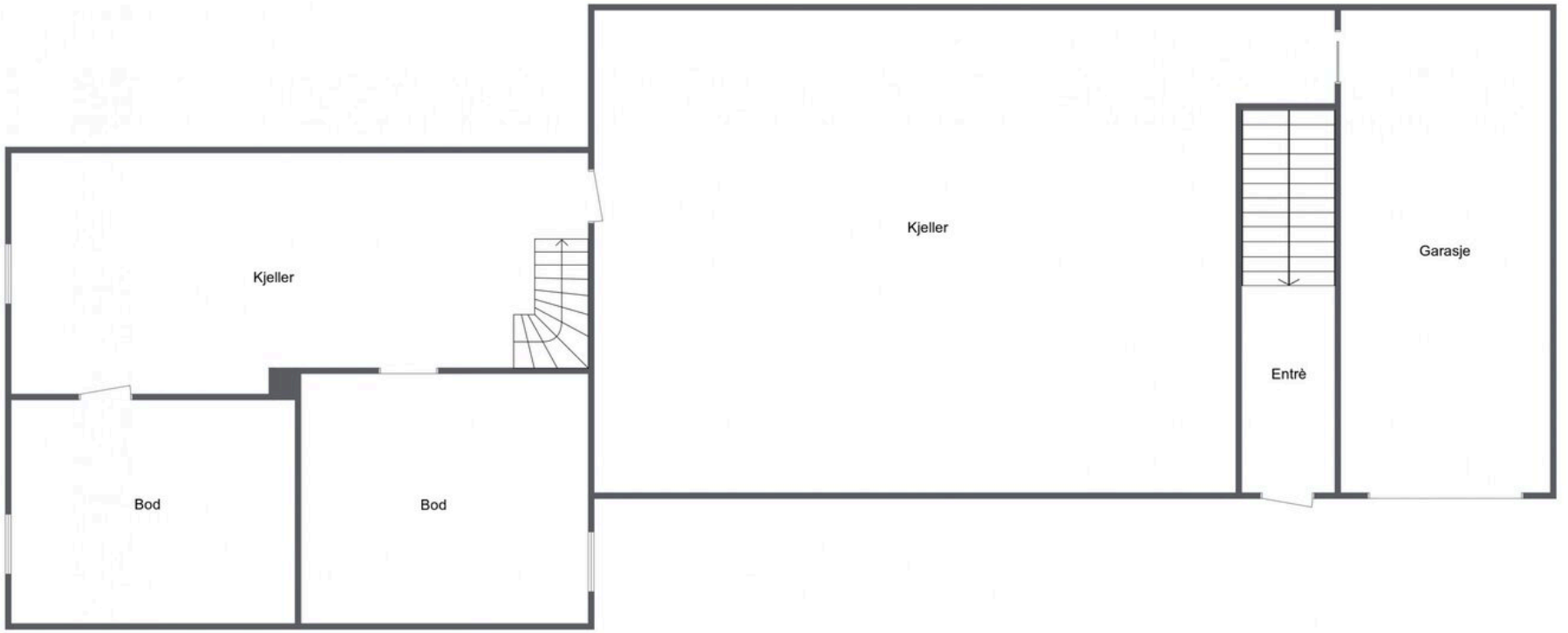
Forklaring av bilde/rommet

2. Etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

Kjelleretasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.


Til salgs
Til salgs

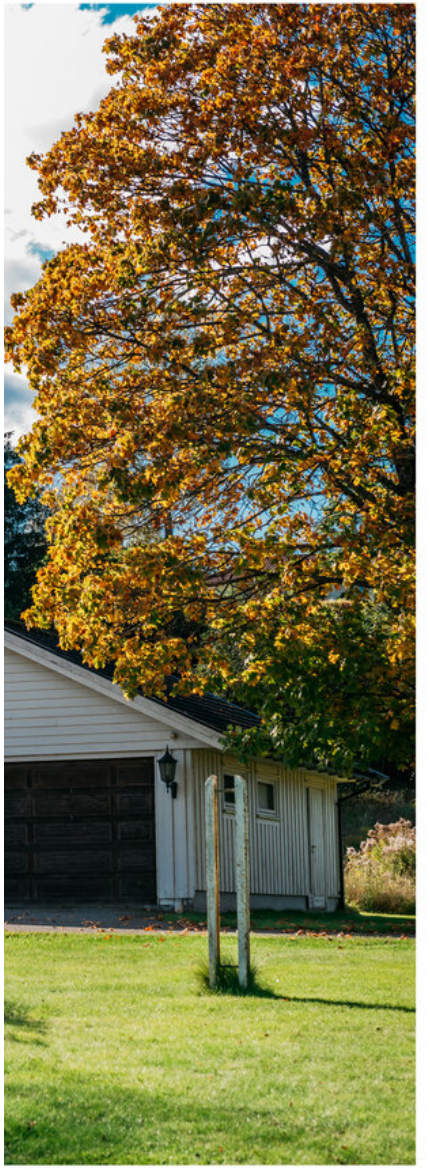


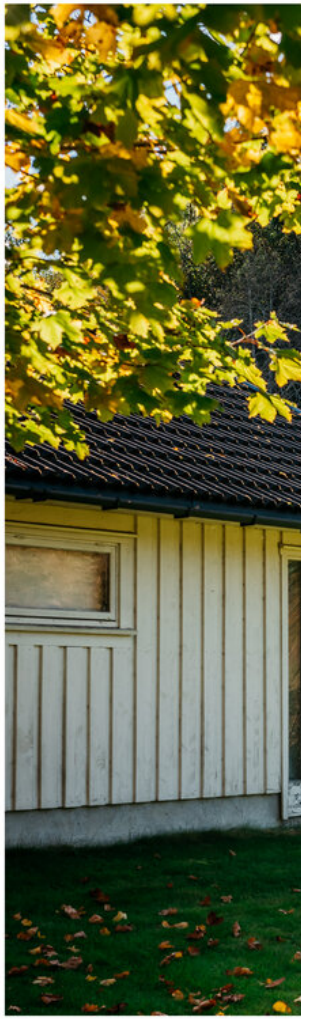













Till salu



























Informasjon

Leilighet











Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0068/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lågendalsveien 2931/2933, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75, bnr 39 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selgere
Egil Ragnarsson Hansen
Elin Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
109 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 501 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 520 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 426 kvm
BRA-e: 81 kvm
Totalt BRA: 507 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 150 kvm. Fire kjellerrom
BRA-e: 26 kvm. Garasje (i kjeller)
BRA-e: 55 kvm. Garasje
Total BRA: 231 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. 1 etg hovedbolig: Kjøkken, entré, gang, hall, vaskerom, toalettrom, bod, stue/spisestue.
BRA-i: 102 kvm. 1 etg leilighet: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, trapperom
Total BRA: 206 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad
Total BRA: 70 kvm.

Solforhold

Gode solforhold med sol fra den står opp til den går ned om kvelden.

Innhold

Romfordeling:
1. etg hovedbolig:

Stua/spisestue 36 m2
Kjøkken 15 m2
Hall/trapperom 21 m2
Gang 10,5 m2
Entre 2,3 m2
Vaskerom 14,1 m2
Toalettrom 1,6 m2
Gang mellom boenheter 2,5 m2

Leilighet:

Stue/kjøkken 54 m2
Bad 8 m2
Soverom 11,7 m2
Soverom 14 m2
Trapperom 3,5 m2
Mellomgang mot bolig 2.1 m2
Kjellergang 6,6 m2
2. etg.
Gang 14,8 m2
Bad 10,2 m2
Soverom 15,5 m2
Soverom 10,5 m2
Soverom 10 m2

Kjeller:

Kjellerrom under leilighet 84 m2
Kjellerrom 30 m2
Kjellerrom 19 m2
Kjellerrom 13 m2
Garasje i kjeller 26 m2
Takhøyde i kjeller under bolig 1,99m
Takhøyde i kjeller under leilighet 2,45 m
Garasje i kjeller 26 m2

Standard

Beskrivelse:

Landlig beliggende enebolig beliggende på Steinsholt. Boligen er opprinnelig

oppført i 1955 og senere tilbygget i 1976. Tilbygget del ble omgjort til leilighet i 2013 med ferdigattest 2015. Arbeidene med leiligheten er opplyst utført av fagfolk. På eiendommen er det en 55 m2 frittstående garasje. Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan
da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Kjøkken:
Kjøkken i hovedbolig:
Kjøkken med tilkomst fra stue og gang. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Kjøkken i leilighet:
Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap. Det er komfyrvakt under platetopp.

Våtrom:
Vaskerom hovedbolig:
Vaskerom med tilkomst fra gang. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv og
plater på vegg og i tak.

Bad 2, etg. hovedbolig:
Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, bide, innebygget badekar og dusjnisje. Badet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, fliser og slette malte flater på vegg og slette malte flater i tak.

Bad leilighet:
Bad med tilkomst fra stue. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, MDF panel på vegg og i tak. Badet er bygget i 2013. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommene uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plasser hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommene. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommene.

Spesialrom:
Toalett med tilkomst fra gang. I rommet er det enkel vaskeservant og gulvmontert wc. Rommet er ventilert med lufteventil i tak.

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Leilighetens innvendige overflater består av laminat på gulv og malt MDF panel på vegger og i tak. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det foreligger ikke

dokumentasjon på radonmålinger. Eier opplyser at det en gang ca 2013-2014 har vert utført radonålinger, og at det ikke ble målt skadelige nivåer. Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon. Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i 1. etg. montert en lukket vedovn. Det er kjeller unde hele boligen. Kjelleren er uinnredet. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. I boligen er det en malte tretrapper. Boligens innvendige dører består av slette finerdører. Dørene er av eldre dato. I leiligheten er det malte frompressede speildører.
Dørene er fra 2013.

Teknisk/VVS:
Boligen har vannrør i kobber. Nyere plastledninger til leiligheten. Boligen har avløpsrør i plast og soil. Enkelte vann og avløpsrør er skiftet i fbm oppgraderinger. Øvrige vann og avløpsrør er fra byggeår. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. I boligen er det en luft til luft varmepumpe. I boligen er det to stk. VV beredere. I kjelleren på boligen er det en fyrkjele/el kjele. Kjelen forsyner rediatorer med varme. Brenselstanken som forsyner kjelen med brenselsolje er gravet opp. El. kjelen er ikke brukt i senere tid, og det er usikkert om den virker. Boligen har åpent elektrisk anlegg.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. "Byggemåte". Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering

Dobbel garasje i innkjørselen, egen garasje til kjeller og stor parkeringsplass i egen gård.

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Tømrer Martin Langerud - Bruksendring og bygging av helt ny leilighet i tilbygget. Rørlegger Svein Dalehamn Elektriker Kvelle Elektro-Installasjon AS 2013.
- Nytt sluk i forbindelse med bygging av leilighet av faglært, men i hoveddel er ingenting endret så lenge selger har bodd der.
- Fjernet oljetank i 2012 på vestsiden av tilbygget. Ble drenert langs vestveggen av tilbygget samtidig.
- Kvelle Elektro-Installasjon AS Alt elektrisk i ny leilighet Byttet alt av sikringer i hovedtavle.
- Sluttkontroll av det elektriske ved bygging av leilighet i tilbygg.
- I forbindelse med bygging av leilighet ble det koblet til vann og avløp til eksisterende vann/avløp. 2013-2014.
- Saltutslag på nordøstre hjørne i kjeller hoveddel (Fyrrom/teknisk rom) Tidligere eier fortalte at det hadde kommet vann inn i kjeller tilbygg en tid før selger flyttet inn, og i den forbindelse ble det boret noen hull i gulvet der ny og gammel del

møtes. Disse hullene er ikke tettet igjen, og ved mye nedbør over lang tid, har vi sett litt fukt rundt disse hullene, men aldri vann. Mistenker vanndamp. Aldri vært et problem for oss, og vi har lagret ved i dette rommet i 13 år.
- Gammelt tak over hele bygget, så noen skavanker er det naturlig at det er, men vi har ikke opplevd lekkasjer. I overgang mellom hoveddel/ark/utestue er det oppdaget litt fuktskade/råte. Garasjen er bygget på støpt såle med en kant Leca i bunnen.
Ved snøsmelting har vi oppdaget fukt på gulvet i venstre garasjeløp. Terrasse på vestsiden av tilbygg/leilighet ble skadet 2017- 2018 på grunn av store snømengder og manglende måking. Det ble forsøkt rettet opp, men det er fortsatt skjevheter som bør rettes opp.
- Ja det har forekommet maur til tider, og det er også spor etter mus på loft, men det må man nesten forvente i et 70 år gammelt hus. Per i dag er det verken maur eller mus så vidt vi vet. (Har katt).
- Leilighet er godkjent, og har fått egen adresse. Hoveddelen heter Lågendalsveien 2931, og utleiedelen heter Lågendalsveien 2933 Hver del har egen innkjørsel.

Bygningssakkyndig

Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte

Taktekkingen på hovedhus består av betongtakstein. Taket på leilighetsdelen er tekket med bølgede eternittplater med duk som undertetting. Boligen har takrenner og nedløp i plast. Boligen er oppførti tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner,
utvendig kledd med stående trekledning. Det er ingen lufting bak kledning. Takkonstruksjonen på ovedbolig har plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Leilighetsdelen har plassbyggde trekonstruksjoner med duk som undertekking. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. De fleste vinduer i boligen er av eldre dato. Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Vinduene er fra
2012. Boligens hoveddør er av teak med glassfelt. Døren er av eldre dato, men virker velfungerende. Boligen har malte terrassedører med glassfelt. Terrassen dørene er av eldre dato. Leiligheten har terrassedør med glassfelt. Til boligen er det en 50 m2 terrasse. Terrassen har impregnert terrassegulv. Det er ikke rekkverk rundt terrasse. Til boligen er det en 7,5 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg. Balkongen har pappbelegg på gulv og malt rekkverk med stående kledning.

Til boligen er det en 15 m2 utestue. Utestuen har terrassebord på gulv og malt panel på vegger.
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Boligen er oppførti tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med

stående trekledning. Det er ingen lufting bak kledning.
Vurdering av avvik:
Det er noe råteskader nederst på kledning og ned mot vannbrett på vindu. Utvendige fasader har grønske og svertesopp. Det er ikke lufting i bakkant av kledningen.
Konsekvens/tiltak:
Kledningsbord med råte må skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen. Kledning bør ha glipe ned mot vannbrett.
Fasaden bør vaskes og behandles for å fjerne grønske og svertesopp, slik at ytterligere nedbrytning av treverket unngås. Om kledningen skal skiftes bør det etableres lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risiko for fremtidige råteskader.

Utvendig > Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. De fleste vinduer i boligen er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte vinduer eller vinduer med begynnende råte. Vinduene har aldersslitasje. Vindu på soverom har noe svertesopp i vinduskarm.
Konsekvens/tiltak:
Eldre vinduer bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning ved tegn til forringelse, for å unngå varmetap, trekk og risiko for fuktskader. Eldre vinduer har ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer. Svertesopp i vindu bør vaskes vekk, og det sikres god lufting i vinduskarm slik at fuktigheten i vinduskarmen utvikler råte. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

Utvendig > Terrassedører:
Terrassen dørene er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
Dørene er av eldre dato og har alder og værslitasje. Dørene har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak:
Dørene trenger vedlikehold for å unngå at døren blir i dårligere stand og mister sin funksjonsevne.

Utvendig > Balkong 2. etg:
Til boligen er det en 7,5 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg. Balkongen har pappbelegg på gulv og malt rekkverk med stående kledning.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyden er 76cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm. Balkongen har grønske og alderslitasje. Pappbelegg som membran på gulv har noe skader. Det er noe fuktskjolder i tak på undersiden av balkongen. dette antagelig som en konsekvens av utettheter i pappebegg på gulv på balkongen. Innvendig konstruksjon er ikke kontrolert.
Konsekvens/tiltak:
Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for fallulykker. Pappbelegget på gulvet bør utbedres eller skiftes for å hindre videre vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjon. Grønske og alderslitasje bør fjernes og overflater vedlikeholdes for å forlenge levetiden på balkongen. Det anbefales å undersøke den innvendige konstruksjonen nærmere for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.

Utvendig > Fliser ved inngangsparti:

fbm inngangsparti er det fliser på gulv.
Vurdering av avvik:
Det er ødelagte og løse fliser på gulv. Det er manglende og løse fuger mellom flisene.
Konsekvens/tiltak:
Ødelagte fliser bør skiftes. Løse fliser bør festes. Gulvet bør refuges.

Utvendig > Utestue:
Til boligen er det en 15 m2 utestue. Utestuen har terrassebord på gulv og malt panel på vegger.
Vurdering av avvik:
Vinduskarmer har sprekker, malingsavskalling og begynnende råte.
Konsekvens/tiltak:
Vinduer bør vedlikeholdes og event. vurderes skiftes ut.

Innvendig > Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Vurdering av avvik:
Bod mellom bolig og leilighet mangler plater på vegg og i tak. Mange av de innvendige overflatene er av eldre dato, og har noe bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak:
Plate bør monteres på de overflater som ikke har det. Ellers anbefales det normalt vedlikehold og utskiftninger.

