

Dåpanveien 18A



Velkommen til

Dåpanveien 18A



Salgsoppgaven produsert 21. mai 2025

Larvik

Arkitekttegnet drømmeeiendom med enestående fjord- og havutsikt - unik eiendom på romslig og usjenert tomt i naturskjønne omgivelser!

Prisantydning	10 900 000,-
Omkostninger	273 850,-
Totalpris	11 173 850,-
BRA-i	215 kvm
Totalt BRA	215 kvm
Soverom	5
Etasje	1
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1976
Megler	Per Arne Sølyst
Telefon	950 66 810
E-post	p.solyst@nordvikbolig.no
Megler 2	Lilli Stenhaug-Gundersen
Telefon	477 59 774
E-post	l.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Dåpanveien 18 A!
- Ønsker du deg en gjennomført bolig med god takhøyde, som er velholdt og har alt på en flate? Der du kan se helt over til Gøteborg og lyset fra vindmøllene på kalde dager? Der du kan nyte soloppgangen ved Svenner fyr i desember? Denne eiendommen har alt dette og mye mer til! Boligen ligger avskjermet til på toppen, med en stor og flott hage, der du kan plukke blåbær og tyttebær utenfor soverommet og nyte både fjord og havutsikt fra morgen til kveld, både inne i huset og ute på terrassene. Boligen har egen soveroms avdeling med fem soverom og to bad, så dette er en innholdsrik bolig med god plass både inne og ute.
- Dette er en helt unik eiendom som må sees!
- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	215 kvm
Totalt BRA:	215 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 215 kvm. Kjøkken/spisestue, Stue/peisestue, Garderobe, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod, 5 soverom, Kontor, Gang, Toalettrom 2, Bad 2
Total BRA: 215 kvm.

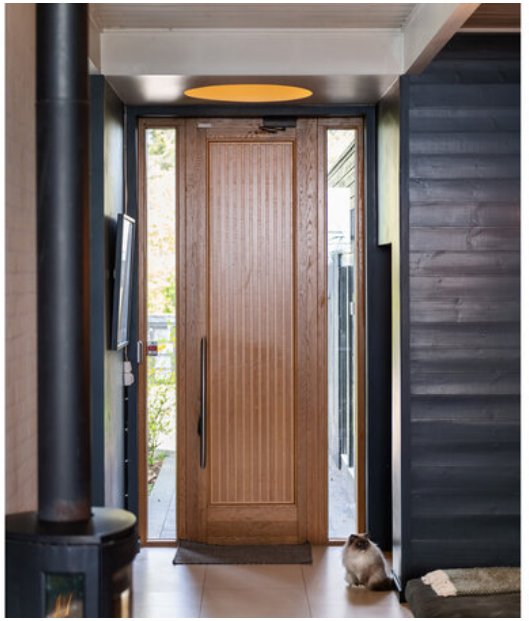
Dåpanveien 18A



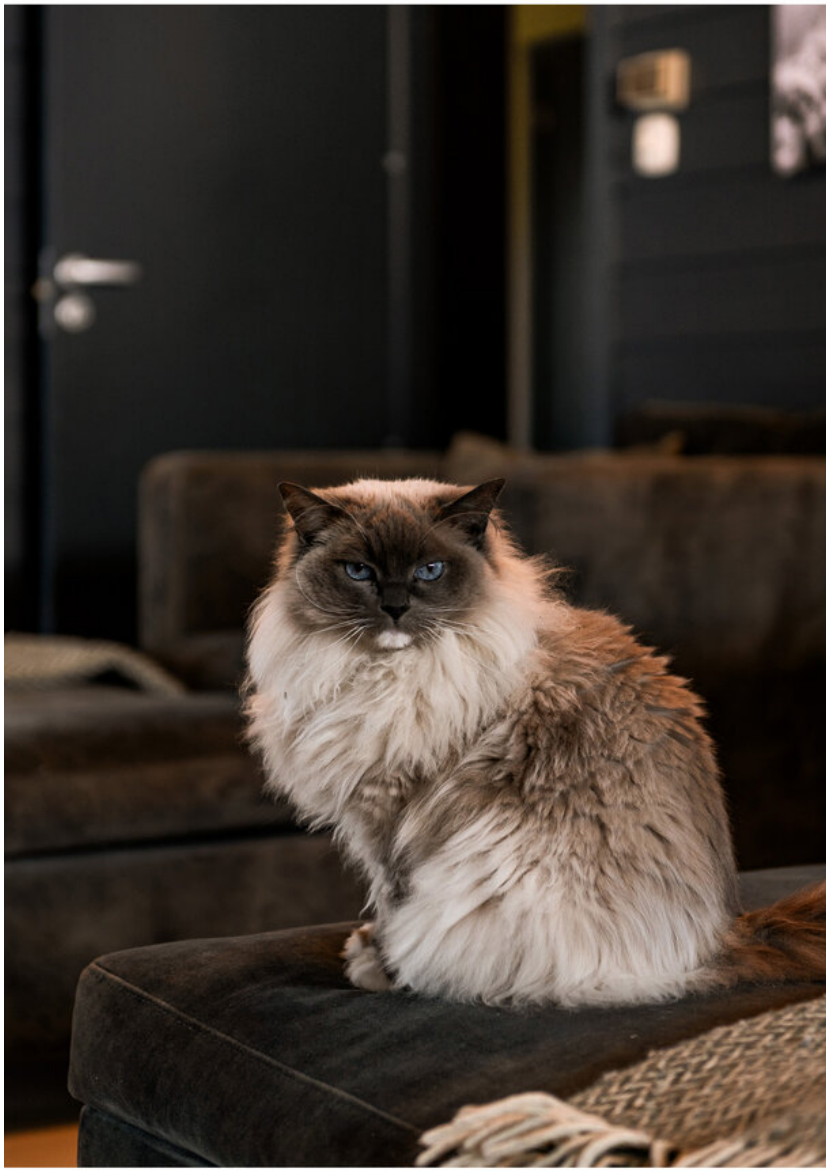
Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

Forklaring av bilde/rommet





























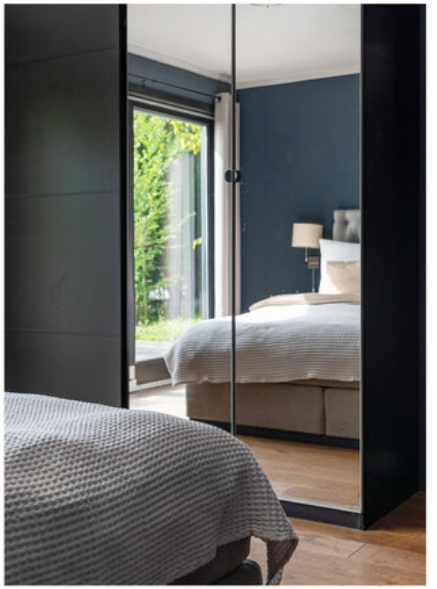












































Informasjon

Dåpanveien 18A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0027/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Dåpanveien 18A, 3265 LARVIK Gnr 4060, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selgere
Frank Daniel Engell Brubakken
Noomi Sienna Devik

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
272 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
273 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
293 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 173 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 193 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
1

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 215 kvm
Totalt BRA: 215 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 215 kvm. Kjøkken/spisestue, Stue/peisestue, Garderobe, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod, 5 soverom, Kontor, Gang, Toalettrom 2, Bad 2
Total BRA: 215 kvm.

Solforhold
Gode solforhold, man har sol hele dagen og man kan se både soloppgang og solnedgang fra eiendommen.

Innhold

Stue/peisestue 47,8
Kjøkken/spisestue 37 m2
Bod 3,4 m2
Gang 2,7 m2
Garderobe 3,5 m2
Bad/vaskerom 8,2 m2
Toalettrom 1,2 m2
Soverom 18,2 m2
Bad 7 m2
Soverom 8,4 m2
Gang16,7 m2
Soverom 9,1 m2
Soverom 9 m2
Soverom 12 m2
Kontor 4,2 m2
Toalettrom 1,1 m2

Standard

Beskrivelse:
Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er 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. Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning med spisestue. Kjøkkeninnredning med slette fronter, touch-laminat, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator i platetopp og integrerte hvitevarer.

Våtrom:
Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom med tilkomst fra stue. I rommet er det vaskeservant på innredning, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventiler i tak. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og slette malte flater i tak. Det er slette malte flater på vegger på vaskerom. Badet er pusset opp i 2018. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.

Bad:
Bad/wc med tilkomst fra soverom og gang. I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning og dusjnisje. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malte flater i tak.

Innvendige overflater:
Boligens innvendige overflater består av fliser, laminat og teppe på gulv, og malte flater på vegger og i tak. De fleste innvendige overflater er oppgradert eller skiftet i 2018- 2019. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv. Betonggulv på deler av boligen. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt
radonmålinger. Til boligen er det en ett-løps teglsteinspipe og en stålpipe. Til teglsteinspipen er det i stuen en plassbygget åpen peis. Til stålpipen er det en rentbrennende peisovn. Peisovnen er fra 2018. Det er krypkjellere under deler av boligen. Krypkjellere har tilkomst fra innvendige og utvendige luker. I fbm. kjøkken og stue er det to plassbyggde tretrapper. Boligens innvendige dører er av type

slette malte dører

Teknisk/VVS:
Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Boligen er ventilert med lufteventiler. I boligen er det en 300L VV bereder. Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:
Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Taktekking på soveromsdel er skiftet i 2024. Taktekking på hoveddel er fra 2010. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er en del barnåler og kongler på taket.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Fremtidige eiere bør påregne at det vil kunne komme behov for utskifting av eldre taktekking. Taktekkingen bør jevnlig rengjøres for barnåler og kongler. Dette for å forlenge tekkingens levetid.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp har noe alder og værslitasje.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Takrenner og nedløp bør vaskes og renskes for kongler og barnåler for å forlenge levetiden.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Kledningen er luftet med 11mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard. Dagens krav er minimum 23 mm.
Vurdering av avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det ble på befaringen registrert råte på kledning og liten del av kantbjelke på sørvegger. Kledningsbord med råte og deler av kantbjelke med råte er skiftet ut. Vegger med råte har kort avstand fra kledningsbor og ned til terreng/terrasse. Kledningen er fra byggeår og har alder og værslitasje. Ut over kledningsbord med råte som er skiftet ut, kan det forekomme enkelte kledningsbord med begunnende råte. Det er noe ufagmessig utførelse av utvendig vannbrett rundt enkelte vinduer.
Konsekvens/tiltak:
Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledning som har kort avstand ned til terreng eller terrasse vil altid være utsatt for at fukt kan trenge opp i enden og skape råte. Ufagmessig utførelse av vannbrett og kledning rundt vinduer kan føre til at vann eller mus kan trenge inn bak kledning. Kledning og vannbrett bør gjøres fagmessig. Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold for å forlenge kledningens levetid.

Utvendig > Vinduer:
Boligen har malte tre vinduer med to og tre lags glass. Vindu på bad er av eldre dato. Vinduer stuedel er skiftet i 2019. Vinduer på soverom er skiftet i 2019.
Vurdering av avvik:
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vindu på kontor har sprukket glassrute.
Konsekvens/tiltak:
Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rundt boligen er det ca 120 m2 terrasser, gangveier og uteplasser. Disse har beiset gulv og rekkverk.
Vurdering av avvik:
Det kan på enkelte plasser mangle rekkverk, eller at rekkverk har for lav høyde.
Det er noe råte på terrasse ved luke i terrassegulv.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav til at rekkverk skal justeres opp til dagens krav. Kanter som har mer enn 60cm høyde ned til terreng bør ha rekkverk. Treverk med råte bør skiftes ut.

Innvendig > Radon:
Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Krypkjeller:
Det er krypkjellere under deler av boligen. Krypkjellere har tilkomst fra innvendige og utvendige luker.
Vurdering av avvik:
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er noe tilsig av fukt/vann i krypkjellere.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Tilsig av fukt og for høyt fuktnivå i krypkjeller kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
Tilsig av fukt i kjeller må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og fallforhold på utvendig terreng rundt boligen. Det anbefales å gjøre tiltak som begrenser eller fjerne tilsig av fukt, og holde kjelleren godt luftet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Boligen har vannrør i kobber
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Boligen er ventilert med lufteventiler.
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Det er ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuktsikring av boligens grunnmur. Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen.
Vurdering av avvik:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er tilsig av fukt i krypkjeller. Dette indikerer at dreneringen har begrenset eller ingen effekt.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas tiltak for å lede vann bort fra boligens grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligens utvendige vann og avløpsledninger er antagelig av plast. Det er ikke gitt opplysninger om at ledningene er skiftet siden byggeår..
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk:
Det er mekanisk ventilator i benkeplate.
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak:
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Toalettrom med tilkomst fra stue. I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant. 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.
Konsekvens/tiltak:
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
Rommet har fliser på gulv. Det er ikke oppkant ved dørterskel eller inn mot vaskerom. Hovedgulvet har ikke fall til sluk.
Konsekvens/tiltak:
Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkant ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.
Det bør forsøkes å etablere oppkant ved dørterskel. Som kompenserende tiltak anbefales det å montere automatisk vannstopp i rommet.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon:
Rommet er ventilert med lufteventiler i tak og luftespalte i dørterskel.
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon:
Toalettrom med tilkomst fra gang. I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant i innredning. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
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.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig > Innvendige trapper:
I fbm kjøkken og stue er det to plassbyggde tretrapper.
Vurdering av avvik:
Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på platå ved trapp.
Konsekvens/tiltak:
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Terrenget rundt boligen er kuppert fjell.
Vurdering av avvik:
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. På enkelte plasser faller fjell inn mot boligens grunnmur. Det er stående vann inn mot grunnmur under terrasse. Dette kan sees fra luke i terrassegulv.
Konsekvens/tiltak:
Det bør utføres tiltak for å unngå at det står vann inn mot grunnmur. Vann som trykker mot grunnmur vil øke fuktnivå i krypkjeller.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har plastsluk i gulv. Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.
Vurdering av avvik:
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke membran i overgang mellom gulv og vegger på vaskerom. Veggplater og gulvlist er ført helt ned til gulv.
Konsekvens/tiltak:
Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende

konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. Ukjent utførelse og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell:
Bad/wc med tilkomst fra soverom og gang. I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning og dusjnisje. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og 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:
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende.

Det gjøres oppmerksom på at det er gjort utbygging på huset som ikke er søkt godkjenning, dette gjelder det ene soverommet hvor en liten veranda er bygget inn, samt tv-stuen utenfor soverommene.

Parkering

Stor parkering i egen gårdsplass med plass til flere biler. Det er også carport tilhørende boligen.

Modernisering og påkostninger

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2024 Skiftet takpapp på soveromsdel.
2024 El sjekk av bolig.
2010 Skiftet takpapp på hoveddel.
2019 Skiftet inngangsdør.
2019 Skiftet mange vinduer.
2019 Montert nytt kjøkken.
2018 Oppgraderte innvendige overflater.
2018 Montert ny peisovn.
2018 Pusset opp bad ved stue.
2012 Bygget platting.
2012 Skiftet VV bereder.