Innvendig > Overflater leilighet:
Leilighetens innvendige overflater består av laminat på gulv og malt MDF panel på vegger og i tak.
Vurdering av avvik:
Det er svelling øverst på veggplate i overgang mellom vegg og tak i stue. Svelling på veggplater opp mot tak kan komme fra fukt som har kommet inn ved utettheter i undertak. Taklister i overgang mellom vegg og tak i stue er løse. Listene er noe ufagmessig utført.
Konsekvens/tiltak:
Plater med svelling bør skiftes ut. Det bør kontroleres om det er flere plater som kan ha svelling eller fuktskader som følge av fukt fra utett undertak. Taklist bør festes til tak og vegg.

Innvendig > Radon:
Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Eier opplyser at det en gang ca 2013-2014 har vert utført radonålinger, og at det ikke ble målt skadelige nivåer.
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.
Vurdering av avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er bygget med radonsperre, eller at det er utført radonmålinger.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for beboere. Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i 1. etg. montert en lukket vedovn.
Vurdering av avvik:
Det er bek og sotavrenning på pipe på loft.
Konsekvens/tiltak:
Bek- og sotavrenning på pipe bør utbedres av fagperson for å hindre videre

forringelse av pipa og redusere risiko for brann og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er kjeller unde hele boligen. Kjelleren er uinnredet. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er noe fuktskjolder og saltutslag på synlige kjellervegger. Dette kan være en konsekvens av alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.
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.
Tiltak:
Fukt, saltutslag, eller svertesopp på kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt luftet. Om avviket på gulv eller vegger fortsette å utarte seg bør det vurderes skifte av drenering for å unngå skader på konstruksjon. Det anbefales å holde vegger i kjeller uinkledde til event. drenering er skiftet.

Innvendig > Innvendige trapper:
I boligen er det en malte tretrapper.
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.
Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres håndløper på vegg, og åpningene mellom trinn og i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på barn. Manglende håndløper og for store åpninger medfører økt risiko for fall- og klemskader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Boligen har vannrør i kobber. Nyere plastledninger til leiligheten.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør fra byggeår eller av eldre dato har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Nyere vannrør har god restlevetid.
Konsekvens/tiltak:
Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast og soil. Enkelte avløpsrør er skiftet i fbm oppgraderinger. Øvrige avløpsrør er fra byggeår.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Soil avløpsrør har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak:
Eldre avløpsrør med begrenset eller oppbrukt restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle avløpsrørene.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
I kjelleren på boligen er det en fyrkjele/el kjele. Kjelen forsyner rediatorer med varme. Brenselstanken som forsyner kjelen med brenselsolje er gravet opp. El. kjelen er ikke brukt i senere tid, o det er usikkert om den virker.
Vurdering av avvik:
Det er ikke sikkert om eller hvordan kjelen virker.
Konsekvens/tiltak:
Om fremtidige eiere tenker å bruke kjelen bør den sjekkes av fagfolk for å kontrolere om den virker tilfredstillende.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer. (Se rapport fra Takstmann)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent. Det observeres utvendig fuktsikring av grunnmur. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
Det mangler topplist på utvendig fuktsikring av grunnmur på flere plasser. Utvendig fuktsikring har på enkelte plasser sklidd ned fra topplist. Alder og tilstand på drenering er ikke kjent.
Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres topplist på utvendig fuktsikring av grunnmur. Manglende topplist kan føre til at vann kommer bak fuktsikringen og kan trenge inn i grunnmuren. Ukjent alder og tilstand på drenering betyr at dreneringen kan ha oppbrukt mye av sin forventede levetid, eller ha andre avvik som vil kunne kreve fremtidige behov for skifte av drenering.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.
Vurdering av avvik:
Grunnmuren har noe riss og sprekker.
Konsekvens/tiltak:
Mindre riss og sprekker er ikke unaturlig på eldre konstruksjoner. Riss og sprekker bør følges med på for å se på utviklingen over tid. Ved bevegelse bør det iverksettes tiltak.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.
Vurdering av avvik:
Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato.
Konsekvens/tiltak:
Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand. Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

Kjøkken > 1. etg. Hovedbolig > Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkken med tilkomst fra stue og gang. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
Kjøkken og innredning er av eldre dato, og har alder og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen holder enkel standard.
Konsekvens/tiltak:
Fremtidige eiere bør påregne utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredning.

Spesialrom > 1. etg. Hovedbolig > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Toalett med tilkomst fra gang. I rommet er det enkel vaskeservant og gulvmontert wc. Rommet er ventilert med lufteventil i tak.
Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Vannkran på vask er treg å åpne. Det er kun kaldtvann fra vannkran på badet.
Konsekvens/tiltak:
• Lokal utbedring må utføres. Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, luktproblemer og økt risiko for fuktskader. Vannkran som er treg bør skiftes ut.

Kjøkken > 1. etg. Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap. Det er komfyrvakt over pålatetopp.
Vurdering av avvik:
Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje. Det er svelling i skjøt på benkeplate, undersiden av benkeplate, ved oppvaskmaskin og på front under oppvaskkum.
Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Om svellingen fortsetter vil det være behov for utskifting av benkeplaten og kjøkkenfronter.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig > Taktekking:
Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen er ufagmessig utført i gradrenner i overgang mellom hovedtak og takoverbygg. Dette har medført at det er råte i takkonstrukjosnen i takutstikk.
Konsekvens/tiltak:
Taktekking og undertekking som har oppbrukt sin forventede levetid bør fortløpende vurderes skiftet ut. Dete for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjon fra takfot gir økt usikkerhet om faktisk tilstand, og det anbefales derfor en grundigere vurdering av taket utført av fagperson under sikre forhold. Ufagmessig utførelse bør utføres fagmessig. Dette for å hindre ytterligere lekkasje og skalder på takkonstruksjonen.
Kostnadsestimatet er bergenet ut i fra utbedring av ufagmessig utførelse og ikke skifte av taktekking.

Utvendig > Taktekking leilighetsdel:

Taket er tekket med bølgede eternittplater med duk som undertetting. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Duk som undertak har sprekker og er stedvis tærte bort. Duken opprettholder ikke lenger sin funksjon som undertetting. Taktekkingen og undertekking har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak:
Duken som undertak må skiftes ut, da den ikke lenger opprettholder sin funksjon som undertetting.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader og kostnader. Som en konsekvens av ødelagt undertekking er det fuktskjolder på isolasjon på loft. det kan også observeres fuktskjolder på veggplate og taklist i stue i leilighetsbygg.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i plast.
Vurdering av avvik:
Takrrenner og nedløp er av eldre dato og har aldersslitasje og skader. Det er beleggavskalling på beslag.
Konsekvens/tiltak:
Takrenner og nedløp er av eldre dato. Takrenner og nedløp har noe skader og alderslitasje. På enkelte plasser opretholder takrenner og nedløp ikke sin funksjon som er å lede vann bort fra bygningen. Vann som ikke ledes boprt fra bygningen kan potensielt føre til skader på bygningsdeler. Takrenner og nedløp bør skiftes ut. Beslag med beleggavskalling bør skiftes ut.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Hovedbolig har plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen.
Leilighetsdelen har plassbyggde trekonstruksjoner med duk som undertekking.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Vurdering av avvik:
Hovedbolig:
Det er råte i takutstikk på hovedbolig. Dette skyldes utettheter i taktekkingen. Det er stedvis fuktskjolder og svertesopp i undertak på hovedbolig. Dette er naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid.
Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere. Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.
Leilighetsdel:
Det er fuktskjolder på isolasjon på loft i leilighetsdel. Dette skyldes skader og utettheter i undertaket. Loftene er innspisert fra luke. Dette fordi loftet ikke har gangbart gulv.
Konsekvens/tiltak:
Lekkasjen må tettes og takkonstruksjon med råte må skiftes ut. Dette for å hindre vidre lekkasje og utvikling av råten, som vil skade og svekke konstruksjonen mer.
konstruksjonen Mus kan komme inn i konstruksjoner og loft fra utettheter i utvendige fasader. Det bør gjennomføres tiltak for å tette utettheter i fasader og konstruksjon for å hindre mus i å komme inn på loftet, da museaktivitet kan føre til lukt, skade på isolasjon og elektriske anlegg, samt helsefare.
Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft. Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført. Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å

etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen. Det bør etableres gangsoner/gangbart gulv på loft for å etablere inspeksjonsmulighet av hele loftet. Dette for å avdekke event skader eller avvik på loftet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Til boligen er det en 50 m2 terrasse. Terrassen har impregnert terrassegulv. Det er ikke rekkverk rundt terrasse.
Vurdering av avvik:
Terrassen har setninger og skjevheter i fremkant. Det er ikke rekkverk på terrassen. Deler av terrassen som ligger mer en 50cm over bakkenivå skal har rekkverk på 100cm høyde.
Konsekvens/tiltak:
Det må monteres rekkverk der hvor terrassen ligger over 50cm fra bakkenivå. Dette for å hindre at personer falle ut fra terrassen og skader seg.

Våtrom > 1. etg. Hovedbolig > Vaskerom > Generell:
Vaskerom med tilkomst fra gang. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv og plater på vegg og i tak.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er i daglig bruk men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.
Vaskerommet er mer en 25 år. Dvs at vaskerommet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid. TG:3 settes i hht. instruks i NS3600.
Konsekvens/tiltak:
Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av overflater, membran og fuktsikring, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Våtrom > 1. etg. Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har gulvbelegg som membran på gulv. Det er plastsluk i gulv. På vegger er det malte MDF plater.
Vurdering av avvik:
Vegger i våtsone er bygget med MDF-plater, noe som ikke er et egnet materiale i våtsone. Dette medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak:
Vegger i våtsone bør utbedres med egnet, fuktbestandig materiale eller maling for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge konstruksjonens levetid. Dagens løsning med MDF-plater i våtsone gir økt fare for vanninntrengning og påfølgende skader på veggkonstruksjonen.

Våtrom > 2. etg. Hovedbolig. > Bad > Generell:
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, bide, innebygget badekar og dusjnisje. Badet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, fliser og slette malte flater på vegg og slette malte flater i tak.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid. Badet er i daglig bruk, men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran. Badet er mer en 25 år. Dvs. at badet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid. TG:3

settes i hht. instruks i NS3600.
Konsekvens/tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen leilighet. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring.
- Varmepumper.
- Elektrisitet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 33 000- 36 000 kWh for begge boenhetene til sammen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 28 772,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann, avløp, avfallsgebyr og feie- og tilsynsgebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring 13 058,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox 1339,- pr mnd for 500/500 linje.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 996 120,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 984 478,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 21687387 / 111

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox! Det er lagt 2 separate fiberlinjer, en til hovedbolig og en til leilighet.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 471 kvm (Eiertomt)
Stor flott tomt med gressplen og beplantning.
Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent. Det observeres utvendig fuktsikring av grunnmur. Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker. Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.
Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Eiendommen som er etablert med skylddelingsforretning den 16.12.1953, er ikke oppmålt av kommunen. Viser til skylddelingsforretningen for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan
avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

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

Adkomst

Eiendommen har tilkomst fra Lågendalsveien via privat vei. Fra Larvik: Følg Lågendalsveien (fv 40) i retning Kongsberg, ca 300 meter før rundkjøring mot Skien/Hvittingfoss ta av til venstre.
Fra Skien: Følg Skiensveien, og der veien møter Lardalsveien tar man av mot Larvik og Lågendalsveien i rundkjøringen. Ta første avkjørsel til høyre etter rundkjøring.
Det blir skiltet til fellesvisninger!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger flott til i et rolig og veletablert område som kombinerer landlige omgivelser med enkel tilgang til det man trenger. Her bor man fredelig og avskjermet, med hyggelige naboer i alle aldre. Men det er likevel et knutepunkt i Vestfold, med kort vei til både Steinsholt, Kvelde, Larvik, Siljan og Skien som har servicetilbud for de daglige behov. Steinsholt Market ligger også i umiddelbar nærhet og er åpen hver dag, har alt du trenger, og mer til. Det er gode tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med skog, mark, jakt, fiske eller andre aktiviteter. Nærmiljøet kan by på aktiviteter som Nordgardsetra, Kjærra Fossepark, Huldrestiene, Breivann og Vindfjelltunet! Så her ligger alt til rette for en aktiv livsstil hvis man ønsker det.

Bebyggelse

Eiendommen ligger landlig til i et område med spredt bebyggelse, hovedsakelig eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Steinsholt Stranda : 0.2 km
Skien stasjon: 25.2 km
Sandefjord lufthavn Torp: 38 min

Skoler og barnehager

Styrvoll barnehage (0-5 år) :1.1 km
Hvarnes barnehage (1-5 år) : 8.2 km

Høyt og Lavt Vestfold: 5,3 km
Kjærra Fossepark: 5,3 km
Hvarnes skole (1-7 kl.): 8.2 km
Lardal skole (1-10 kl.) :12.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole : 34.4 km
Sandefjord videregående skole : 36.1 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er oppført i ca 1955. Det foreligger ikke byggesøkte tegninger, eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra byggeår. Boligen er bygget før Plan og bygningsloven trådte i kraft.

Det ble laget et tilbygg i 1976, det foreligger byggesøkte tegninger for tilbygget i 1. etasje og kjeller, men ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at tilbygget lovlig kan tas i bruk. Da tilbygget er

oppført før 1998, gjøres det oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det ble omsøkt for tilbygget i 2013, der det ble omgjort til leilighet. Det foreligger ferdigattest fra 30.01.2015. Ferdigattesten omfatter: Bruksendring fra lager til boenhet i tilbygg.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Vei:
Det er privat vei, og eiendommene langs veien deler på vedlikeholds kostnadene. Bønder i nærområdet tilbyr brøyting, egen avtale må da inngås.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 202401
Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer: Delareal 1 788 m
BestemmelseOmrådenavn: LNF-B
KPBestemmelseHjemmel: spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
Delareal: 2 471 m
KPHensynsonenavn: H310_1
KPFare: Ras- og skredfare
Delareal: 2 471 m
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Delareal: 1 295 m
KPHensynsonenavn: H310_Lav
KPFare: Ras- og skredfare

Det er ingen arealplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Eiendommen er større enn 2 mål og kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/75/39:
16.12.1953 - Dokumentnr: 3292 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:75 Bnr:38

01.01.2018 - Dokumentnr: 222955 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0728 Gnr:75 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 916313 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:75 Bnr:39

01.01.2024 - Dokumentnr: 389425 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:75 Bnr:39

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Ønsket overtakelse, ca 2-3 mnd.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1,-

Utlegg:
Fotopakke ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 441,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.
Boligsalgsrapport
Selgers egenerklæring
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Nabolagsprofil

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. desember 2025

Ansvarlig megler

Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92846438

Ansvarlig megler

Lilli Stenhaug-Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47759774

Meglerforetaket

Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823 761 902

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av

Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Lågendalsveien 2931/2933

Lågendalsveien 2933

Skoler

Hvarnes skole (1-7 kl.) 49 elever, 3 klasser	8 min 8.2 km
Lardal skole (1-10 kl.) 249 elever, 17 klasser	12 min 12.6 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	32 min 34.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	35 min 36.1 km

Sport

Steinsholt	12 min
Hvarnes Nærmiljøanlegg Basketb...	8 min
Kick Treningssenter Svarstad	12 min
Kick Tr.senter Hvittingfoss	22 min

Offentlig transport

Steinsholt Stranda Linje 214	2 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	25 min 25.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	38 min

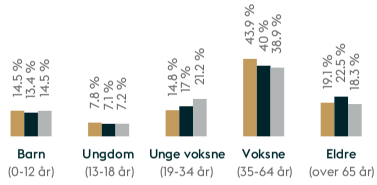
Barnehager

Styrvoll barnehage (0-5 år) 36 barn	2 min 1.1 km
Hvarnes barnehage (1-5 år) 17 barn	8 min 8.2 km

Dagligvare

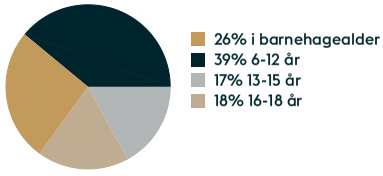
Rema 1000 Svarstad	11 min
Spar Svarstad	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Steinsholt	400	188
Kommune: Larvik	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



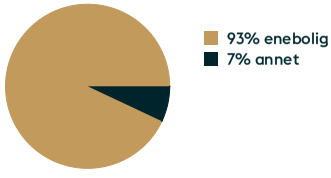
Ladepunkt for el-bil

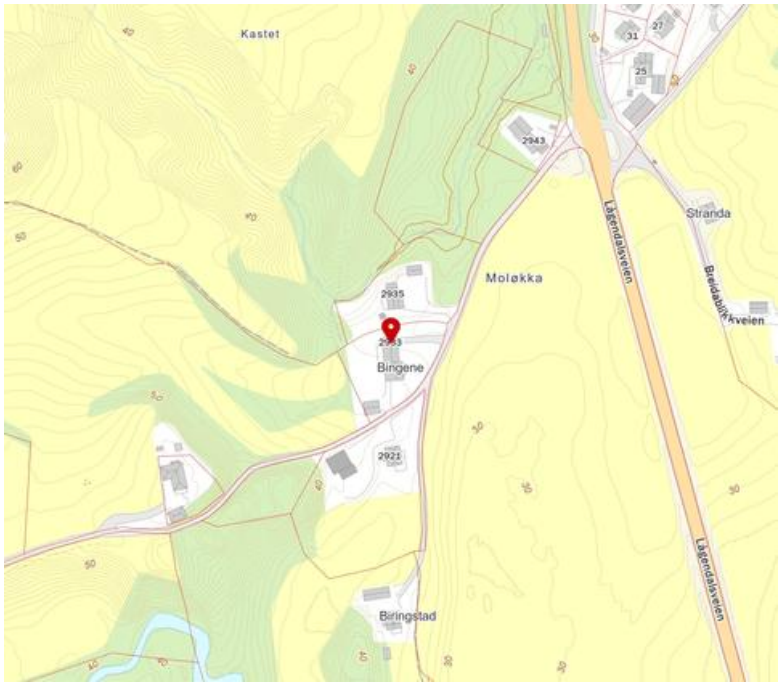
Rema 1000 Svarstad	11 min
Spar Svarstad	12 min

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
LARVIK kommune
gnr. 75, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 507 m² BRA-i: 426 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20641-1694 **Referansenummer:** IM1791

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen

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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Landlig beliggende enebolig beliggende på Steinsholt.
Boligen er opprinnelig oppført i 1955 og senere tilbygget i 1976. Tilbygget del ble omgjort til leilighet i 2013 med ferdigattest 2015.
Arbeidene med leiligheten er opplyst utført av fagfolk.