Eier opplyser arbeidene på eiendommen i hovedsak er utført som egeninnsats.
Kjøper anbefales å engasjere fagkyndig for vurdering av boligen tilstand.
2017-2024

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Dusj/gammel badstu er slått sammen til et bad og flislagt i 2018/2019. To toaletter byttet ut i 2019, og lagt nye fliser. Nye vasker, og badekar fjernet. Utført av ufaglært.
- Tak over soveromsavdeling lagt på nytt i 2024 av faglært. Vinduer er skiftet ut, og er gjort av ufaglært (se full beskrivelse fra selger i salgsoppgave).

- Kledningsbord ute byttet i 2025 av faglært.
- Det elektriske anlegget kontrollert av faglært i 2024.
- Varmepumpen virker ikke, utedelen er fjernet.
- Trekantbu som står ute er skeiv, og bodene ute er trekkfulle.
- Det er en dam på eiendommen, der anbefales å strø et miljøvennlig middel slik at dammen ikke tørker ut.
- Tretrapp ned til skogen ved barnehagen er ikke stabil og sprerret av, så anbefales fjernet eller utbedret.

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.

Bygningssakkyndig

Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Taktekking på soveromsdel er skiftet i 2024. Taktekking på hoveddel er fra 2010. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Kledningen er luftet med 11mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard. Boligen har flatt tak av plassbygde trekonstruksjoner. Boligen har malte tre vinduer med to og tre lags glass. Vindu på bad er av eldre dato. Vinduer stuedel er skiftet i 2019. Vinduer på soverom er skiftet i 2012. Til boligen er det en isolert heltre inngangsdør. Til boligen er det to heltre skyvedører. Rundt boligen er det ca. 120 m2 terrasser, gangveier og uteplasser med beiset terrassegulv.

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.

Følgende inventar medfølger handelen:
- Sofa i stua
- Stor lampe over sofa i stua
- Bolia bord tilhørende sofa i stua

Følgende inventar følger ikke:
- Verner Panton lamper over spisebord
- Hvitt/grått dobbelt garderobeskap på soverommet mot garasjen.
- Hvitt enkelt garderobeskap på soverom med gulvteppe.

Bilder på vegg i huset kan kjøpes utenom.

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedfyring
- Elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 931,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, feiing, renovasjon og vann.

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

Velavgift

Kr 500,- pr. år

Dette er frivillig, og ikke et krav.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr ,- pr år.
- Alarm fra 379,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett ca 1000,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 981 688,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 926 750,- 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.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF

Polisenr: 0108441

TV/Internett/Bredbånd

Telenor bredbånd og T-We. De har også parabol antenne, men det er ikke nødvendig når man har T-We.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 606 kvm (Eiertomt)
Boligen er fundamentert på fjell. Det er ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuktsikring av boligens grunnmur. Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser
rundt boligen. Boligen er fundamentert med ringmur av betong .Terrenget rundt boligen er kuppert fjell.
Ellers er eiendommen pent opparbeidet med stor plen, egen dam i hagen, og kupert terreng med ville blåbær og tyttebær, samt lyng.

Adkomst

Det blir skiltet til visning!

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 i et veletablert og attraktivt boligområde på Tvetenåsen i Larvik kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger, og beliggenheten til denne eiendommen ligger usjenert til, og er den boligen med høyest utsiktspunkt mellom Tønsberg og Langesund med sine 138 meter! Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener, et rolig og barnevennlig område, men også med nærhet til Larvik sentrum med alle nødvendige fasaliteter. Kort vei til dagligvare, og utsikt ned til Golfbanen. Ulfsbakk med sine flotte turområder ligger i umiddelbar nærhet.

Bebyggelse

Hovedsakelig eneboliger og tomannsboliger oppført mellom 2002 og 2008. Et moderne og velholdt nabolag.

Offentlig kommunikasjon

Tvetene topp med linje 208 er 400 meter fra boligen.

Skoler og barnehager

Skattekista barnehage er i umiddelbar nærhet. Gøy på landet og Lekvang barnehage er også i nærområdet med ca 2 km reisevei.
Langestrand, Sky, Jordet, Mesterfjellet og Ra skole er alle i nærheten av boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse

Kommuneplan/kommunedelplanen har forrang ved uoverensstemmelser mellom

planene.
Reguleringsplanen gjelder foran kommuneplan/kommunedelplan.
201810
Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.10.2021
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf
Delarealer Delareal 3 606 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 194 m
KPHensynsonenavnH910_1
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
REGULERINGSPLANER UNDER ARBEID
Det er ikke opplyst om arbeid med reguleringsplaner i nærområdet.

MARIN LEIRE
De fleste boligeiendommer i Larvik kommune, ligger i et område hvor det er stor eller svært stor sannsynlighet for marin leire. Marin leire er leire som har lagt seg på havbunnen etter at isen trakk seg tilbake etter siste istid, da havet stod mye høyere enn det gjør i dag. Derfor finner man marin leire i store deler av Larvik kommune, og Østlandet generelt. Kommunen kan ved utbyggingstiltak på eiendommer, kreve nærmere undersøkelser av grunnen, for å avklare om det faktisk er marin leire i grunnen. Disse grunnundersøkelsene vil tiltakshaver være ansvarlig for å få gjennomført. Ofte vil en slik undersøkelse måtte gjøres før det kan gis igangsettingstillatelse. Noen ganger vil undersøkelsene medføre at det må gjøres tiltak i grunnen i forbindelse med byggeprosessen.

Ta kontakt med megler eller Larvik kommune dersom du har spørsmål til dette.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
1. Adkomstvei. Gnr 4060/36 skal ha kjørbar veirett fra offentlig vei over gbnr. 4060/38 frem til sin tomtegrense, som vist med grønn farge på kartbilaget. (se vedlegg)
2. Ledninger for vann og avløp: Gbnr. 4060/36 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr. 4060/38 som vist med blå farge på kartbilaget. (se vedlegg).

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.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 750,-
Samlet skal selger betale kr. 206 340,- 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. 2 900,-.

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 22. mai 2025

Megler

Per Arne Sølyst, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95066810

Megler 2

Lilli Stenhaug-Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47759774

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Dåpanveien 18A

Dåpanveien 18A

Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 93 elever, 6 klasser	5 min 2.7 km
Sky skole (1-7 kl.) 275 elever, 15 klasser	7 min 4.4 km
Jordet skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	7 min 4.9 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	10 min 5 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	12 min 6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 18.2 km

Offentlig transport

Tvetene topp Linje 208	5 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

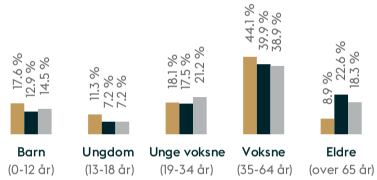
Barnehager

Skattekista barnehage (0-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km
Gøy på Landet barnehage (0-5 å... 31 barn	22 min 2 km
Leikvang barnehage (0-5 år) 28 barn	4 min 2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Veldrebakken	15 min
Kiwi Farriseidet	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveteneåsen	1 292	505
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ra U-skole Ballgård	17 min
Høysteinane Ballbinge	3 min
Family Sports Club Langestrand	5 min
Mudo Larvik	7 min

«Barnevennlig og fint. Godt samhold. Nære byen og fine turområder i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

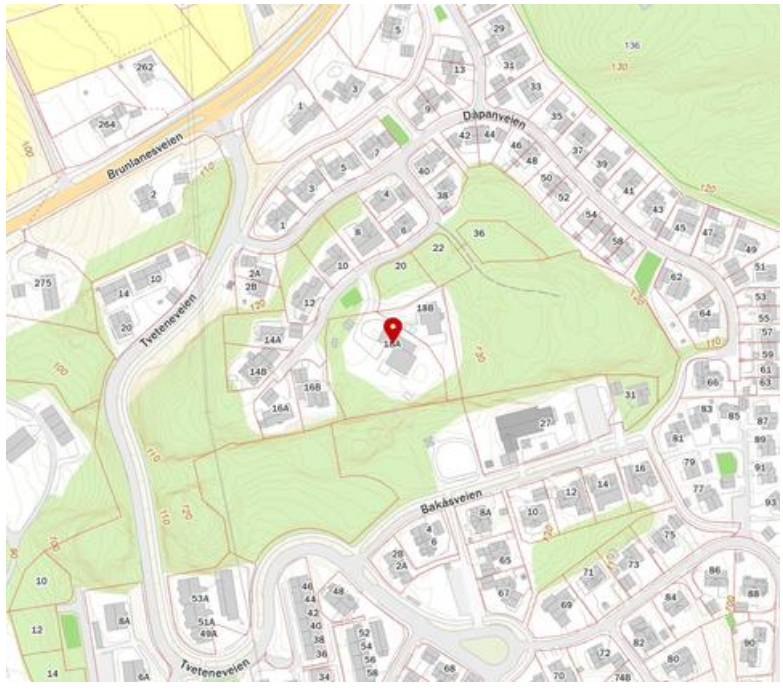
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

Trafikk

Lite trafikk 90/100



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
Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 4060, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 09.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20641-1639 **Referansenummer:** DZ1066

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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.

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
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

Arkitekttegnet enebolig, beliggende på en romslig og solrik utsiktstomt. Boligen er oppført i 1976.
Boligen er tegnet av arkitekt Ulrik Hellum.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2024 Skiftet takpapp på soveromsdel.
2024 El sjekk av bolig.
2019 Skiftet inngangsdør.
2019 Skiftet mange vinduer.
2019 Montert nytt kjøkken.
2018 Oppgraderte innvendige overflater.
2018 Montert ny peisovn.
2018 Pusset opp bad ved stue.
2012 Bygget platting.
2012 Skiftet VV bereder.
2010 Skiftet takpapp på hoveddel.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er 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.
Det kan konkluderes med at boligen generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg.
Taktekking på soveromsdel er skiftet i 2024. Taktekking på hoveddel er fra 2010.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående og liggende trekledning.
Kledningen er luftet med 11mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Boligen har flatt tak av plassbygde trekonstruksjoner.

Boligen har malte tre vinduer med to og tre lags glass.
Vindu på bad er av eldre dato. Vinduer stuedel er skiftet i 2019.
Vinduer på soverom er skiftet i 2019, men kjøpt inn tidligere.
Vinduene er merket 2012

Til boligen er det en isolert heltre inngangsdør.

Til boligen er det to heltre skyvedører.

Rundt boligen er det ca. 120 m2 terrasser, gangveier og uteplasser med beiset terrassegulv.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av fliser, laminat og teppe på gulv, og malte flater på vegger og i tak.
De fleste innvendige overflater er oppgradert eller skiftet i 2018-2019.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.
Betonggulv på deler av boligen.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Til boligen er det en ett-løps teglsteinspipe og en stålpipe.
Til teglsteinspipen er det i stuen en plassbygget åpen peis. Til stålpipen er det en rentbrennende peisovn. Peisovnen er fra 2018.

Det er krypkjellere under deler av boligen. Krypkjellere har tilkomst fra innvendige og utvendige luker.

I fbm. kjøkken og stue er det to plassbyggde tretrapper.

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom med tilkomst fra stue.
I rommet er det vaskeservant på innredning, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventiler i tak.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og slette malte flater i tak. Det er slette malte flater på vegger på vaskerom.
Badet er pusset opp i 2018. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.

Bad.
Bad/wc med tilkomst fra soverom og gang.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning og dusjnisje.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malte flater i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning med spisestue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, touch-laminat, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator i platetopp og integrerte hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

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

Toalettrom med tilkomst fra gang.

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant i innredning.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med lufteventiler.

I boligen er det en 300L VV bereder.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Elektrisitet.
Vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på fjell.

Det er ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuktsikring av boligens grunnmur.
Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen.

Boligen er fundamentert med ringmur av betong
Terrenget rundt boligen er kuppert fjell.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

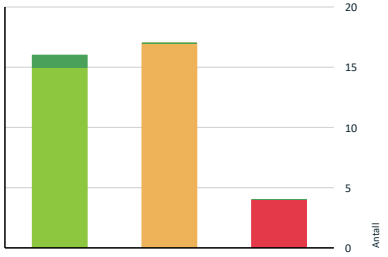
Enebolig

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

Eier har i senere tid utført mindre ombygginger som ikke er meldt til kommunen.
Innvendig planløsning stemmer ikke med dagens planløsning og bruk.
Det er to mindre bygg/boder på eiendommen. Disse er ikke omsøk eller meldt til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

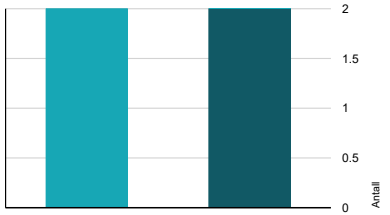
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg.
Taktekking på soveromsdel er skiftet i 2024. Taktekking på hoveddel er fra 2010.

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

Det er en del barnåler og kongler på taket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Fremtidige eiere bør påregne at det vil kunne komme behov for utskifting av eldre taktekking.
Taktekkingen bør jevnlig rengjøres for barnåler og kongler. Dette for å forlenge tekkingens sin levetid.



TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp har noe alder og værslitasje.

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

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp bør vaskes og renskes for kongler og barnåler for å forlenge levetiden.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående og liggende trekledning.
Kledningen er luftet med 11mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard. Dagens krav er minimum 23 mm.

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

Det ble på befaringen registrert råte på kledning og liten del av kantbjelke på sørvegger. Kledningsbord med råte og deler av kantbjelke med råte er skiftet ut. Vegger med råte har kort avstand fra kledningsbor og ned til terreng/terrasse.

Kledningen er fra byggeår og har alder og værslitasje. Ut over kledningsbord med råte som er skiftet ut, kan det forekomme enkelte kledningsbord med begunnende råte.

Det er noe ufagmessig utførelse av utvendig vannbrett rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledning som har kort avstand ned til terreng eller terrasse vil altid være utsatt for at fukt kan trenge opp i enden og skape råte.
Ufagmessig utførelse av vannbrett og kledning rundt vinduer kan føre til at vann eller mus kan trenge inn bak kledning. Kledning og vannbrett bør gjøres fagmessig.
Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold for å forlenge kledningens levetid.



Ufagmessig vannbrett



Løst kledningsbord i gesims.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har flatt tak av plassbygde trekonstruksjoner.
Konstruksjonen er ikke innvendig inspisert.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har malte tre vinduer med to og tre lags glass.
Vindu på bad er av eldre dato.
Vinduer stuedel er skiftet i 2019.
Vinduer på soverom er skiftet i 2019, men kjøpt inn tidligere. Vinduene er merket 2012

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vindu på kontor har sprukket glassrute.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Vindu med sprukket glassrute.

TG 1 Terrassedør

Til boligen er det to heltre skyvedører.
Terrassedør på hovedsoverom er skiftet i ca 2012.

TG 1 Dører

Til boligen er det en isolert heltre dør.



Inngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rundt boligen er det ca 120 m2 terrasser, gangveier og uteplasser.
Disse har beiset gulv og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan på enkelte plasser mangle rekkverk, eller at rekkverk har for lav høyde.
Det er noe råte på terrseev ved luke i terrassegulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Det er ikke krav til at rekkverk skal justeres opp til dagens krav.
Kanter som har mer enn 60cm høyde ned til terreng bør ha rekkverk.
Treverk med råte bør skiftes ut.