På eiendommen er det en 55 m2 frittstående garasje.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange
av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke
utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan
være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over
halvparten av sin forventede levetid.
Boligen er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å lese rapporten nøye og sette seg inn i bemerkede forhold og konsekvensen av avvikene.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen på hovedhus består av betongtakstein. Taket på leilighetsdelen er tekket med bølgede eternittplater med duk som undertetting.

Boligen har takrenner og nedløp i plast.

Boligen er oppførti tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Det er ingen lufting bak kledning.

Takkonstruksjonen på ovedbolig har plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Leilighetsdelen har plassbyggde trekonstruksjoner med duk som undertekking. Det er kaldt loft i konstruksjonen.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. De fleste vinduer i boligen er av eldre dato.
Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Vinduene er fra 2012.

Boligens hoveddør er av teak med glassfelt. Døren er av eldre dato, men virker velfungerende.

Boligen har malte terrassedører med glassfelt. Terrassen dørene er av eldre dato.
Leiligheten har terrassedør med glassfelt.

Til boligen er det en 50 m2 terrasse.
Terrassen har impregnert terrassegulv. Det er ikke rekkverk rundt terrasse.

Til boligen er det en 7,5 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg.
Balkongen har pappbelegg på gulv og malt rekkverk med stående kledning.

Til boligen er det en 15 m2 utestue.
Utestuen har terrassebord på gulv og malt panel på vegger.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Leilighetens innvendige overflater består av laminat på gulv og malt MDF panel på vegger og i tak.
Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
Eier opplyser at det en gang ca 2013-2014 har vert utført radonålinger, og at det ikke ble målt skadelige nivåer.
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i 1. etg. montert en lukket vedovn.

Det er kjeller unde hele boligen. Kjelleren er uinnredet.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

I boligen er det en malte tretrapper.

Boligens innvendige dører består av slette finerdører. Dørene er av eldre dato. I leiligheten er det malte frompressede speildører
Dørene er fra 2013

VÅTROM Gå til side

Vaskerom hovedbolig.
Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv og plater på vegg og i tak.

Bad 2, etg. hovedbolig.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, bide, innebygget badekar og dusjnisje.
Badet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, fliser

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

og slette malte flater på vegg og slette malte flater i tak.

Bad leilighet.
Bad med tilkomst fra stue.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, MDF panel på vegg og i tak.
Badet er bygget i 2013.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommene uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plasser hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommene. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedbolig.
Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Kjøkken i leilighet.
Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Frittstående kjøleskap.
Det er komfyrvakt under platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med tilkomst fra gang.
I rommet er det enkel vaskeservant og gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber. Nyere plastledninger til leiligheten.
Boligen har avløpsrør i plast og soil.
Enkelte vann og avløpsrør er skiftet i fbm oppgraderinger. Øvrige vann og avløpsrør er fra byggeår.

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det to stk. VV beredere.

I kjelleren på boligen er det en fyrkjele/el kjele. Kjelen forsyner rediatorer med varme.
Brenselstanken som forsyner kjelen med brenselsolje er gravet opp.
El. kjelen er ikke brukt i senere tid, o det er usikkert om den virker.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og eldre sikringsskap med skrusikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumper.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.
Det observeres utvendig fuktsikring av grunnmur.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

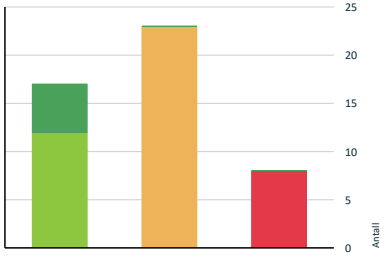
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

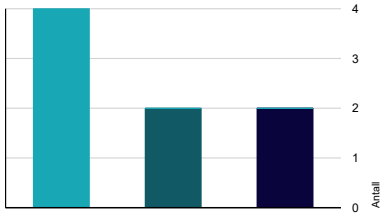
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Taktekking leilighetsdel.	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1. etg. Hovedbolig > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etg. Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etg. Hovedbolig. > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedører.	Gå til side
Utvendig > Balkong 2. etg.	Gå til side
Utvendig > Fliser ved inngangsparti.	Gå til side
Utvendig > Utestue	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater leilighet.	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etg. Hovedbolig > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etg. Hovedbolig > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etg. Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etg. Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar
På bygget 1976. Bygget leilighet i sidebygg 2013/2015.

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen har noe etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

Tilbygg / modernisering

1955	Nybygg hovedbolig	Bygget hovedboligen.
1976	Tilbygg	Tilbygg til hovedbolig.
2012	Tilbygget	Bygget to terrasser og inngangsparti.
2013	Bygget leilighet.	Bygget leilighet i tilbygget del.
1987	Garasje	Bygget garasje.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen er ufagmessig utført i gradrenner i overgang mellom hovedtak og takoverbygg. Dette har medført at det er råte i takkonstrukjosnen i takutstikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taktekking og undertekking som har oppbrukt sin forventede levetid bør fortløpende vurderes skiftet ut. Dete for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjon fra takfot gir økt usikkerhet om faktisk tilstand, og det anbefales derfor en grundigere vurdering av taket utført av fagperson under sikre forhold.

Ufagmessig utførelse bør utføres fagmessig. Dette for å hindre ytterligere lekkasje og skalder på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet er bergenet ut i fra utbedring av ufagmessig utførelse og ikke skifte av taktekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessig utførelse av taktekking

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 3 Taktekking leilighetsdel.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bølgede eternittplater med duk som undertetting.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Duk som undertak har sprekker og er stedvis tærte bort. Duken opprettholder ikke lenger sin funksjon som undertetting.
Taktekkingen og undertekking har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Duken som undertak må skiftes ut, da den ikke lenger opprettholder sin funksjon som undertetting.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader og kostnader. Som en konsekvens av ødelagt undertekking er det fuktskjolder på isolasjon på loft. det kan også observeres fuktskjolder på veggplate og taklist i stue i leilighetsbygg.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Skadet undertak på leilighetsdel

TG 3 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i plast

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrrenner og nedløp er av eldre dato og har aldersslitasje og skader.
Det er beleggavskalling på beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrenner og nedløp er av eldre dato. Takrenner og nedløp har noe skader og alderslitasje. På enkelte plasser opretholder takrenner og nedløp ikke sin funksjon som er å lede vann bort fra bygningen. Vann som ikke ledes boprt fra bygningen kan potensielt føre til skader på bygningsdeler.
Takrenner og nedløp bør skiftes ut.
Beslag med beleggavskalling bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende utkast på taknedløp



Ikke endelokk på takrenne.



Beleggavskalling på besla



Skade på taknedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Det er ingen lufting bak kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe råteskader nederst på kledning og ned mot vannbrett på vindu.
Utvendige fasader har grønske og svertesopp.
Det er ikke lufting i bakkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledningsbord med råte må skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen. Kledning bør ha glipe ned mot vannbrett.

Fasaden bør vaskes og behandles for å fjerne grønske og svertesopp, slik at ytterligere nedbrytning av treverket unngås.

Om kledningen skal skiftes bør det etableres lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risiko for fremtidige råteskader.

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



Råte på kledning



Råte på kledning



Råte på kledning.



Svertesopp og grønske på kledning

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hovedbolig har plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen.
Leilighetsdelen har plassbyggde trekonstruksjoner med duk som undertekking. Det er kaldt loft i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedbolig.
Det er råte i takutstikk på hovedbolig. Dette skyldes utettheter i taktekkingen.

Det er stedvis fuktskjolder og svertesopp i undertak på hovedbolig. Dette er naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid.
Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.
Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.
Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.

Leilighetsdel.
Det er fuktskjolder på isolasjon på loft i leilighetsdel. Dette skyldes skader og utettheter i undertaket.

Loftene er innspisert fra luke. Dette fordi loftet ikke har gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Lekkasjen må tettes og takkonstruksjon med råte må skiftes ut. Dette for å hindre vidre lekkasje og utvikling av råten, som vil skade og svekke konstruksjonen mer. konstruksjonen

Mus kan komme inn i konstruksjoner og loft fra utettheter i utvendige fasader. Det bør gjennomføres tiltak for å tette utettheter i fasader og konstruksjon for å hindre mus i å komme inn på loftet, da museaktivitet kan føre til lukt, skade på isolasjon og elektriske anlegg, samt helsefare.

Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft.
Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført.
Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen.

Det bør etableres gangsoner/gangbart gulv på loft for å etablere inspeksjonsmulighet av hele loftet. Dette for å avdekke event skader eller avvik på loftet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fuktskjolder i undertak hovedbolig.



Råte i takkonstruksjon



Råte i takkonstruksjon

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
De fleste vinduer i boligen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte vinduer eller vinduer med begynnende råte. Vinduene har aldersslitasje.
Vindu på soverom har noe svertesopp i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Eldre vinduer bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning ved tegn til forringelse, for å unngå varmetap, trekk og risiko for fuktskader. Eldre vinduer har ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer.
Svertesopp i vindu bør vaskes vekk, og det sikres god lufting i vinduskarm slik at fuktigheten i vinduskarmen utvikler råte.
Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

TG 1 Vinduer i leilighet.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass.
Vinduene er fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligens hoveddør er av teak med glassfelt. Døren er av eldre dato, men virker velfungerende.



Ikke innpusset dør i murvegg

TG 2 Terrassedører.

Boligen har malte terrassedører med glassfelt.
Terrassen dørene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Dørene har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene trenger vedlikehold for å unngå at døren blir i dårligere stand og mister sin funksjonsevne.



Terrassedør 2. etg.

TG 1 Terrassedør leilighet.

Tilstandsrapport

Leiligheten har terrassedør med glassfelt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 50 m2 terrasse.
Terrassen har impregnert terrassegulv. Det er ikke rekkverk rundt terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassen har setninger og skjevheter i fremkant.
Det er ikke rekkverk på terrassen. Deler av terrassen som ligger mer en 50cm over bakkenivå skal har rekkverk på 100cm høyde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres rekkverk der hvor terrassen ligger over 50cm fra bakkenivå. Dette for å hindre at personer falle ut fra terrassen og skader seg.

Kostnadsestimatet er for bygging av rekkverk.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Skjevheter i terrasse og manglende rekkverk.


Terrasse.

TG 2 Balkong 2. etg.

Til boligen er det en 7,5 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg.
Balkongen har pappbelegg på gulv og malt rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 76cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm.
Balkongen har grønske og alderslitasje.
Pappbelegg som membran på gulv har noe skader. Det er noe fuktskjolder i tak på undersiden av balkongen. dette antagelig som en konsekvens av utettheter i pappebegg på gulv på balkongen. Innvendig konstruksjon er ikke kontrolert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for fallulykker.

Pappbelegget på gulvet bør utbedres eller skiftes for å hindre videre vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjon.

Grønske og alderslitasje bør fjernes og overflater vedlikeholdes for å forlenge levetiden på balkongen.

Det anbefales å undersøke den innvendige konstruksjonen nærmere for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport







TG 2 Fliser ved inngangsparti.

I fbm inngangsparti er det fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ødelagte og løse fliser på gulv. Det er manglende og løse fuger mellom flisene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ødelagte fliser bør skiftes. Løse fliser bør festes. Gulvet bør refuges.


Fliser på gulv ved inngangsparti.

TG 2 Utestue

Til boligen er det en 15 m2 utestue.
Utestuen har terrassebord på gulv og malt panel på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduskarmer har sprekker, malingsavskalling og begynnende råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes og event. vurderes skiftes ut.

Tilstandsrapport



Utestue



Vinduskarm med sprekker og malingsavskalling

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bod mellom bolig og leilighet mangler plater på vegg og i tak.
Mange av de innvendige overflatene er av eldre dato, og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plate bør monteres på de overflater som ikke har det.
Ellers anbefales det normalt vedlikehold og utskiftninger.



Uferdige overflater.

TG 2 Overflater leilighet.

Leilighetens innvendige overflater består av laminat på gulv og malt MDF panel på vegger og i tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er svelling øverst på veggplate i overgang mellom vegg og tak i stue. Svelling på veggplater opp mot tak kan komme fra fukt som har kommet inn ved utettheter i undertak.
Taklister i overgang mellom vegg og tak i stue er løse. Listene er noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plater med svelling bør skiftes ut. Det bør kontroleres om det er flere plater som kan ha svelling eller fuktskader som følge av fukt fra utett undertak.

Taklist bør festes til tak og vegg.

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



Svelling på plate.



Løs taklist og ufagmessig utførelse.



Dråpe fra fukt på taklist.

TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
Eier opplyser at det en gang ca 2013-2014 har vert utført radonålinger, og at det ikke ble målt skadelige nivåer.
Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er bygget med radonsperre, eller at det er utført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for beboere.
Det er krav om radonmålinger ved utleie av leiligheter.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i 1. etg. montert en lukket vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bek og sotavrenning på pipe på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bek- og sotavrenning på pipe bør utbedres av fagperson for å hindre videre forringelse av pipa og redusere risiko for brann og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Lukket vedovn



Pipe med bek og sotavrenning

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller unde hele boligen. Kjelleren er uinnredet.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder og saltutslag på synlige kjellervegger. Dette kan være en konsekvens av alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

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.
- Tiltak:

Fukt, saltutslag, eller svertesopp på kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt luftet. Om avviket på gulv eller vegger fortsette å utarte seg bør det vurderes skifte av drenering for å unngå skader på konstruksjon. Det anbefales å holde vegger i kjeller uinkledde til event. drenering er skiftet.



Fuktskjolder og saltutslag på kjellervegger.



Fuktskjolder og saltutslag på kjellervegger.

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malte tretrapper.

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.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg, og åpningene mellom trinn og i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på barn.
Manglende håndløper og for store åpninger medfører økt risiko for fall- og klemskader.

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



Trapp til 2. etg.



Trapp til kjeller.



Rekkverk i trapp til kjeller.



Trapp i leilighet.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører består av slette finerdører. Dørene er av eldre dato. I leiligheten er det malte frompressede speildører Dørene er fra 2013

VÅTROM

1. ETG. HOVEDBOLIG > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv og plater på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er i daglig bruk men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

Vaskerommet er mer en 25 år. Dvs at vaskerommet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid.
TG:3 settes i hht. instruks i NS3600.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av overflater, membran og fuktsikring, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETG. HOVEDBOLIG > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen

Tilstandsrapport

uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

1. ETG. LEILIGHET > BAD

Generell

Bad med tilkomst fra stue.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, MDF panel på vegg og i tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Bad i leilighetsdel.

1. ETG. LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har malte MDF plater på vegg og i tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vegger i rommet er kledd med malte MDF plater. MDF plater er ikke egnet matreale i våtsoner på bad eller vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vegger med malte MDF-plater bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med egnet materiale for våtrom, for å unngå risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.
Uegnede materialer i våtsoner kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

1. ETG. LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg på gulv.

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETG. LEILIGHET > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvbelegg som membran på gulv. Det er plastsluk i gulv.
På vegger er det malte MDF plater.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger i våtsone er bygget med MDF-plater, noe som ikke er et egnet materiale i våtsone. Dette medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegger i våtsone bør utbedres med egnet, fuktbestandig materiale eller maling for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge konstruksjonens levetid.
Dagens løsning med MDF-plater i våtsone gir økt fare for vanninntrengning og påfølgende skader på veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Sluk i dusjsone

1. ETG. LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETG. LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1. ETG. LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

2. ETG. HOVEDBOLIG. > BAD

TG 3 Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, bide, innebygget badekar og dusjnisje.
Badet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, fliser og slette malte flater på vegg og slette malte flater i tak.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid. Badet er i daglig bruk, men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

Badet er mer en 25 år. Dvs. at badet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid.
TG:3 settes i hht. instruks i NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 2. etg.



Bad 2. etg.

2. ETG. HOVEDBOLIG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETG. HOVEDBOLIG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken og innredning er av eldre dato, og har alder og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen holder enkel standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremtidige eiere bør påregne utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredning.

1. ETG. HOVEDBOLIG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

1. ETG. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum. mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap.
Det er komfyrvakt over pålatetopp.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.
Det er svelling i skjøt på benkeplate, undersiden av benkeplate, ved oppvaskmaskin og på front under oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om svellingen fortsetter vil det være behov for utskifting av benkeplaten og kjøkkenfronter.

Tilstandsrapport



Kjøkken leilighet.



Svelling på skapfront.



Svelling i skjøt på benkeplate



Svelling på undersiden av benkeplate.