Terrasse



Terrasse



Gangvei



Luke med råte.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av fliser, laminat og teppe på gulv, og malte flater på vegger og i tak.
De fleste innvendige overflater er oppgradert eller skiftet i 2018-2019.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv. Betonggulv på deler av boligen.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 10mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

TG 2 Radon

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en ett-løps teglsteinspipe og en stålpipe.
Til teglsteinspipen er det i stuen en plassbygget åpen peis. Til stålpipen er det en rentbrennende peisovn. Peisovnen er fra 2018.

Tilstandsrapport





Peisovn i stue.

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjellere under deler av boligen. Krypkjellere har tilkomst fra innvendige og utvendige luker.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er noe tilsig av fukt/vann i krypkjellere.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilsig av fukt og for høyt fuktnivå i krypkjeller kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
Tilsig av fukt i kjeller må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og fallforhold på utvendig terreng rundt boligen. Det anbefales å gjøre tiltak som begrenser eller fjerne tilsig av fukt, og holde kjelleren godt luftet.



Fukt i krypkjeller



Fukt i krypkjeller.

TG 3 Innvendige trapper

I fbm kjøkken ohg stue er det to plassbyggde tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på platå ved trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk der hvor det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med tilkomst fra stue.
I rommet er det vaskeservant på innredning, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventiler i tak.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og slette malte flater i tak. Det er slette malte flater på vegger på vaskerom.
Badet er pusset opp i 2018. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.



Bad



Vaskerom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser og malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har fliser på gulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Det er ikke oppkant ved dørterskel eller inn mot vaskerom.
Hovedgulvet har ikke fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkant ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.
Det bør forsøkes å etablere oppkant ved dørterskel.
Som kompenserende tiltak anbefales det å montere automatisk vannstopp i rommet.



Manglende oppkant ved dørterskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke membran i overgang mellom gulv og vegger på vaskerom. Veggplater og gulvlist er ført helt ned til gulv.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Ukjent utførelse og alder på membran utgjør alltid en risiko. Dette med tanke på tetthet og egenskaper. Det er også en mulighet for at membran har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone



Sluk i gulv.



Veggplater ført ned til gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant på innredning, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med lufteventiler i tak og luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

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: 2018 **Kilde:** Eier



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

ETASJE > BAD 2

TG 3 **Generell**

Bad/wc med tilkomst fra soverom og gang.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning og dusjnisje.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og 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
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad



Bad

ETASJE > BAD 2

TG 1 **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 sansynnlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken i åpen løsning med spisestue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, touch-laminat, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator i platetopp og integrerte hvitevarer.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 **Avtrekk**

Det er mekanisk ventilator i benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med tilkomst fra stue.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
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.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

ETASJE > TOALETTROM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant i innredning.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber

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

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 300L VV bereder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





TG 1 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 skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Elektrisitet.
Vedfyring.

Det er montert varmepumpe i boligen. Varmepumpen virker ikke.
Eier opplyser at det er varmekabler i tak. Disse er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar
Det er utført el. tilsyn i 2024. Merknader ved tilsyn er utbedret.

Tilstandsrapport



Sikringsskap

TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk 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

Boligen er fundamentert på fjell.
Grunnforholdene er ikke vurdert med tilstandsgrad, men kun beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuktsikring av boligens grunnmur.
Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen.

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

Det er tilsig av fukt i krypkjeller. Dette indikerer at dreneringen har begrenset eller ingen effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak for å lede vann bort fra boligens grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med ringmur av betong

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er kuppert fjell.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

På enkelte plasser faller fjell inn mot boligens grunnmur.
Det er stående vann inn mot grunnmur under terrasse. Dette kan sees fra luke i terrassegulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å unngå at det står vann inn mot grunnmur. Vann som trykker mot grunnmur vil øke fuktnivå i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vanndam inn mot grunnmur.



Terreng som faller inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er antagelig av plast.
Det er ikke gitt opplysninger om at ledningene er skiftet siden byggeår..

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

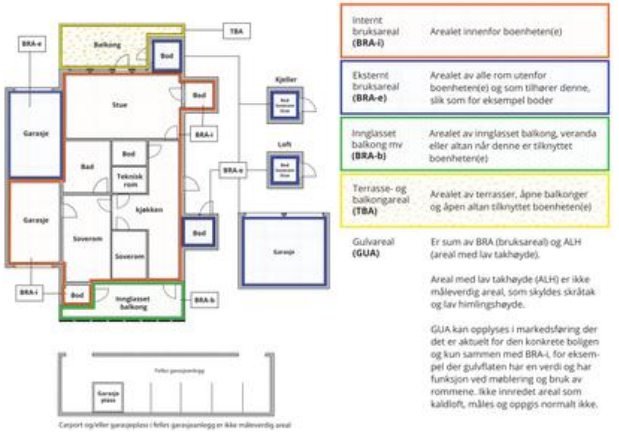
Hva er måleverdig areal?

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

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
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)
Etasje	215			215	
SUM	**215**				
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken/spisestue, Stue/peisestue, Garderobe, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod, 5 soverom, Kontor, Gang, Toalettrom 2, Bad 2		

Kommentar

Stue/peisestue 47,8
Kjøkken/spisestue 37 m2
Bod 3,4 m2
Gang 2,7 m2
Garderobe 3,5 m2
Bad/vaskerom 8,2 m2
Toalettrom 1,2 m2
Soverom 18,2 m2
Bad 7 m2
Soverom 8,4 m2
Gang16,7 m2
Soverom 9,1 m2
Soverom 9 m2
Soverom 12 m2
Kontor 4,2 m2
Toalettrom 1,1 m2

Carport 36 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Eier har i senere tid utført mindre ombygginger som ikke er meldt til kommunen.
Innvendig planløsning stemmer ikke med dagens planløsning og bruk.
Det er to mindre bygg/boder på eiendommen. Disse er ikke omsøk eller meldt til kommunen.

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
Kommentar: Utbedret vannskade på soverom i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	211	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4060	38		0	3606.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dåpanveien 18 A

Hjemmelshaver
Brubakken Frank Daniel Engell, Devik Noomi Sienna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger usjenert til på en fjelltopp i utkanten av et boligfelt.

Adkomstvei
Eiendommen har tilkomst fra Dåpanveien via privat vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 650 000	2008

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

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	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Dåpanveien 18 A, 3265 LARVIK
Gnr 4060 - Bnr 38
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

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/DZ1066

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

Devik, Noomi Sienna	9578-5994-4-464319	2025-05-12 22:30:17
Brubakken, Frank Daniel Engell	9578-5994-4-464289	2025-05-12 22:11:03

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
12. mai 2025

Oppdragsnummer
17-0027/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dåpanveien 18A, 3265 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Noomi Sienna Devik, Frank Daniel Engell Brubakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2008

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: 0108441
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Dusj/gammel badstu ble slått sammen til et bad og flislagt. Det ble installert en vask i det også. Dette ble utført 2018/2019. To toaletter ble byttet ut 2019, samt at det da også ble lagt nye fliser oppå teracottaflisene på gulvene. Vaskene ble byttet ut til nye. Dusj på bad ved soverom - nye fliser ble lagt på gamle fliser i dusjen, badekar fjernet - 2019

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

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele taket over soveromsavdeling ble lagt på nytt av Unitak As april/mai 2024 i forbindelse med en taklekkasje. Når nytt tak ble lagt, ble innvendig reperasjon av skade på tak i soverommene fullt ut utbedret og utført via If forsikring av Kaph entrprenør AS. Øvre tak/hovedtak over stue/kjøkken avdeling har hatt sporadisk lekkasje, også litt rundt pipa til vedovnen. Dette ble utbedret ved å smøre på tattemasse i alle skjøter på takpappen - egeninsats Terassen ble utbedret samt laget større rundt 2012 (litt usikker på årstall) - egeninsats Det ble byttet ut vinduer på soveromsavdelingen 2019, så litt endring av størrelse på vinduene (litt mindre) - egeninsats Litt av yttervegg (enden) på Soverom som ligger vegg i vegg med car-port ble flyttet ut (men fortsatt under opprinnelig tak) - i den forbindelse ble det satt inn et vindu. Egeninsats 1 vindu ble satt inn ved carport/inngangsparti 2019 - egeninsats Vindu på hovedsoverom ble byttet ut med terrassedør (dobbel). Usikker på årstall, men antagelig mellom 2011-2013. Det var opprinnelig en enkel verandadør på andre yttervegg, den ble fjernet. Egeninsats Barnesoverom som ligger vegg i vegg med bad var opprinnelig et vaskerom som hadde utgangsdør til terrasse - denne ble fjernet. Egeninsats Råte oppdaget i nederste kledningsbord på yttervegg v peisestuen, utbedret av faglært 2025

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

Nei

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: Sommerfelt Elektro As utførte pålagte utbedringer etter tilsyn utført av Lede den 22.04.2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Lede utførte det lovpålagte tilsynet 22.04.2024

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?

Nei

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Fasadeendringer oppgitt i punkt nr 2

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Noen trær er fjernet, samt en liten kunstig dam er laget.

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

Nei

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)

Nei

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

Ja

Beskriv: Nevnt i punkt 2. Hovedtaket over kjøkken/stue har tidligere lekket litt sporadisk, ble utbedret med tettemasse i skjøter på takpapp. Vindu ved carport har en sprekk på innerglass Takpapp på Car-port er slitt, er fra opprinnelig byggeår. Dette har medført til lekkasje/noen synlige fuktskader i tak, bakre hjørne på inner taket.

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

Ja

Beskriv: Det var noen feil som ble oppdaget ved tilsyn av lede 2024, dette ble utbedret av Sommerfelt elektro As

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

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.
Nei

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

Beskriv: Varmepumpe er ødelagt, utedel fjernet.

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

Beskriv: Trekantbua står skjevt i terrenget samt ene siden uten gulv (opprinnelig et lite hønsehus) og dørene på bod ved innkjørsel er litt skjeve. 1 kledningsbord i front ved tak bør byttes ut. Begge boder er trekkfulle.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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? Salgsoppgave fra vi kjøpte huset i 2008

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?
Nei

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

Beskriv: Den lille dammen som er opparbeidet er ikke helt tett, så hvert år bør det strøs "Damit - Rapid Leak Sealer for dams and Ponds". Dette kan bestilles på Amazone og er et miljøvennlig middel som naturlig tetter smådammer. Dersom dette ikke blir gjordt vil dammen tørke ut. Det er en gammel tretrapp som går fra eiendomen og ned til skogen ved barnehagen. Denne er sperret av pga ikke stabil. Anbefaler at den utbedres, eller fjernes.

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: 17-0027/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brubakken, Frank Daniel Engell	2025-05-12	Devik, Noomi Sienna	2025-05-12

Identifikasjon: bankID Brubakken, Frank Daniel Engell

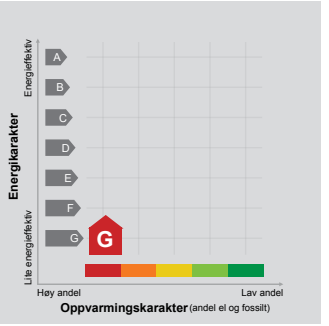
Identifikasjon: bankID Devik, Noomi Sienna

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Däpanveien 18A
Postnummer	3265
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	4060
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162880136
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121336
Dato	16.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Utskriftsdato: 07.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4060	**Bruksnr.**	38	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202603013	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162880136	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Dåpanveien 18A, 3265 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
6	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1. etg.	Åpen peis		
1. etg.	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul F373 Advance

Siste utførte tiltak

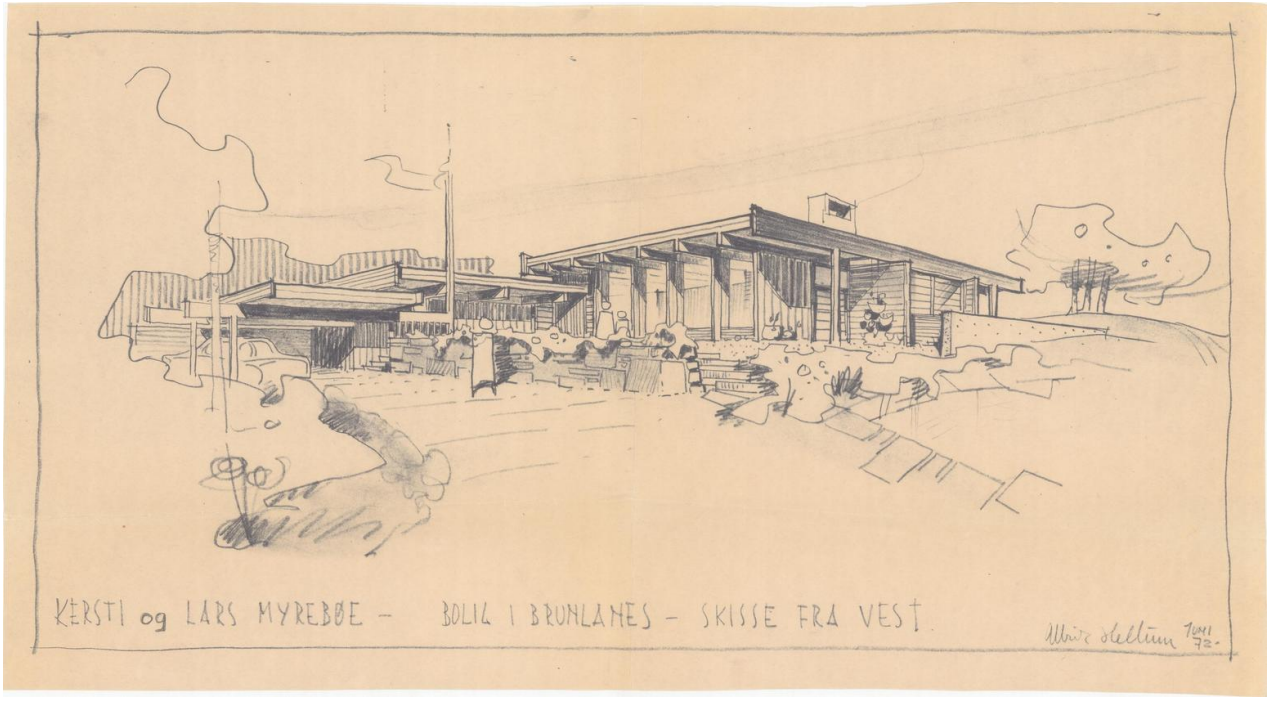
Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
15.01.2024	Tilsyn	26.11.2020	Feiing