1. ETG. LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM

1. ETG. HOVEDBOLIG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med tilkomst fra gang.
I rommet er det enkel vaskeservant og gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak.

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

Vannkran på vask er treg å åpne.
Det er kun kaldtvann fra vannkran på badet.

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.
Vannkran som er treg bør skiftes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber. Nyere plastledninger til leiligheten.

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

Vannrør fra byggeår eller av eldre dato har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Nyere vannrør har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.



Hovedvannledning.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og soil.
Enkelte avløpsrør er skiftet i fbm oppgraderinger. Øvrige avløpsrør er fra byggeår.

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

Soil avløpsrør har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør med begrenset eller oppbrukt restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle avløpsrørene.



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.



Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det to stk. VV beredere.



VV beredere.

TG 2 Varmesentral.

I kjelleren på boligen er det en fyrkjele/el kjele. Kjelen forsyner rediatorer med varme.
Brenselstanken som forsyner kjelen med brenselsolje er gravet opp. El. kjelen er ikke brukt i senere tid, o det er usikkert om den virker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke sikkert om eller hvordan kjelen virker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om fremtidige eiere tenker å bruke kjelen bør den sjekkes av fagfolk for å kontrolere om den virker tilfredstillende.

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



El. kjele.

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.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumper.
Elektrisitet.

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.
   1955 Leilighetsdel 2013.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja i nåværende eier sin tid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.

Generell kommentar

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


Sikringsskap


Sikringsskap 2. etg.

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.
Det observeres utvendig fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler topplist på utvendig fuktsikring av grunnmur på flere plasser. Utvendig fuktsikring har på enkelte plasser sklidd ned fra topplist.

Alder og tilstand på drenering er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres topplist på utvendig fuktsikring av grunnmur. Manglende topplist kan føre til at vann kommer bak fuktsikringen og kan trenge inn i grunnmuren.

Ukjent alder og tilstand på drenering betyr at dreneringen kan ha oppbrukt mye av sin forventede levetid, eller ha andre avvik som vil kunne kreve fremtidige behov for skifte av drenering.


Utvendig fuktsikring som mangler topplist.


Fuktsikring som har glidd ned fra topplist.


Utvendig fuktsikring som mangler topplist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Grunnmuren har noe riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mindre riss og sprekker er ikke unaturlig på eldre konstruksjoner.
Riss og sprekker bør følges med på for å se på utviklingen over tid. Ved bevegelse bør det iverksettes tiltak.



Sprekk i grunnmur.



Sprekk i grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand.
Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
På eiendommen er det i tilegg til boligen en 55 m2 frittliggende garasje.

Garasje oppført på støpt plate og reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Garasjen har saltak av prefabrikkerte takstoler med dobbeltkrummet betongstein som taktekking. Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Garasjen har tilkomst via leddport med motor og sidedør.
Garasjen er innvendig kledd med plater.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

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

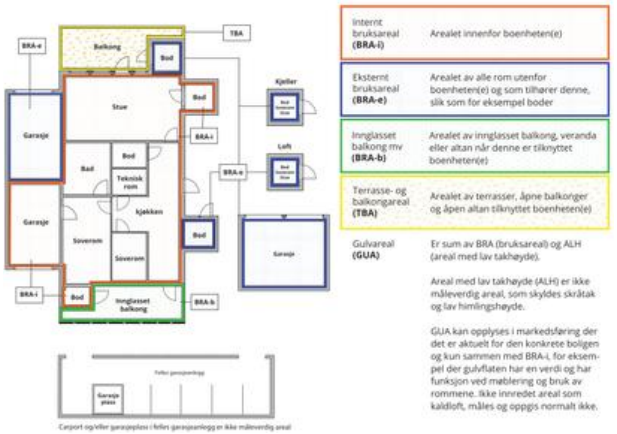
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etg. Hovedbolig	104			104			104
1. etg. Leilighet	102			102			102
2. etg. Hovedbolig.	70			70		6	76
Kjeller	150	26		176			176
SUM	**426**	**26**				**6**	**458**
SUM BRA	**452**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg. Hovedbolig	Kjøkken, entré, gang, hall, vaskerom, toalettrom, bod, stue/spisestue.		
1. etg. Leilighet	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, trapperom		
2. etg. Hovedbolig.	Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Fire kjellerrom	Garasje	

Kommentar

Romfordeling:
1. etg hovedbolig.
Stua/spisestue 36 m2
Kjøkken 15 m2
Hall/trapperom 21 m2
Gang 10,5 m2
Entre 2,3 m2
Vaskerom 14,1 m2
Toalettrom 1,6 m2
Gang mellom boenheter 2,5 m2

Leilighet:
Stue/kjøkken 54 m2
Bad 8 m2
Soverom 11,7 m2
Soverom 14 m2
Trapperom 3,5 m2
Mellomgang mot bolig 2.1 m2

Kjellergang 6,6 m2

2. etg.
Gang 14,8 m2
Bad 10,2 m2
Soverom 15,5 m2
Soverom 10,5 m2
Soverom 10 m2

Kjeller:
Kjellerrom under leilighet 84 m2
Kjellerrom 30 m2
Kjellerrom 19 m2
Kjellerrom 13 m2
Garasje i kjeller 26 m2

Takhøyde i kjeller under bolig 1,99m
Takhøyde i kjeller under leilighet 2,45 m

Garasje i kjeller 26 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		55		55	
SUM		**55**			

SUM BRA	**55**

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	276	172
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Egil Ragnarsson Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	75	39		0	2471.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lågendalsveien 2931

Hjemmelshaver
Hansen Egil Ragnarsson, Kristiansen Elin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i et område med spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst fra Lågendalsveien via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	01.10.2025	
3	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT
Gnr 75 - Bnr 39
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

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

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

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

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

• I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/IM1791

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristiansen, Elin	9578-5997-4-1533601	2025-09-19 19:32:47
Hansen, Egil Ragnarsson	9578-5999-4-1270244	2025-09-19 19:30:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. sep. 2025

Oppdragsnummer
17-0068/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Elin Kristiansen, Egil Ragnarsson Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. april 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21687387 / 111
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer Martin Langerud - Bruksendring og bygging av helt ny leilighet i tilbygget. Rørlegger Svein Dalehamn Elektriker Kvelle Elektro-Installasjon AS 2013

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt i forbindelse med bygging av leilighet, men i hoveddel er ingenting endret så lenge vi har bodd her.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fjernet oljetank i 2012 på vestsiden av tilbygget. Ble drenert langs vestveggen av tilbygget samtidig.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvelle Elektro-Installasjon AS Alt elektrisk i ny leilighet Byttet alt av sikringer i hovedtavle.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll ved bygging av leilighet i tilbygg.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bygging av leilighet ble det koblet til vann og avløp til eksisterende vann/avløp. 2013-2014

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Hoveddel er fra 1955, tilbygg og frittliggende garasje fra 1977 - Vi har ingen annen dokumentasjon enn det som fulgte med da vi kjøpte her i 2013.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann/kloakk

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier fjernet oljetank 2012

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2013-2014 Foreligger ingen dokumentasjon, men husker godt at det ikke ble målt noen skadelige nivåer.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Saltutslag på nordøstre hjørne i kjeller hoveddel (Fyrrom/teknisk rom) Tidligere eier fortalte at det hadde kommet vann inn i kjeller tilbygg en tid før vi flyttet inn, og i den forbindelse ble det boret noen hull i gulvet der ny og gammel del møtes. Disse hullene er ikke tettet igjen, og ved mye nedbør over lang tid, har vi sett litt fukt rundt disse hullene, men aldri vann. Mistenker vanndamp. Aldr vært et problem for oss, og vi har lagret ved i dette rommet i 13 år.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Gammelt tak over hele bygget, så noen skavanker er det naturlig at det er, men vi har ikke opplevd lekkasjer. I overgang mellom hoveddel/ark/utestue er det oppdaget litt fuktskade/råte. Garasjen er bygget på støpt såle med en kant Leca i bunnen. Ved snøsmelting har vi oppdaget fukt på gulvet i venstre garasjeløp. Terasse på vestsiden av tilbygg/leilighet ble skadet 2017-2018 på grunn av store snømengder og manglende måking. Det ble forsøkt rettet opp, men det er fortsatt skjevheter som bør rettes opp.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skjeve gulv i gamle hus.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ja det har forekommet maur til tider, og det er også spor etter mus på loft, men det må man nesten forvente i et 70 år gammelt hus. Per i dag er det verken maur eller mus så vidt vi vet. (Har katt)

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Normal slitasje.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Ja den er godkjent, og har fått egen adresse. Hoveddelen heter Lågendalsveien 2931, og utleiedelen heter Lågendalsveien 2933 Hver del har egen innkjørsel.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: NITO Boligsalgsrapport med arealmåling Befaring 25.05.2011 Rapportdato 03.06.2011

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? NITO Boligsalgsrapport med arealmåling Befaring 25.05.2011 Rapportdato 03.06.2011

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Ja vi vet at den ble fjernet av tidligere eier i 2012!

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Fjernet 2012

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 17-0068/25

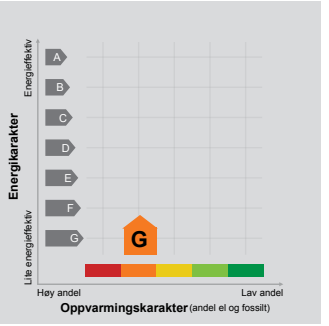
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hansen, Egil Ragnarsson	2025-09-19	Kristiansen, Elin	2025-09-19
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Hansen, Egil Ragnarsson		bankID Kristiansen, Elin	

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Lågendalsveien 2931
Postnummer	3277
Sted	STEINSHOLT
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163966085
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-174991
Dato	01.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Lardal kommune
Stab- og støttefunksjon

Saksbehandler: Hans - Petter Wallin
Direkte telefon: 33155215
Vår ref.: 12/4879
Arkiv: GBNR-75/39, FA-
Deres ref.:
Dato: 22.08.2012

Harald Steinsholt
Ekrekroken 130

1356 BEKKESTUA

Delegasjonssak	Dato	Saksnummer
Byggsak delegert	22.08.2012	060/12

Gbnr.: 75/39 - Lågendalsveien 2933 - Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Administrativt vedtak:

Rådmannen har fattet følgende vedtak med hjemmel i delegasjonsreglement for Lardal kommune:
I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 og 21-4 med tilhørende forskrifter,godkjennes søknad om rehabilitering m/oppløft på eksisterende bygning i samsvar med søknad og tegninger

Henvisninger:

Søknad datert 20.08.2012
Gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter
Kommunedelplan for Lardal kommune 2002-2012

Saken gjelder:

Boligen skal rehabiliteres med oppføring av 2stk terrasser og et nytt inngangsparti.
Denne delen av boligen er i dag ikke innredet som en egen boenhet

Vurdering:

Rehabiliteringen følger husets øvrige form og naboer er varslet.
Det er ikke bemerkninger fra naboer.
Søknaden godkjennes

Med hilsen

Ing.Hans - Petter Wallin
Byggesaksbehandler

ORIENTERING OM FRAMGANGSMÅTE M. M. VED KLAGE

Klageadgang:
I henhold til Forvaltningsloven § 28 kan enkeltvedtak påklages til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet til det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. I Lardal kommune er det Formannskapet som er klageinstans. Dersom klageinstansen avviser klagen, går klagen videre til Fylkesmann i Vestfold. I de tilfeller loven sier at Fylkesmann er klageinstans går klagen direkte dit.

Klagefrist:
Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. I særlige tilfeller kan det søkes om forlengelse av klagefristen.

Om klagen:
Klagen skal framsettes for det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. Klagen kan fremsettes muntlig, men erklæringen må da settes opp av forvaltningsorganet. Ta kontakt med forvaltningsorganet dersom De trenger hjelp og veiledning til å formulere klagen.

Klagen må være undertegnet av klageren eller dennes fullmektig og angi det vedtak som påklages og de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes, og det bør opplyses om forhold som kan ha betydning for vurderingen av saken.

Bistand:
I henhold til Forvaltningsloven § 12 har en part (person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder) rett til å la seg bistå av advokat eller annen fullmektig på alle trinn av saksbehandlingen.

Som fullmektig kan brukes enhver myndig person eller en organisasjon som vedkommende er medlem av. Alle henvendelser i en sak kan gjøres ved fullmektig, og parten har rett til å ha med seg fullmektig i møter med forvaltningsorganet. Fullmektig som ikke er advokat, skal legge fram skriftlig fullmakt.

Adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter:
En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, men med visse begrensninger jfr Forvaltningsloven § 18 og 19. Dersom De ønsker å gjøre Dem kjent med eller har behov for veiledning i forhold til saksdokumentene som ligger til grunn for vår vurdering og avgjørelse, ta kontakt med saksbehandler i Lardal kommune.

Dekning av kostnader i forbindelse med klagesaken:
Det er særskilt adgang til å kreve dekning av vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil i tilfelle gjøre oppmerksom på retten til å kreve dekning for sakskostnader/omkostninger.

Iverksetting av vedtak:
Underinstansen, klageinstans eller annet overordnet organ kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Når en part eller en annen med rettslig klageinteresse akter å gå til søksmål eller har reist søksmål for å få vedtaket prøvd ved domsstol, kan organ som nevnt utsette iverksettingen til det foreligger endelig dom.

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 16.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId 527799432
Bygningsnummer 163966085
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0201
Bruksenhetsadresse Lågendalsveien 2933, 3277 STEINSHOLT

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
12	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1. etg.	Vedovn		
Kjeller	Oljefyringsanlegg		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
07.03.2022	Tilsyn	07.03.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Tapet på skorstein på kjøkken. Må fjernes.

Informasjon for bruksenhetId 527799432

BruksenhetId 527771377
Bygningsnummer 163966085
Bygningstatus Ferdigattest
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0201
Bruksenhetsadresse Lågendalsveien 2933, 3277 STEINSHOLT

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 527771377.

BruksenhetId 205373980
Bygningsnummer 163966085
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0201
Bruksenhetsadresse Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 205373980.

BruksenhetId 205360301
Bygningsnummer 8398127
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Unummerert
Bruksenhetsnummer 0000
Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 205360301.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Utskriftsdato: 18.09.2025

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT								

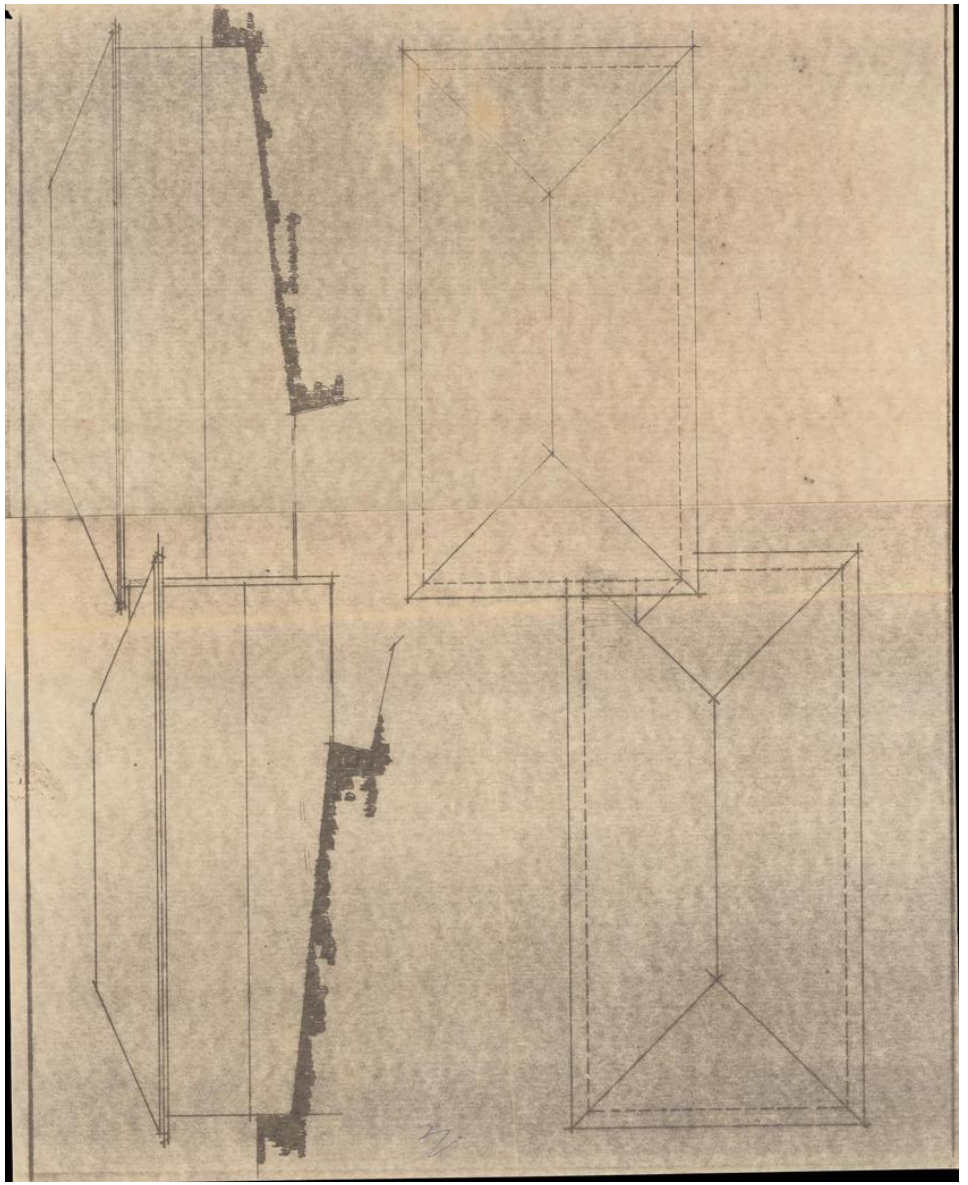
Bygningsopplysninger

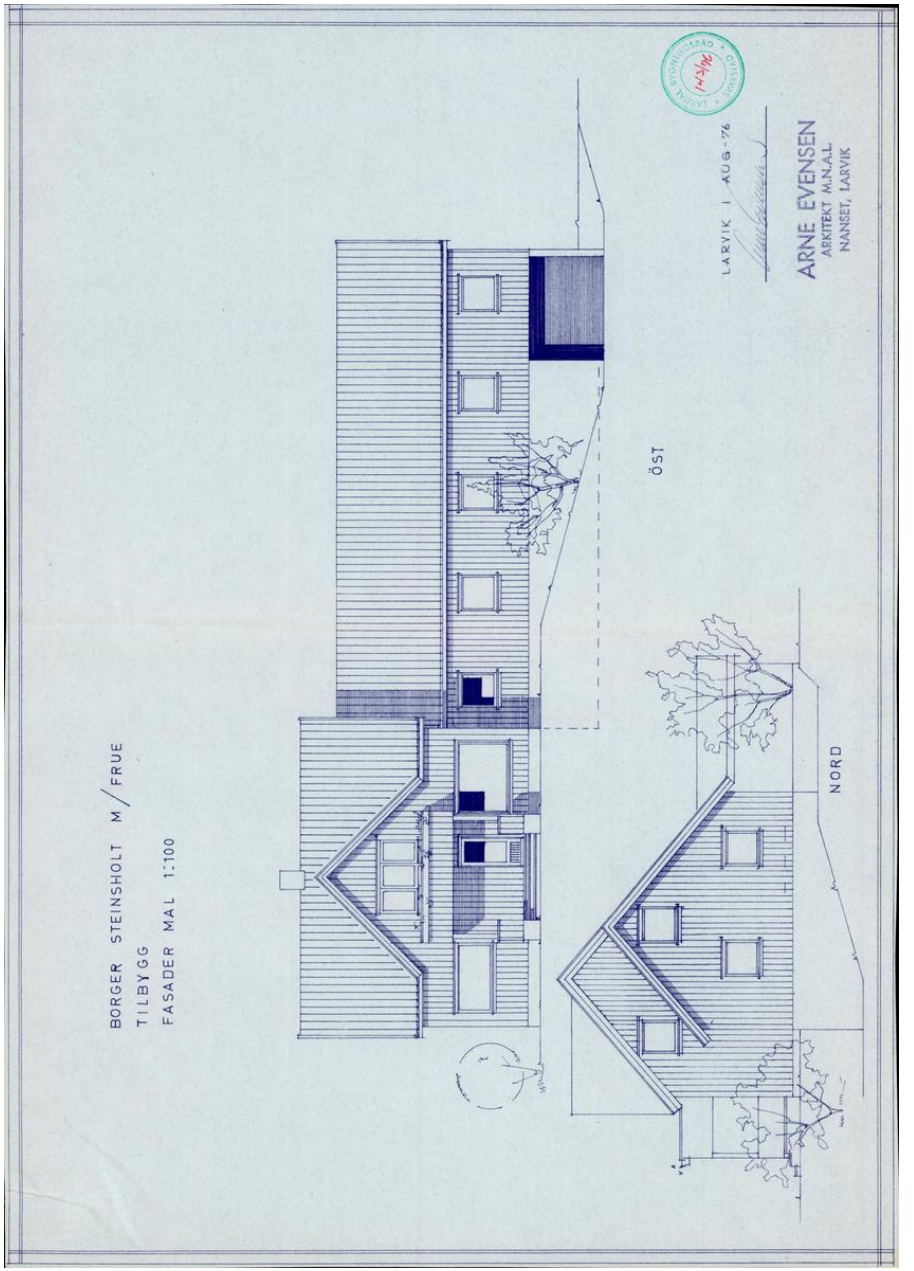
Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Ufullstendig areal mangler tegninger av 3. etg	ikke oppgitt	383 m2	2	☐
ombygging nordre del av 2 etg til bolig Ferdigattest 2015	2015	m^2		☒
Tilbygg	godkjent 1976	ikke oppgitt		V
2 terrasser og nytt inngangsparti	godkjent 2012	ikke oppgitt m2		V
Garasje/uthus/anneks	godkjent 1987	57 m^2		☒
		m^2		☐
Kommentarer	Leilighetene er på 280 og 99 m2			

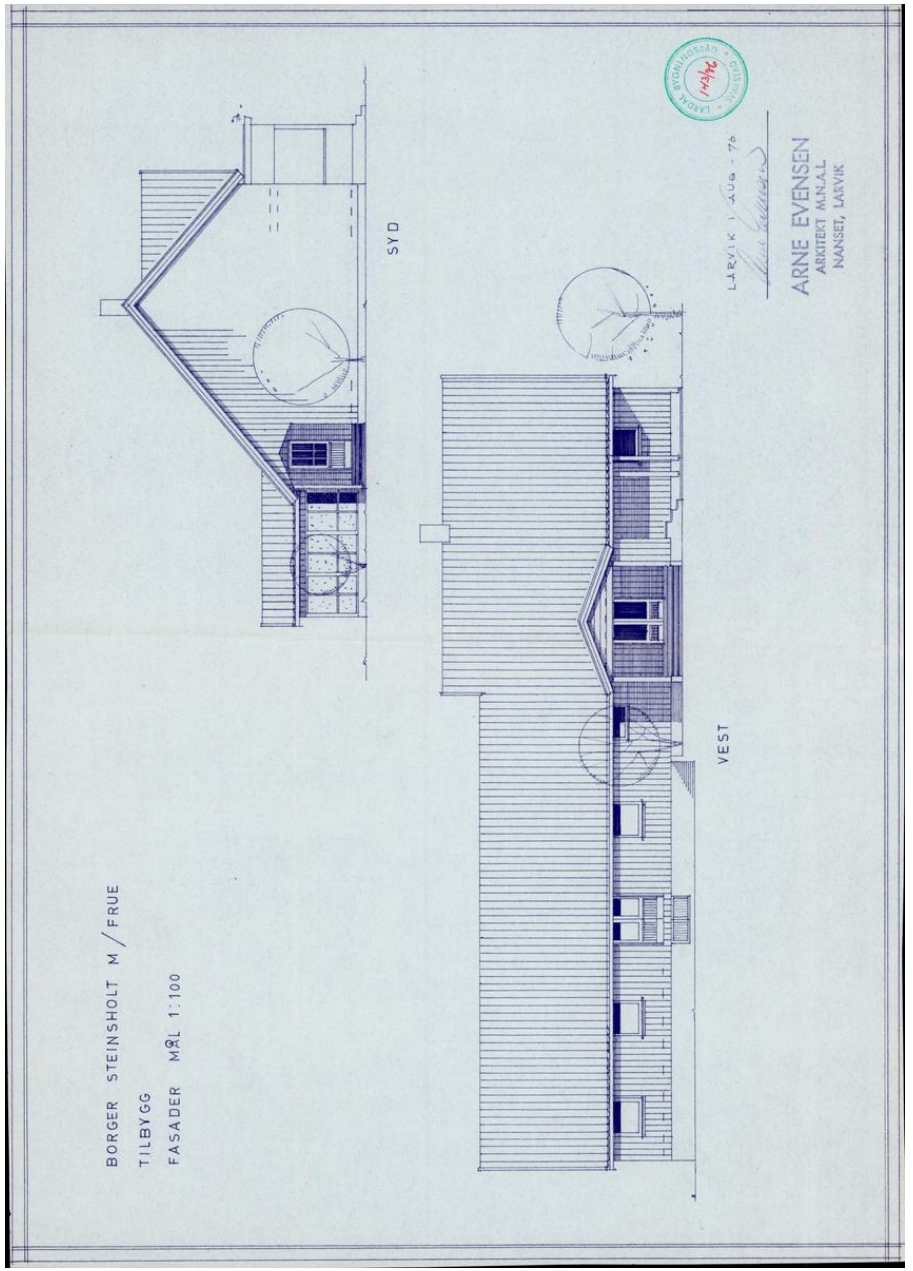
Andre opplysninger

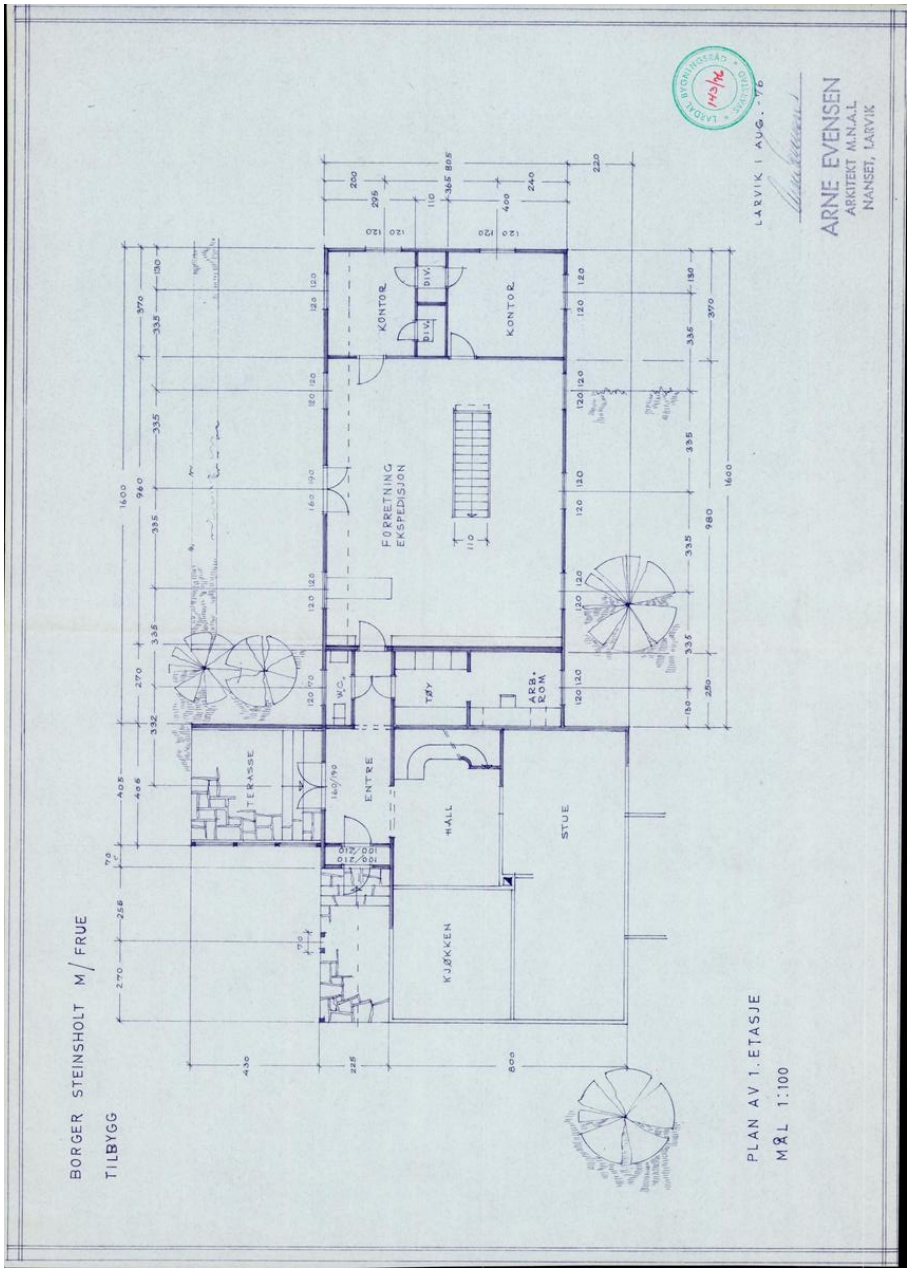
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

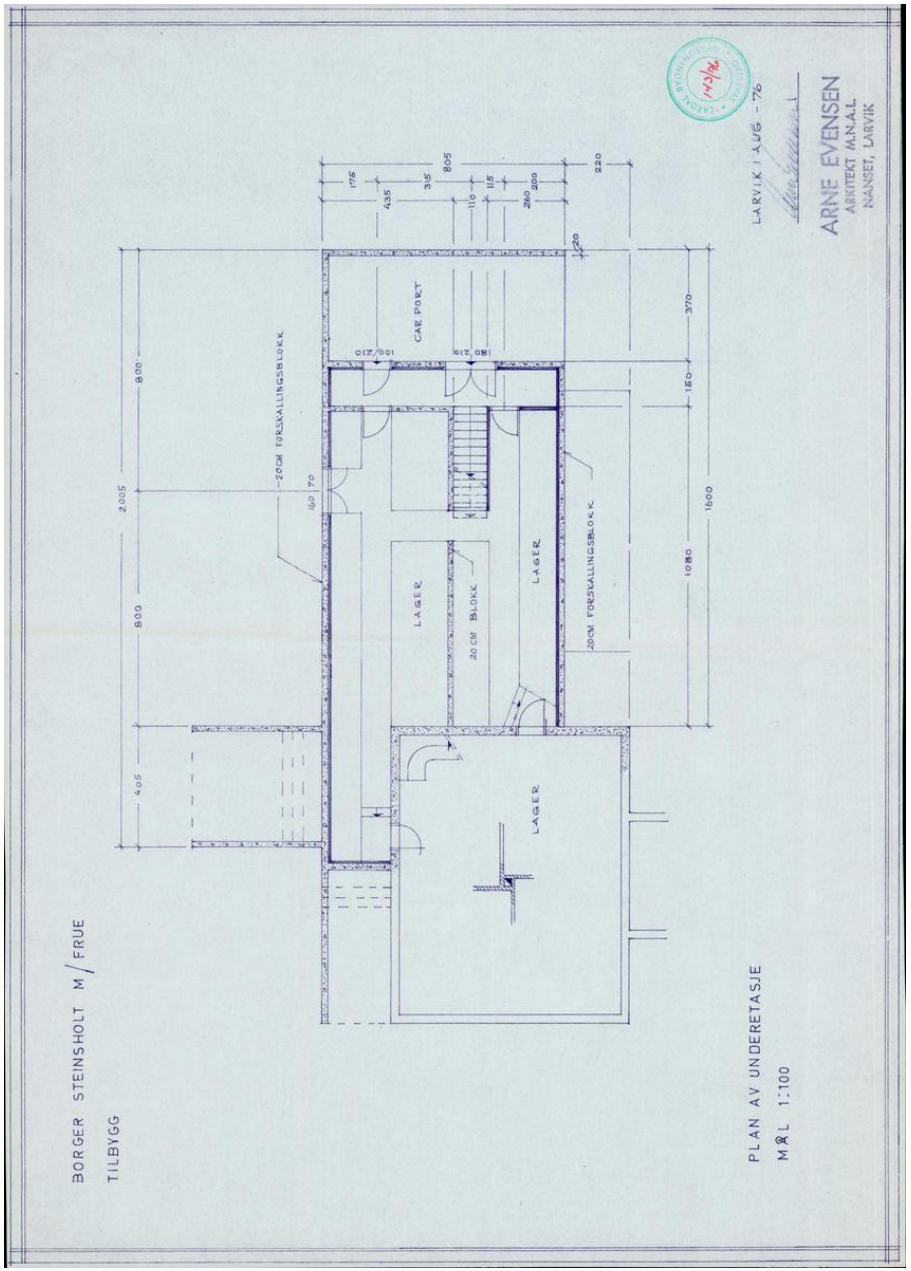
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