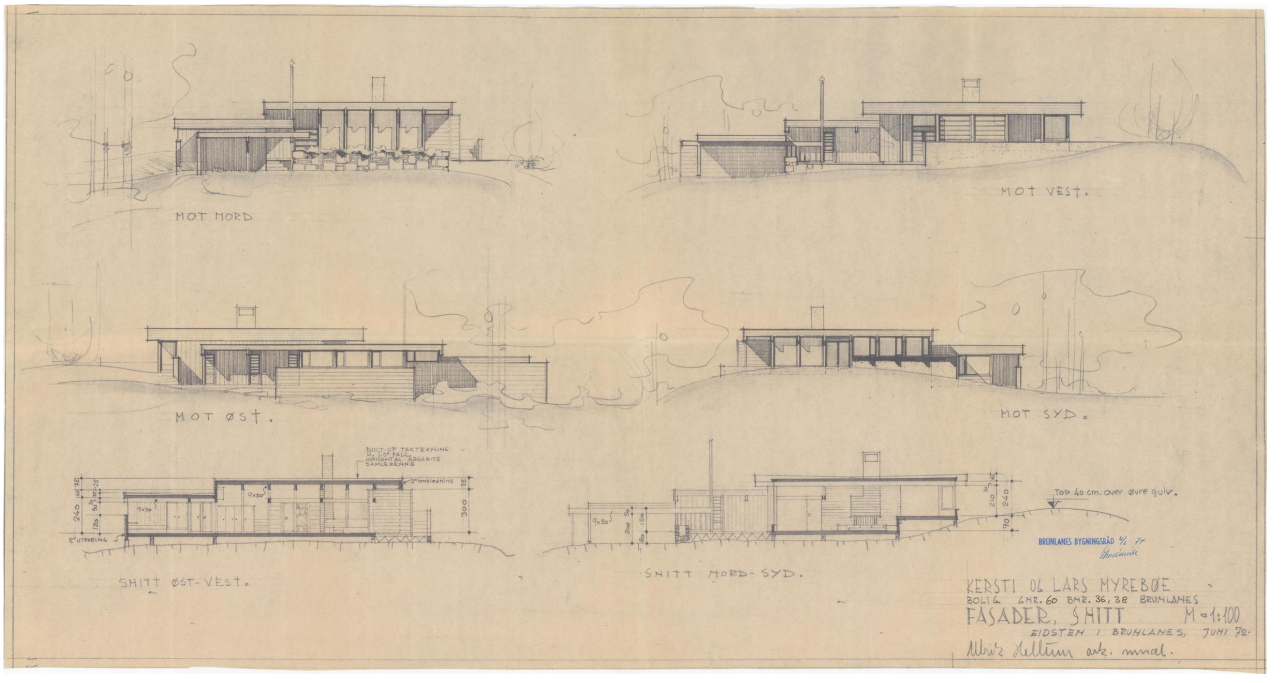
Avvik og anmerkninger

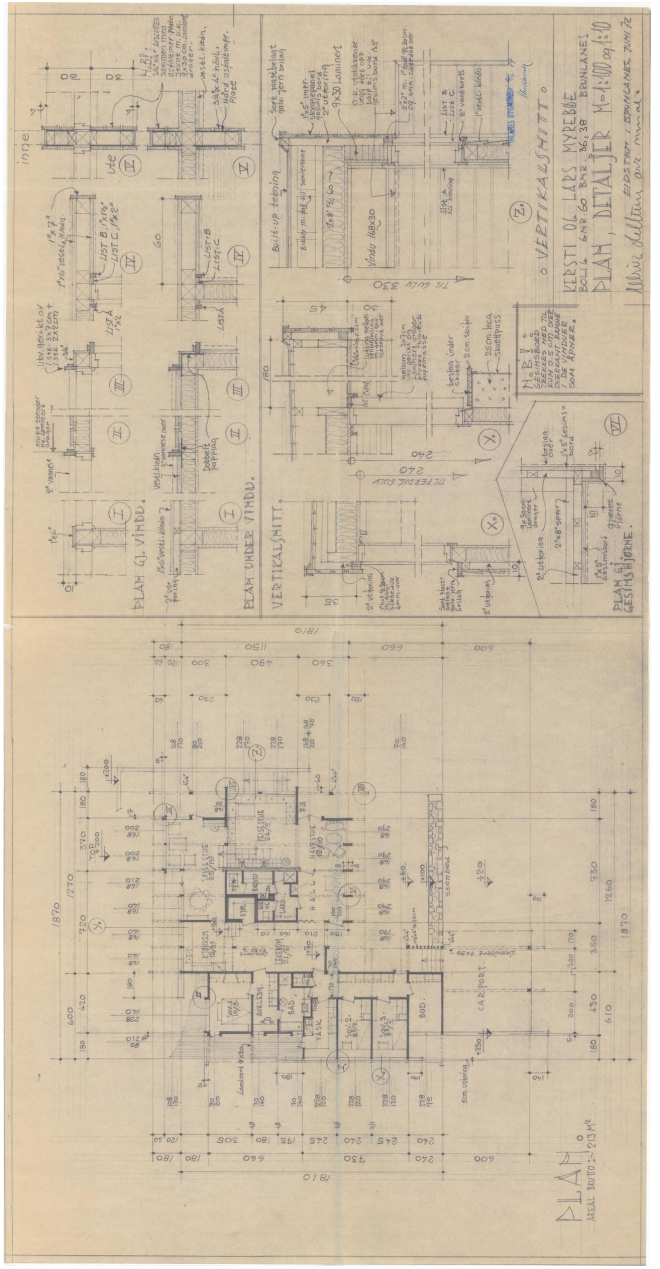
Type	**Detaljer**
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Det mangler godkjent slukkeutstyr i boenheten, eksisterende utstyr er utgått på dato.

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.


KERSTI og LARS MYREBØE – BOLIG I BRUNLANES – SKISSE FRA VEST
Ulrik Kellum 1/VI 72.


MOT NORD
MOT VEST.
MOT ØST.
MOT SYD.
SNITT ØST-VEST.
SNITT NORD-SYD.
Topp 40 cm. over øvre gulv.
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
KERSTI OG LARS MYREBØE
BOLIG GNR. 60 BNR. 36, 38 BRUNLANES
FASADER, SNITT M=1:100
EIDSTEIN I BRUNLANES, JUNI 72.
Ulrik Kellum arkt. mnal.


KIRSTI OG LARS MYRDAHL
BOLIG 6 NR 60 BNR 36, 38 BRUNLANES
PLAN, DETALJER M=1:100 og 1:10
ARKITEKT MNAL
PLAN
VERTIKALSNITT
PLAN UNDER VINDU.
PLAN VED VINDU.
PLAN VED GESIMSBJÆRNE.
AREAL: BRUTTO: 213 M²

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tveitanebakken		60	36/38	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Bolig	19.6.72	dato 11.3.74	sak 87/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Lars Myrbøe	Torget 1, 3250 Larvik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Lars Myrbøe	Torget 1, 3250 Larvik	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggm. Gunnar Mangelrød	Orrevn. 3250 Larvik.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Larvik den 14.7.76

Egil R. Borge
bygningssjefen
Egil R. Borge.

Infiltrasjonsgrøfter må luftes i endene.