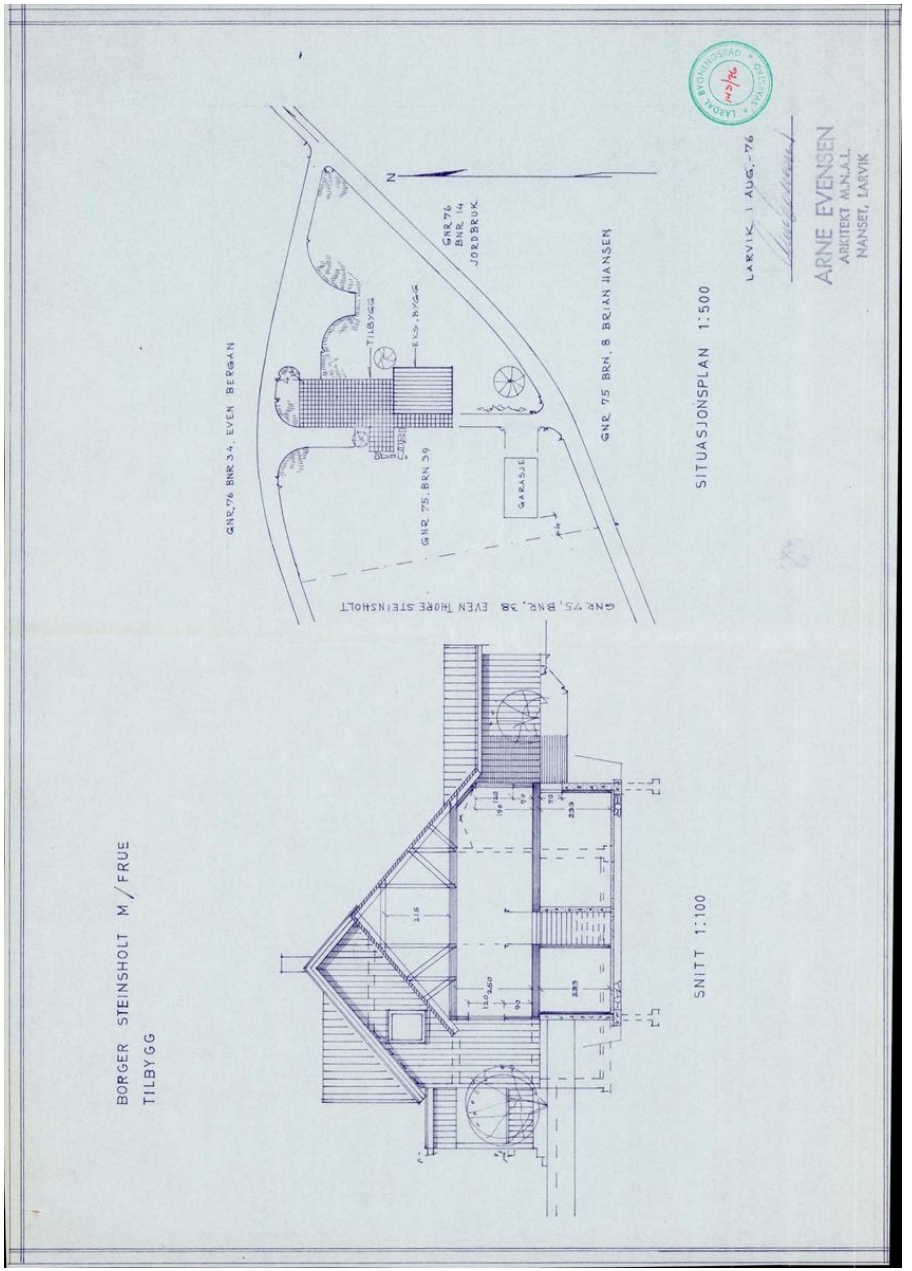


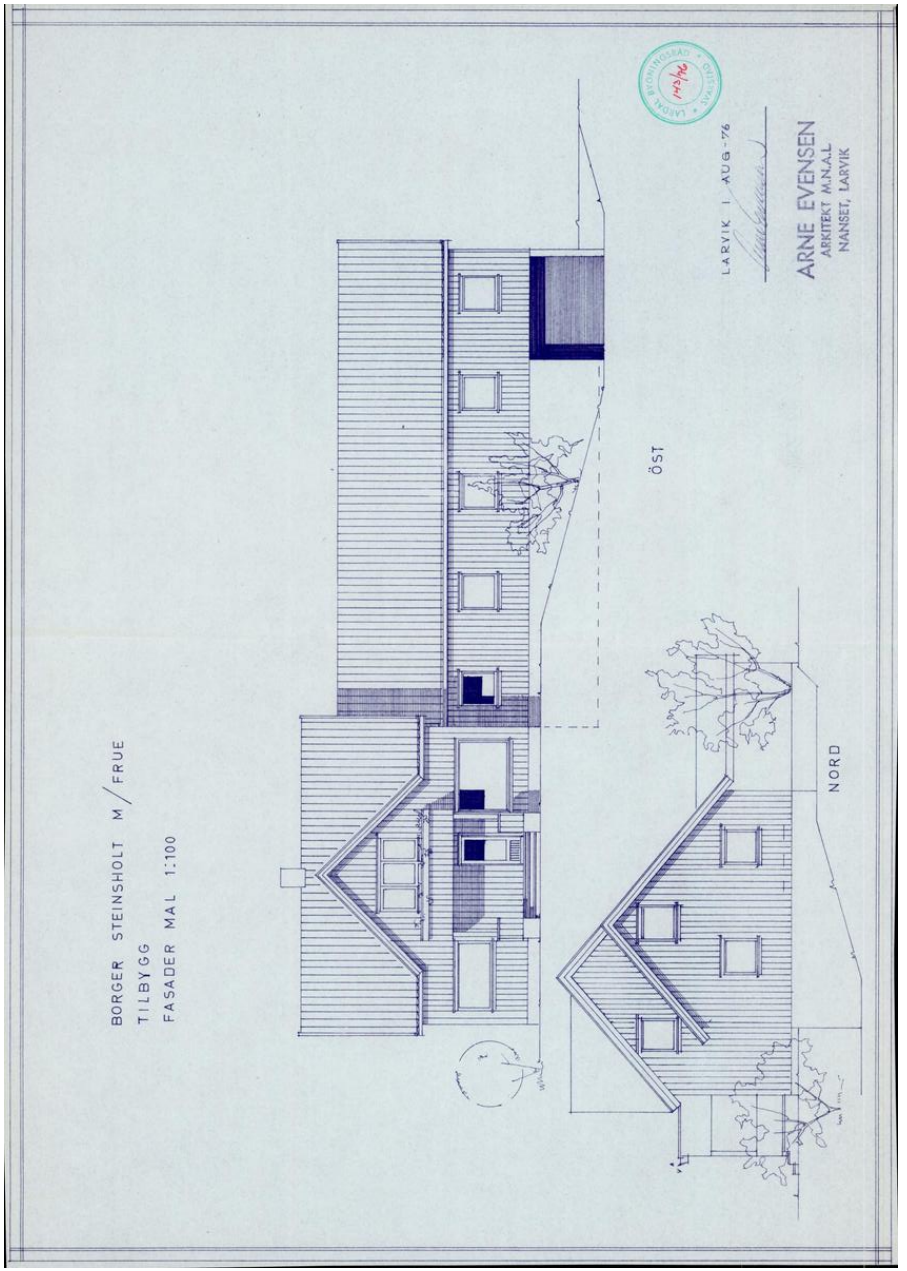

BORGER STEINSHOLT M/FRUE
TILBYGG
FASADER MAL 1:100
ÖST
NORD
LARVIK 1 AUG-76
ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
NANSET, LARVIK

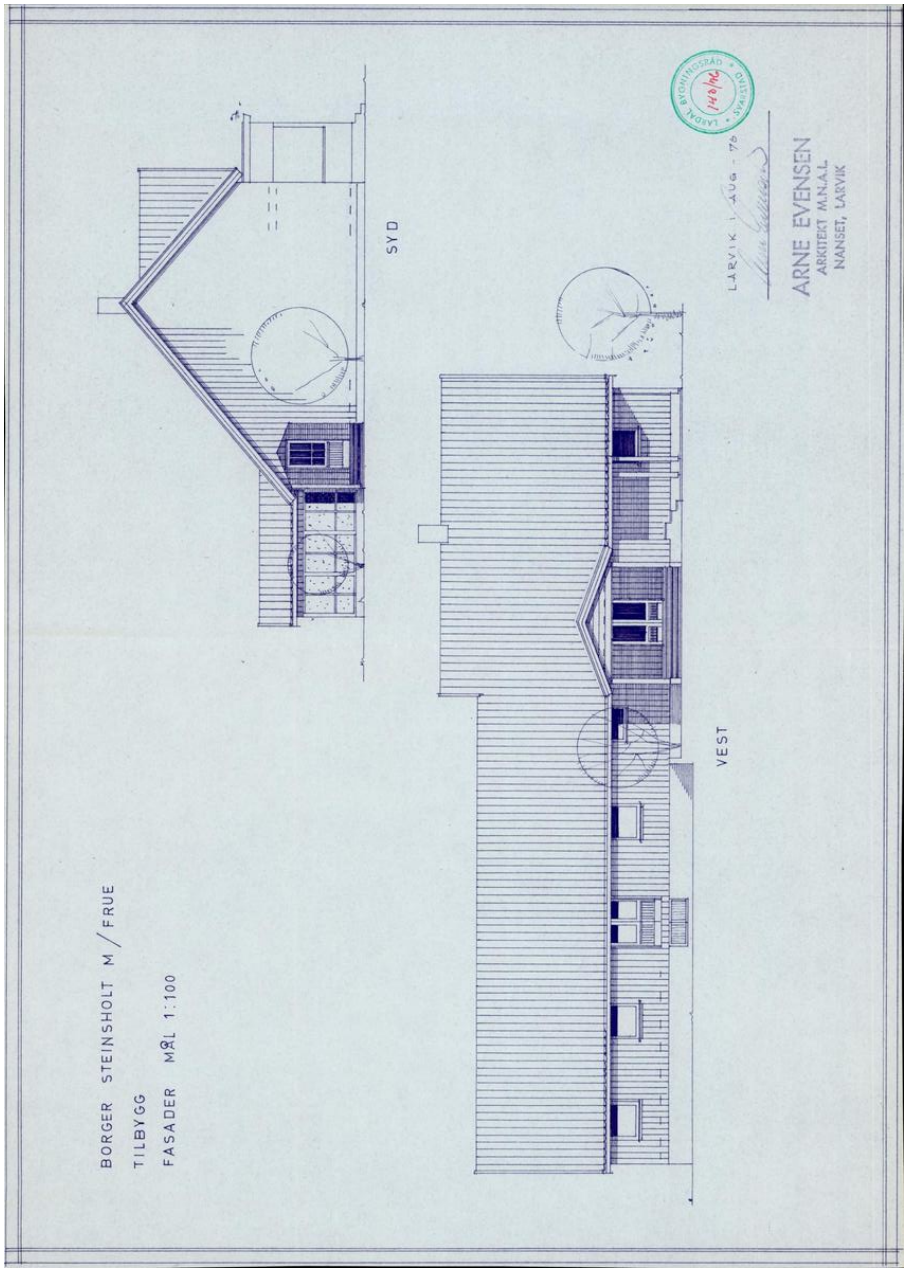

BORGER STEINSHOLT M/FRUE
TILBYGG
FASADER MÅL 1:100
SYD
VEST
LARVIK 1 AUG. -76
ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L
NANSET, LARVIK

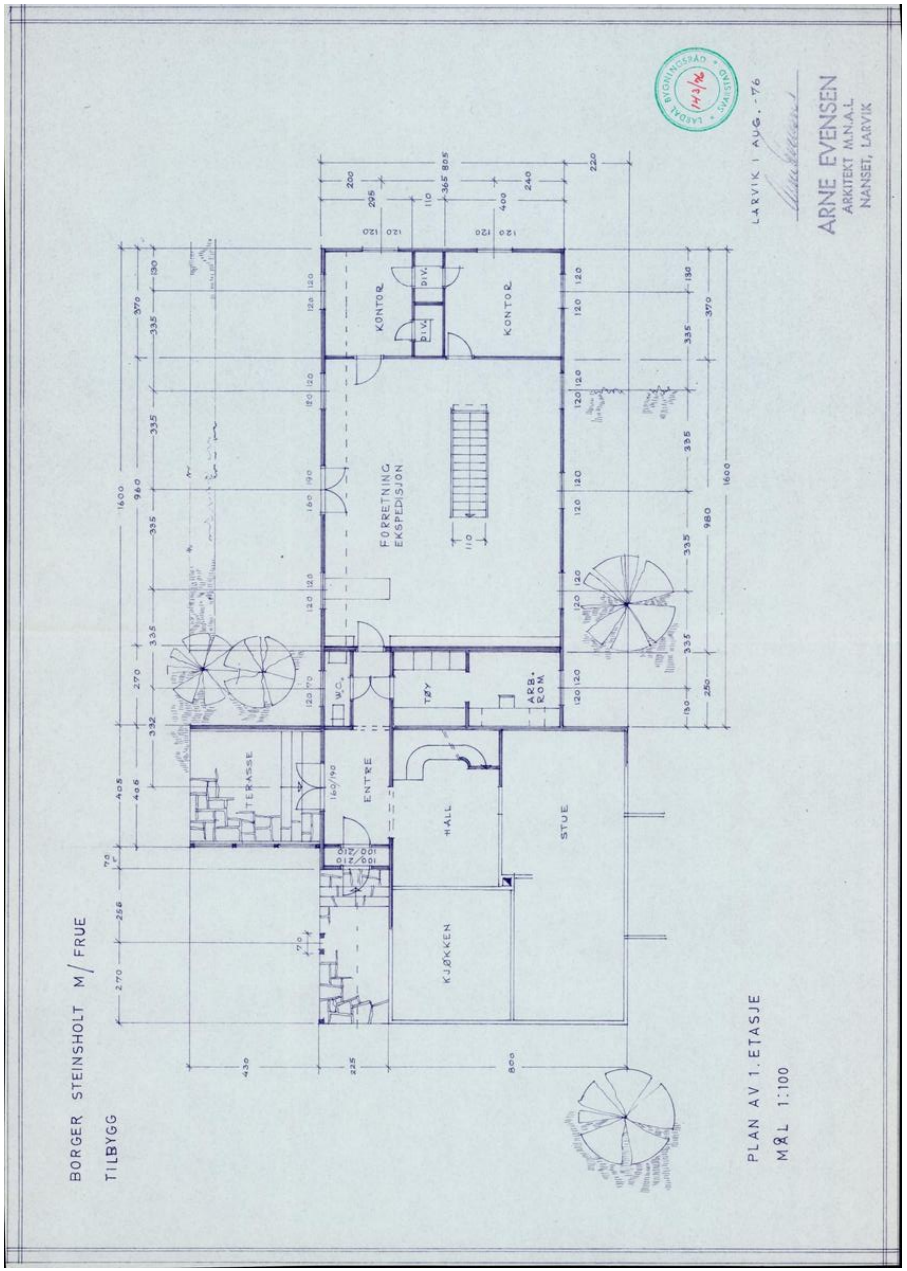

BORGER STEINSHOLT M/FRUE
TILBYGG
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:100
LARVIK 1 AUG. -76
ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L
NANSET, LARVIK
KONTOR
KONTOR
FORRETNING
EKSPEDISJON
ENTRE
HALL
STUE
KJØKKEN
TERRASSE
ARB. ROM
W.C.

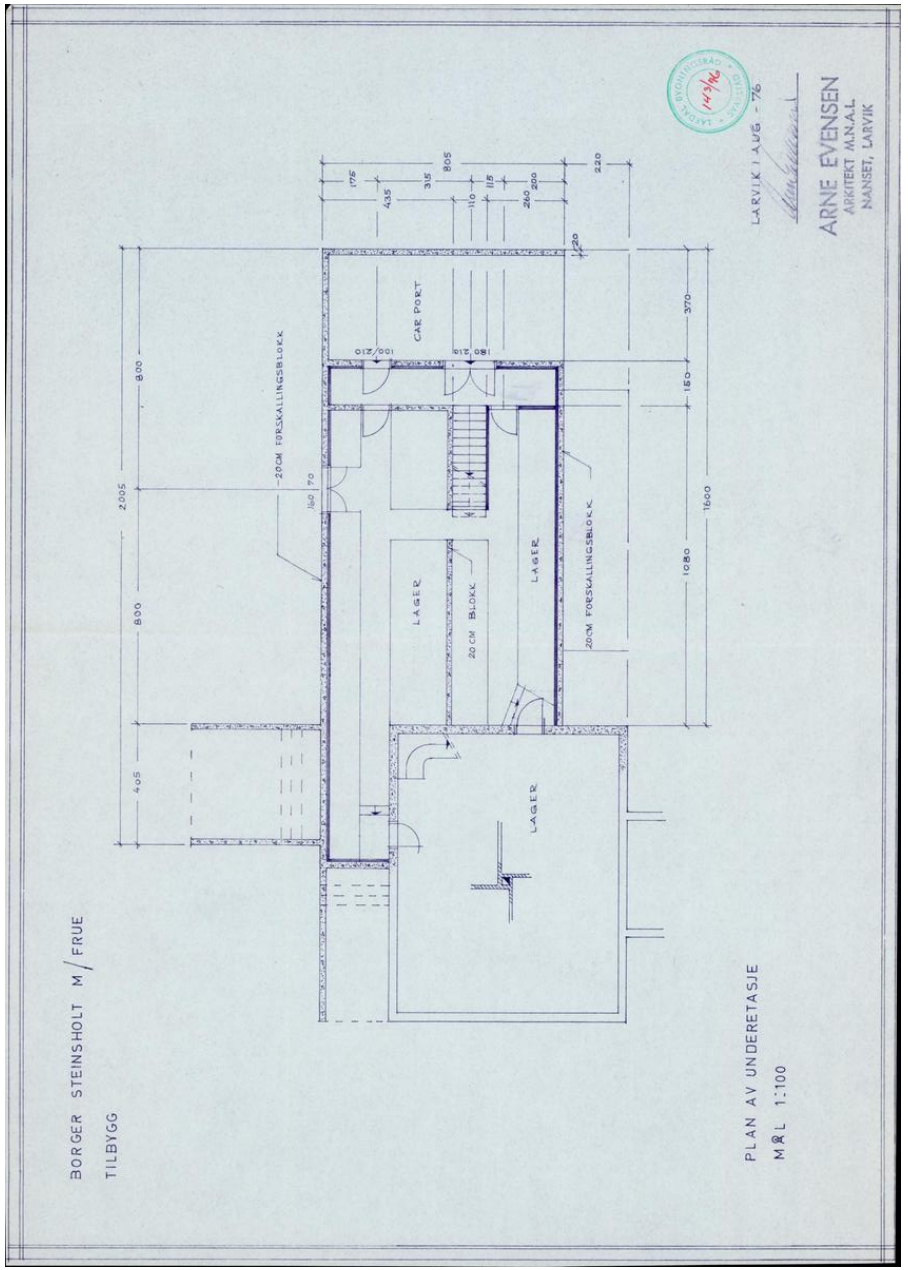

BORGER STEINSHOLT M/FRUE
TILBYGG
PLAN AV UNDERETASJE
MÅL 1:100
LARVIK 1 AUG. - 76
ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
NANSET, LARVIK
CAR PORT
LAGER
LAGER
LAGER
20CM BLOKK
20CM FORSKALLINGSBLOKK
20CM FORSKALLINGSBLOKK
2005
800
800
405
1080
1600
370
180
220
220
805
315
435
175
260
280
110
115
100
210
180
210


BORGER STEINSHOLT M/FRUE
TILBYGG
SITUASJONSPLAN 1:500
SNITT 1:100
LARVIK 1 AUG.-76
ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
NANSET, LARVIK
GNR.76 BNR.34. EVEN BERGAN
GNR. 75, BNR. 38 EVEN HØRE STEINSHOLT
GNR. 75. BRN. 39
GNR. 75 BRN. 8 BRIAN HANSEN
GNR 76 BNR. 14 JORDBRUK
TILBYGG
EKS. BYGG
GARASJE
N

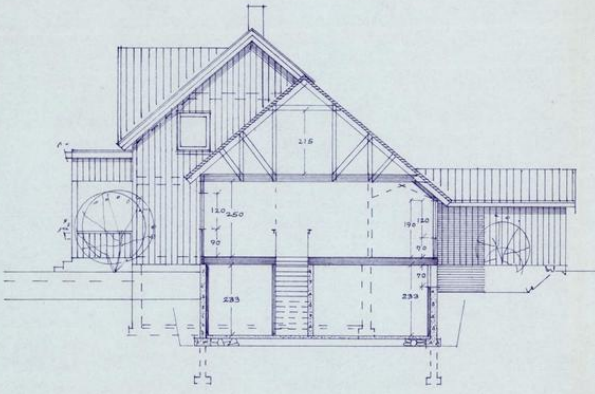

BORGER STEINSHOLT M/FRUE
TILBYGG
FASADER MAL 1:100
ÖST
NORD
LARVIK 1. AUG. 76
ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L
NANSET, LARVIK


BORGER STEINSHOLT M/FRUE
TILBYGG
FASADER MÅL 1:100
SYD
VEST
LARVIK 1. AUG. 76
ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L
NANSET, LARVIK

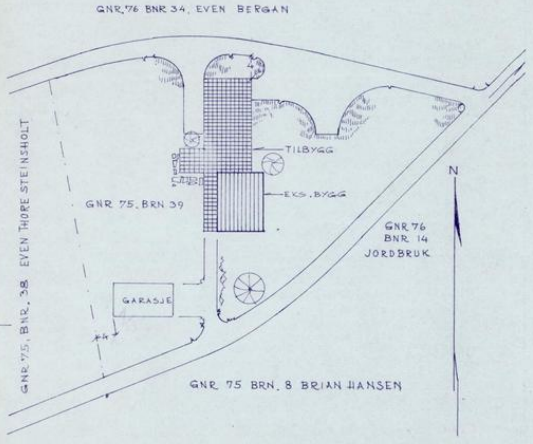

BORGER STEINSHOLT M/FRUE
TILBYGG
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:100
LARVIK I AUG. -76
ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L
NANSET, LARVIK
KONTOR
KONTOR
DIV.
DIV.
FORRETNING
EKSPEDISJON
TERRASSE
ENTRE
HALL
STUE
KJØKKEN
TØY
W.C.
ARB. ROM


BORGER STEINSHOLT M/FRUE
TILBYGG
PLAN AV UNDERETASJE
MÅL 1:100
LARVIK I AUG - 76
ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L
NANSET, LARVIK
CAR PORT
LAGER
LAGER
LAGER
20CM BLOKK
20CM FORSKALLINGSBLOKK
20CM FORSKALLINGSBLOKK

BORGER STEINSHOLT M/FRUE
TILBYGG



SNITT 1:100



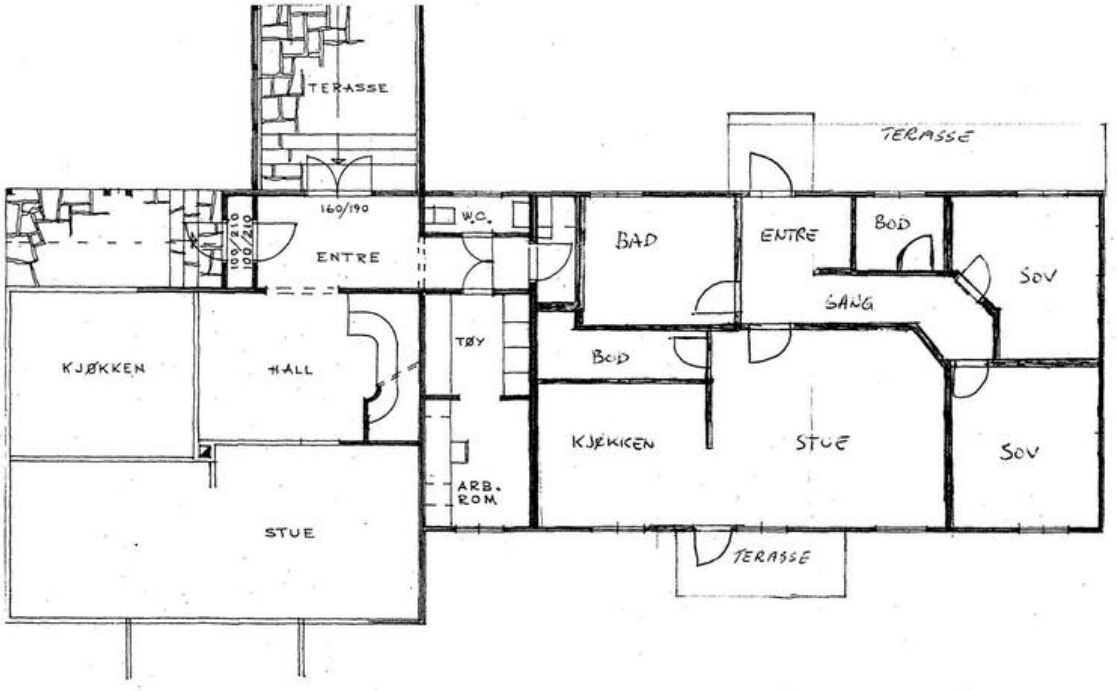
SITUASJONSPLAN 1:500

LANDBRUKSBYGNINGSRÅDET
14/3/76
SKJÆRSTAD

LARVIK, 1 AUG.-76

ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
NANSET, LARVIK

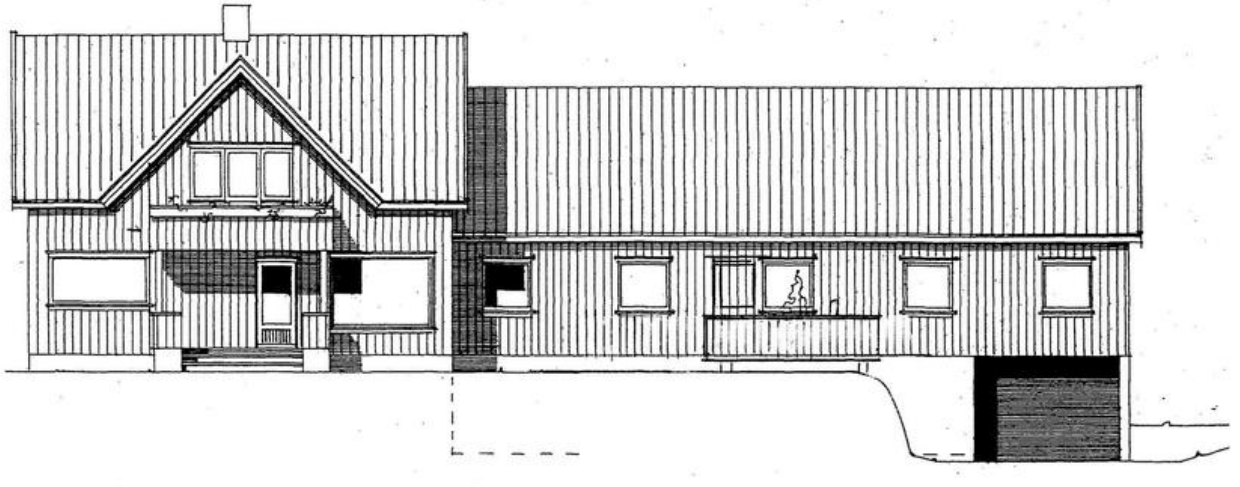
VEDLEGG E-1



1. ETASJE MÅL 1:100

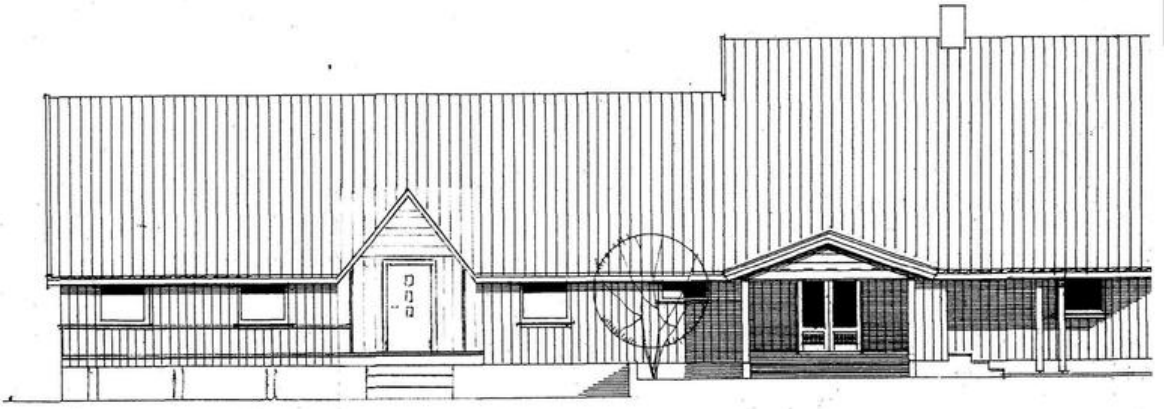
FASADER MAL 1:100

VEDLEGG E-2



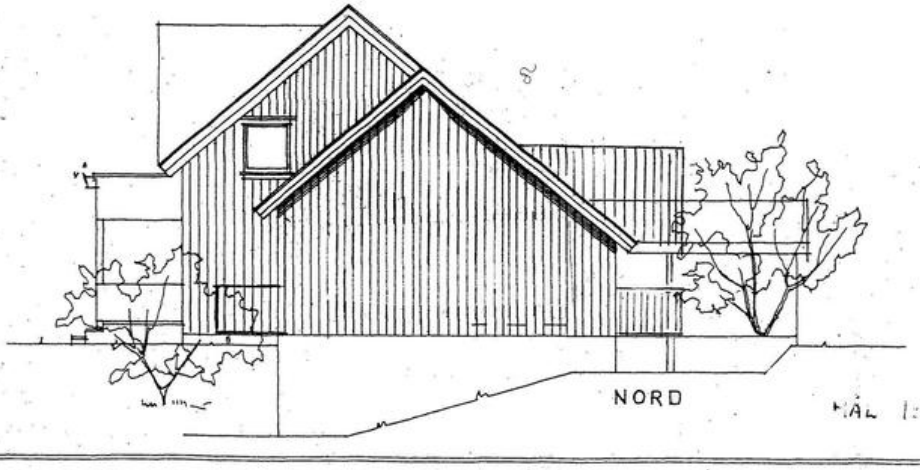
ÖST

VEDLEGG E-3



VEST MÅL 1:100

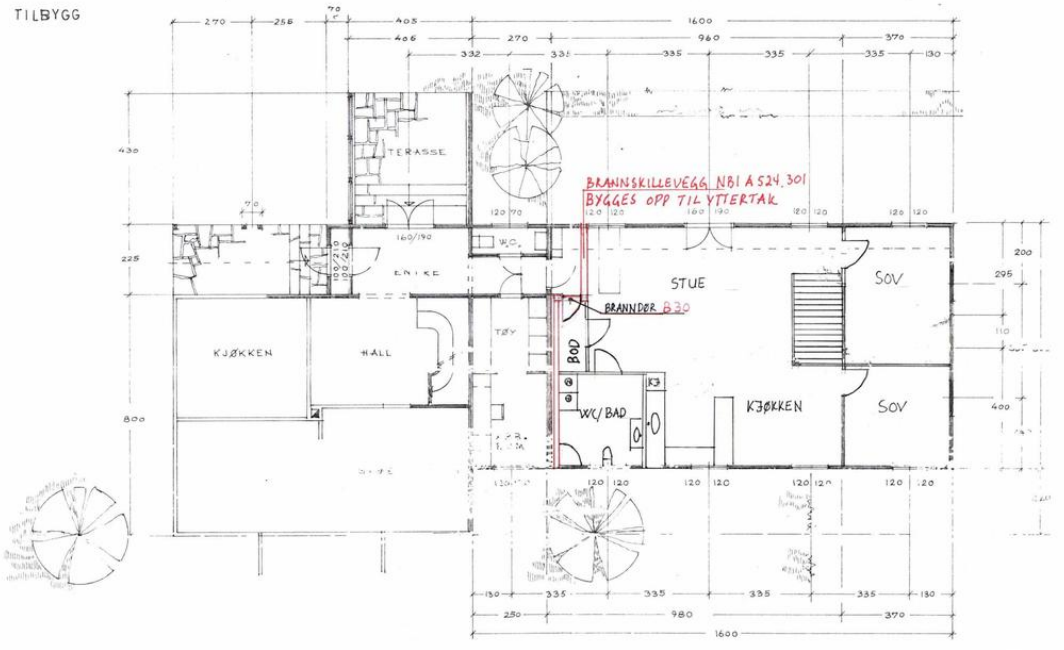
VEDLEGG E-4



NORD MÅL 1:100

BORGER STEINSHOLT M/FRUE

TILBYGG



143/76

PLAN AV 1. ETASJE

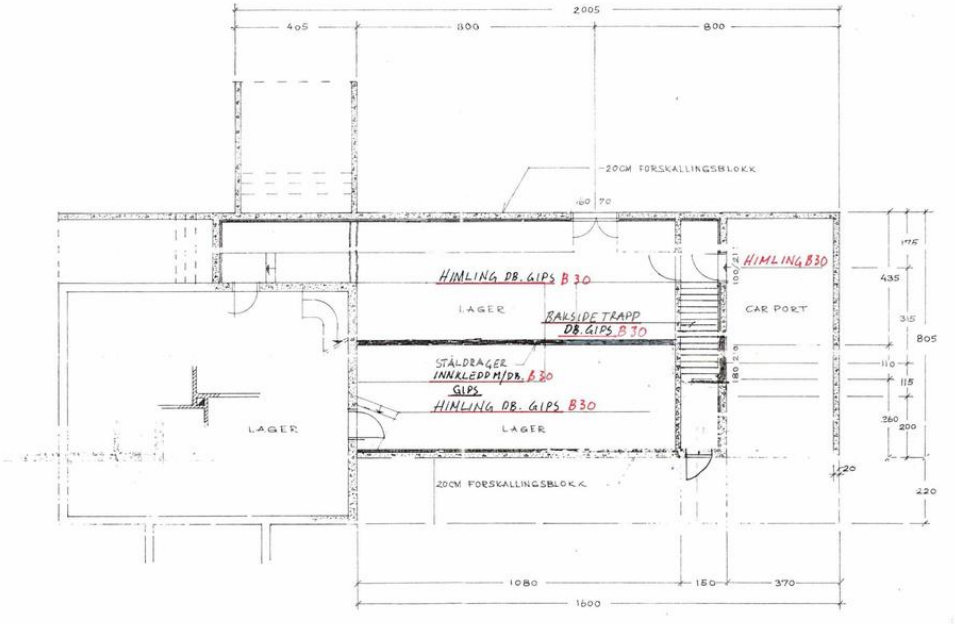
MÅL 1:100

LARVIK 1 AUG. -76

ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
HANSET, LARVIK

BORGER STEINSHOLT M/FRUE

TILBYGG



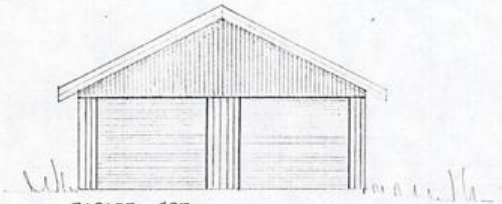
143/76

PLAN AV UNDERETASJE

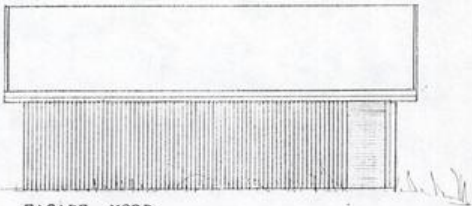
MÅL 1:100

LARVIK 1 AUG -76

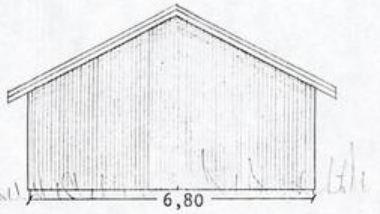
ARNE EVENSEN
ARKITEKT M.N.A.L.
HANSET, LARVIK



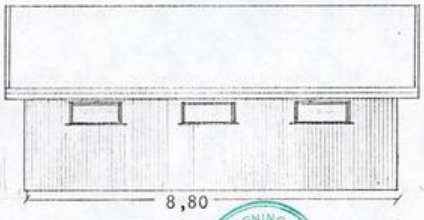
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SYD

LARDAL BYGNINGSRÅD 97/87 SVARSTAD

OMBYGGING OG UTVIDELSE AV GARASJE FOR BORGER STEINSHOLT

M:1:100

Lardal kommune
Avdeling for miljø - teknikk - næring

Saksbehandler: Hans - Petter Wallin
Direkte telefon: 33155215
Vår ref.: 15/1231
Arkiv: GBNR-75/39, FA-
Deres ref.:
Dato: 04.03.2015

Egil Hansen v/Martin Langerud
Lågendalsveien 2933
3277 STEINSHOLT

Gbnr 75/39 - Lågendalsveien 2933. Søknad om ferdigattest

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 13/102		JournalpostID 15/1231	
Eiendom/byggested Lågendalsveien 2933			
Bygningsnummer			
Gnr GBNR-75/39, FA-	Bnr 39	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse til tiltak er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato 20.06.2013		Delegert saksnr: 049/13
Dokumentasjon for ferdigattest			**datert**
Anmodning om ferdigattest,gjennomføringsplan og sluttrapport for avfall			30.01.2015
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Bruksendring fra lager til boenhet			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest.			
Merknader: Intet			

Med hilsen

Hans - Petter Wallin
Byggesaksbehandler

Utskriftsdato: 18.09.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT								

	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.		0,-
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 16.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	16 097,52 kr
Feiing	757,42 kr
Renovasjon	3 640,08 kr
Vann	8 123,76 kr
Sum	**28 618,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	2732.40	1/1	0 %	2 732,40 kr
Abonnement Vann	15%	2 ab	2519.65	1/1	0 %	5 039,30 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	2 ab	3307.40	1/1	0 %	6 614,80 kr
Abonnement avløp	15%	2 ab	4986.40	1/1	0 %	9 972,80 kr
Avfallsgebyr standard delt	25%	2 ab	1820.00	1/1	0 %	3 640,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	2 stk	386.00	1/1	0 %	772,00 kr
					Sum	**28 771,30 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.09.2025

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT								

Andre opplysninger

Skylddelingsforretning:
Eiendommen som er etablert med skylddelingsforretning den 16.12.1953, er ikke oppmålt av kommunen. Viser til skylddelingsforretningen for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet.

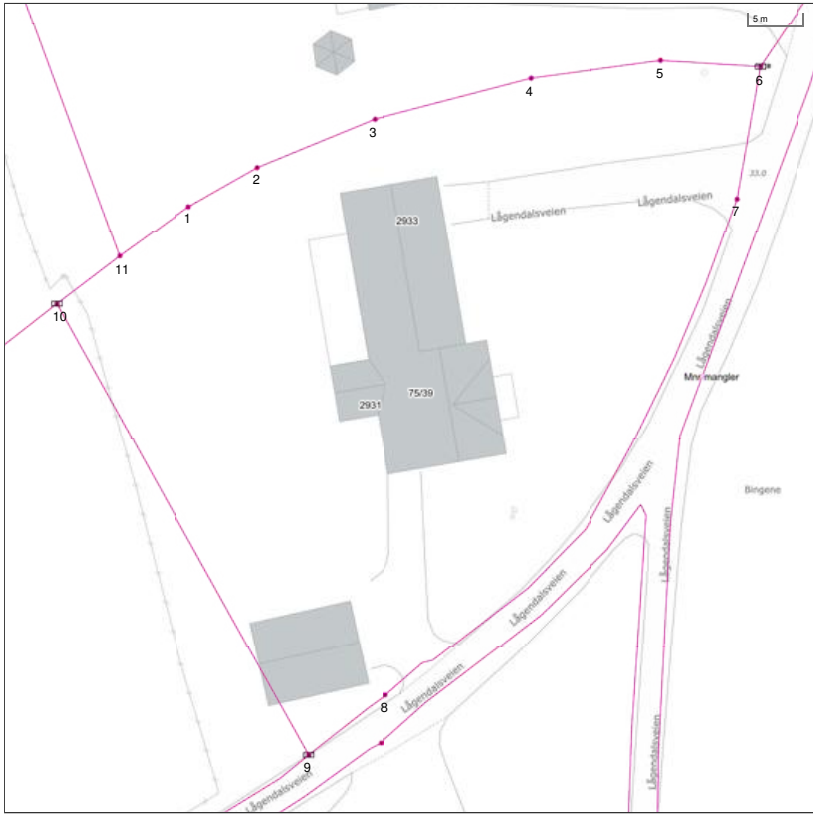
Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.
Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 75/39//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 471,10 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6574532	**Øst**	550182,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6574542,12	550155,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,04	
2	6574545,86	550161,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,40	
3	6574550,52	550172,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,91	
4	6574554,54	550187,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,24	
5	6574556,36	550199,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,37	
6	6574555,91	550208,8	200 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	9,41	
7	6574543,52	550206,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,56	
8	6574496,38	550174,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	58,92	
9	6574490,66	550167,05	200 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	9,17	
10	6574532,78	550142,8	200 cm	Jord (JO)	Stein eller røys (55)	48,60	
11	6574537,34	550148,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,41	

Larvik kommune

Ledningskart

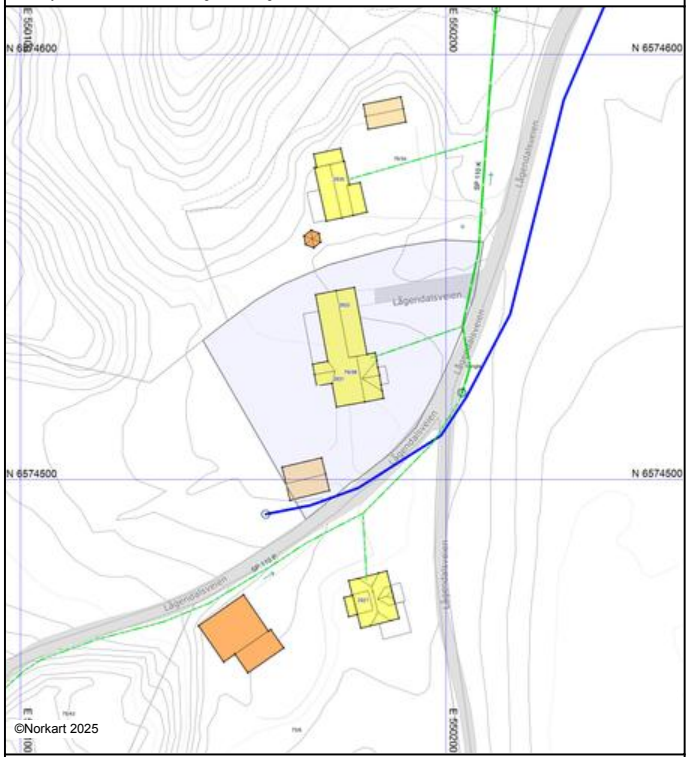
Eiendom: 75/39
Adresse: Lågendalsveien 2931
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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


N 6574600
N 6574600
N 6574500
N 6574500
E 500000
E 500000
Lågendalsveien
Lågendalsveien
Lågendalsveien
Lågendalsveien
Lågendalsveien
SP 110 P
SP 110 P
Hytte
Hytte
Hytte

Larvik kommune
Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 16.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

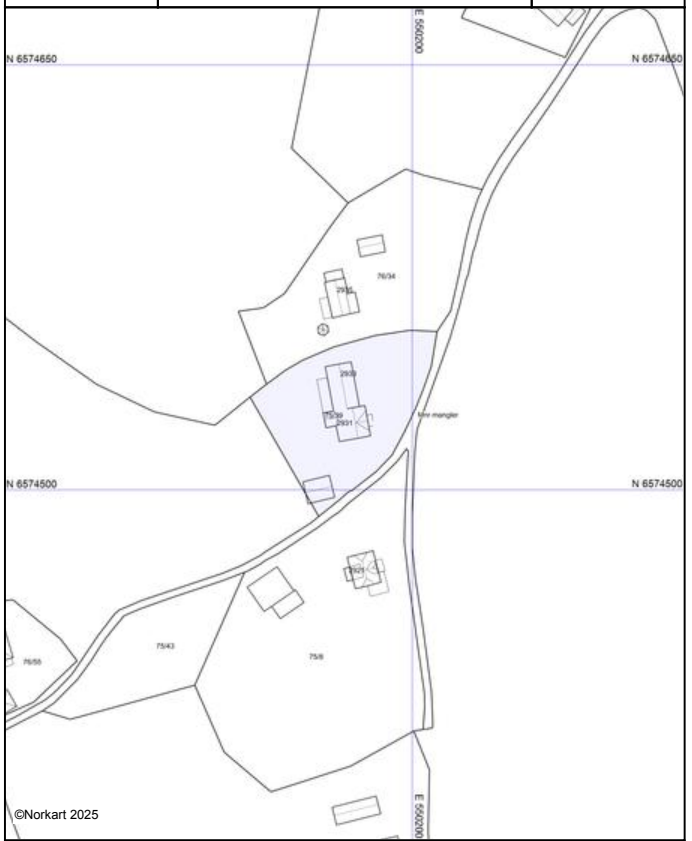
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 75/39
Adresse: Lågendalsveien 2931
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 16.09.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lågendalsveien 2931, 3277 STEINSHOLT								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 788 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** LNF-B **KPBestemmelseHjemmel** spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
	Delareal 2 471 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 2 471 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	1 295 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Lav
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

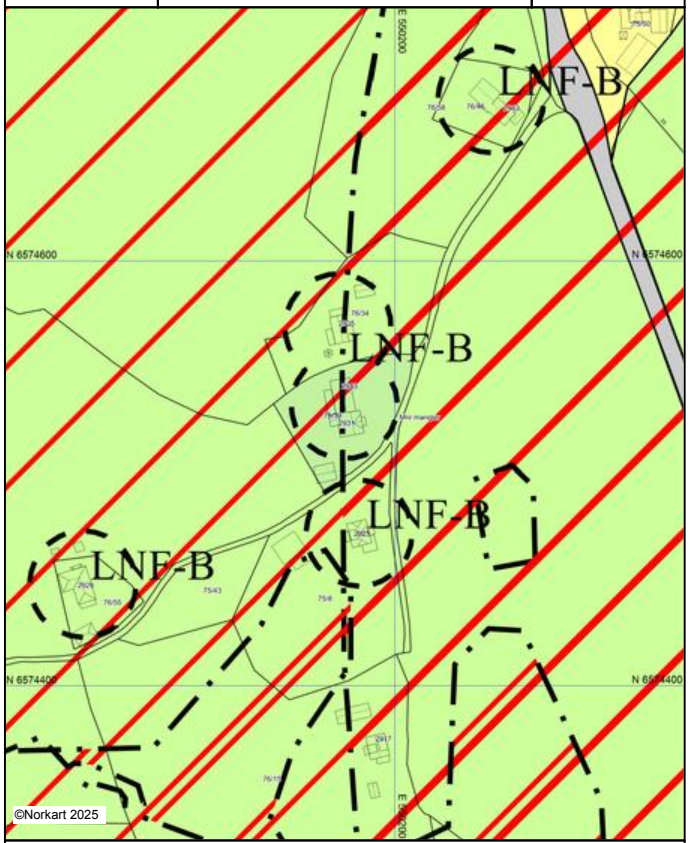
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 75/39
Adresse: Lågendalsveien 2931
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Båndleggінggrense
Bestemmelsegrense
Kraftledning - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Abc Påskrift areal
Bygninger
Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Bygningsdelelinje
Takoverbygg
Takoverbygg kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

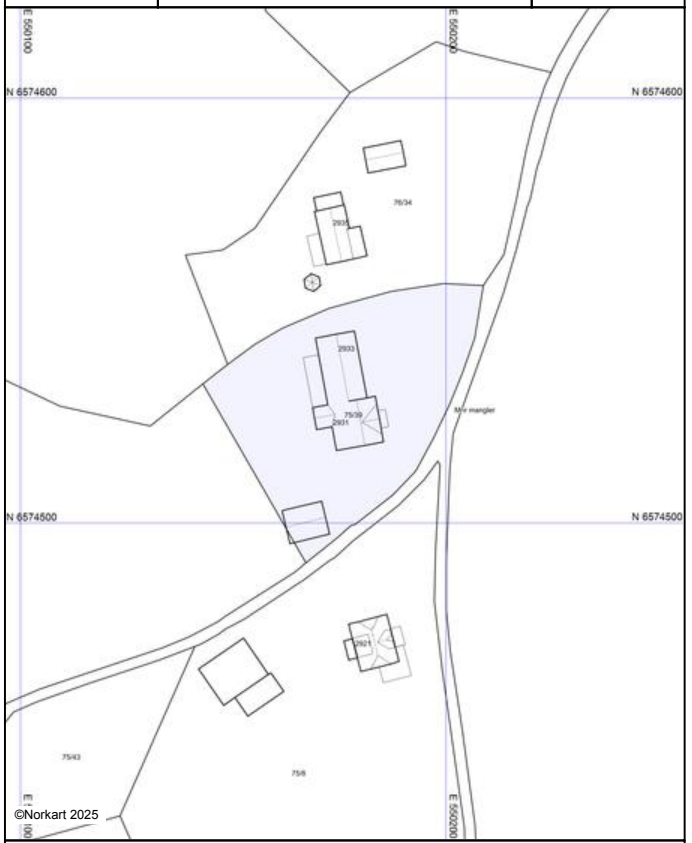
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 75/39
Adresse: Lågendalsveien 2931
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

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.

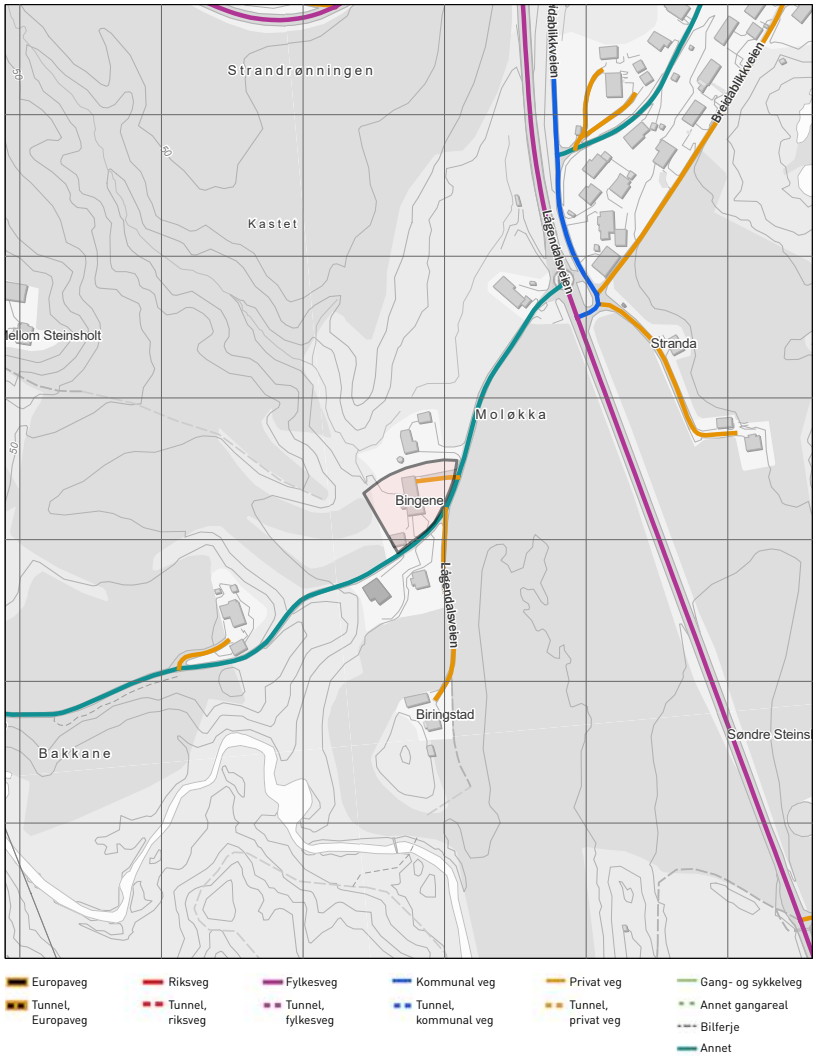
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Bygninger
Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 75/39/0/0
Adresse: Lågendalsveien 2933, 3277 STEINSHOLT

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16/09/2025



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Larvik

Kongegata 26, 3256 LARVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/larvik

900 28 491

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

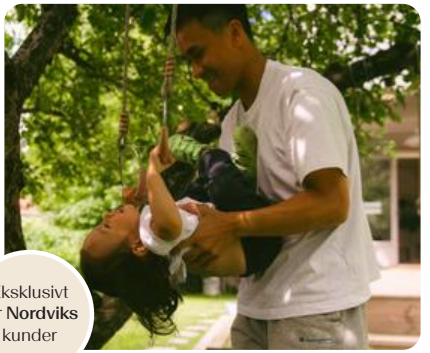
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 17-0068/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lågendalsveien 2931/2933 3277 STEINSHOLT

Betegnelse: Gnr 75, bnr 39 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no