Arbeidet må utføres straks.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

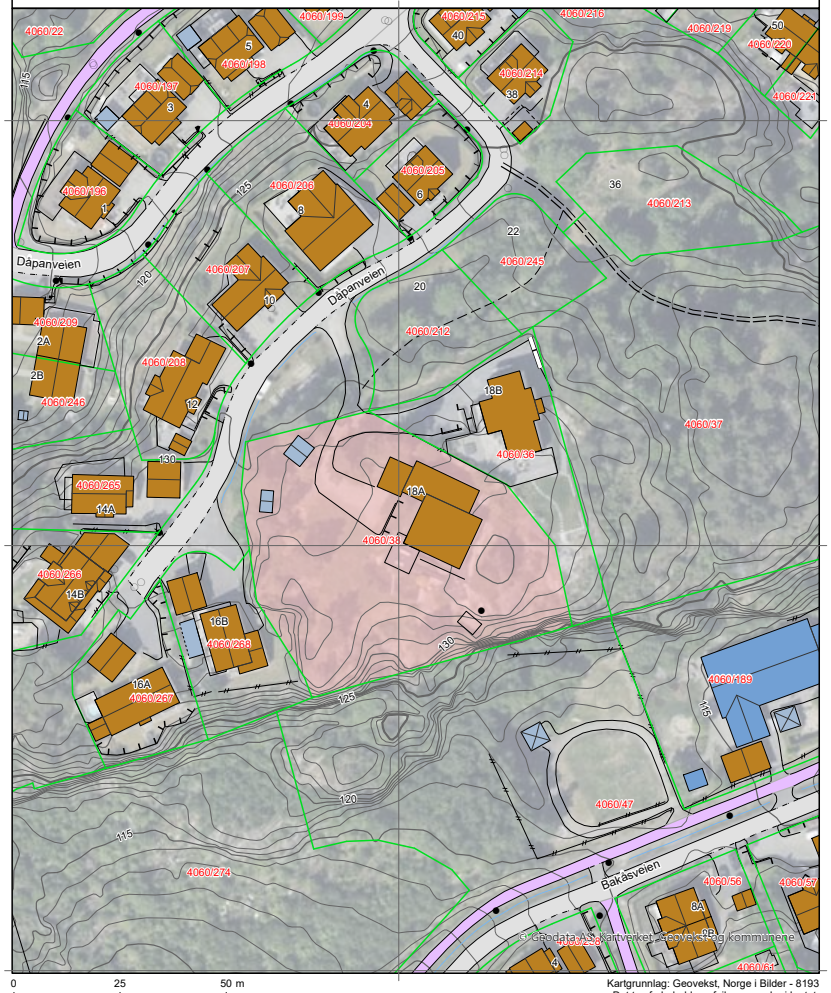
ambita

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4060/38/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.5.2025



© Rådata AS, kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

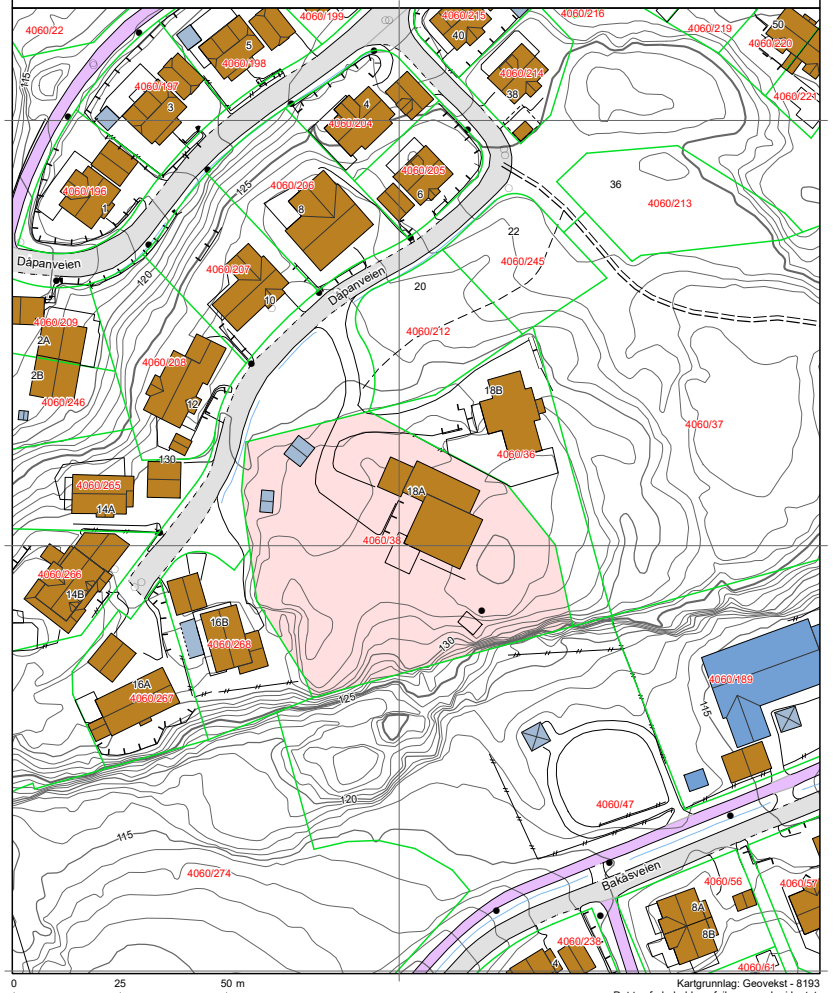
ambita

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4060/38/0/0

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.5.2025



0 25 50 m

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

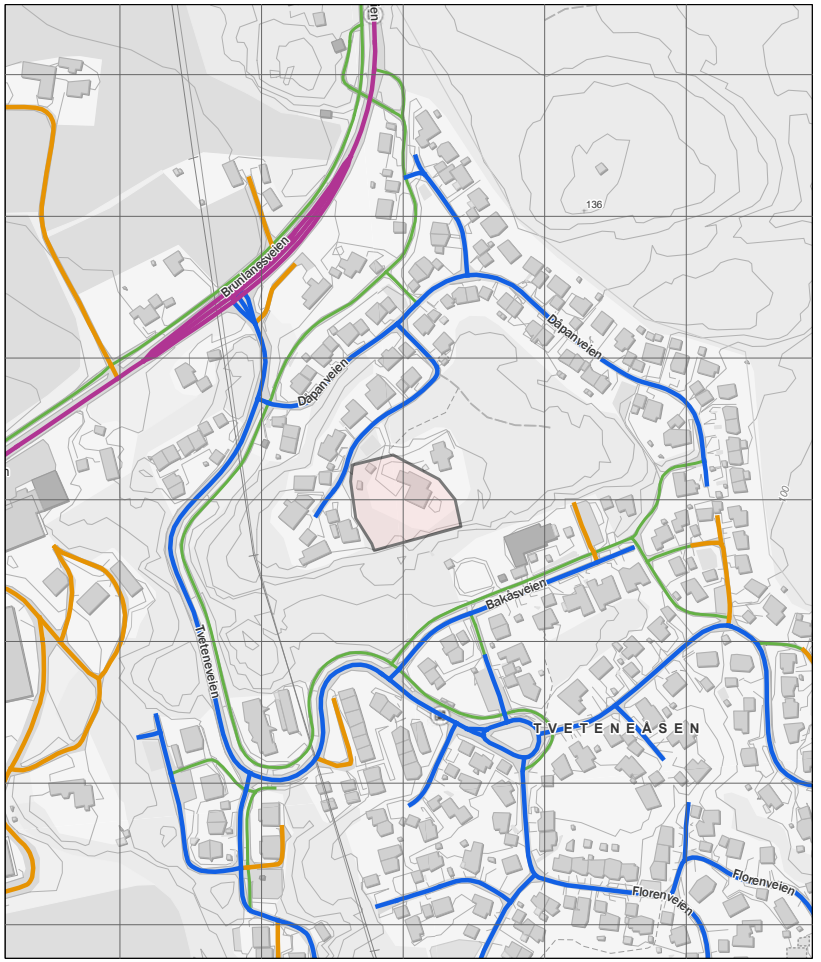
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4060/38/0/0
Adresse: Dåpanveien 18A, 3265 LARVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/05/2025



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

Rekvirent iht. fullmakt/brev:
rekvirent ikke oppgitt
130657 [redacted]
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Doknr: 747274 Tinglyst: 12.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP OVER EIENDOM:

Gbnr. 4060/36, gbnr. _____, gbnr. _____, gbnr. _____
skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over
gbnr. 4060/38 som vist med blå farge på kartbilaget.

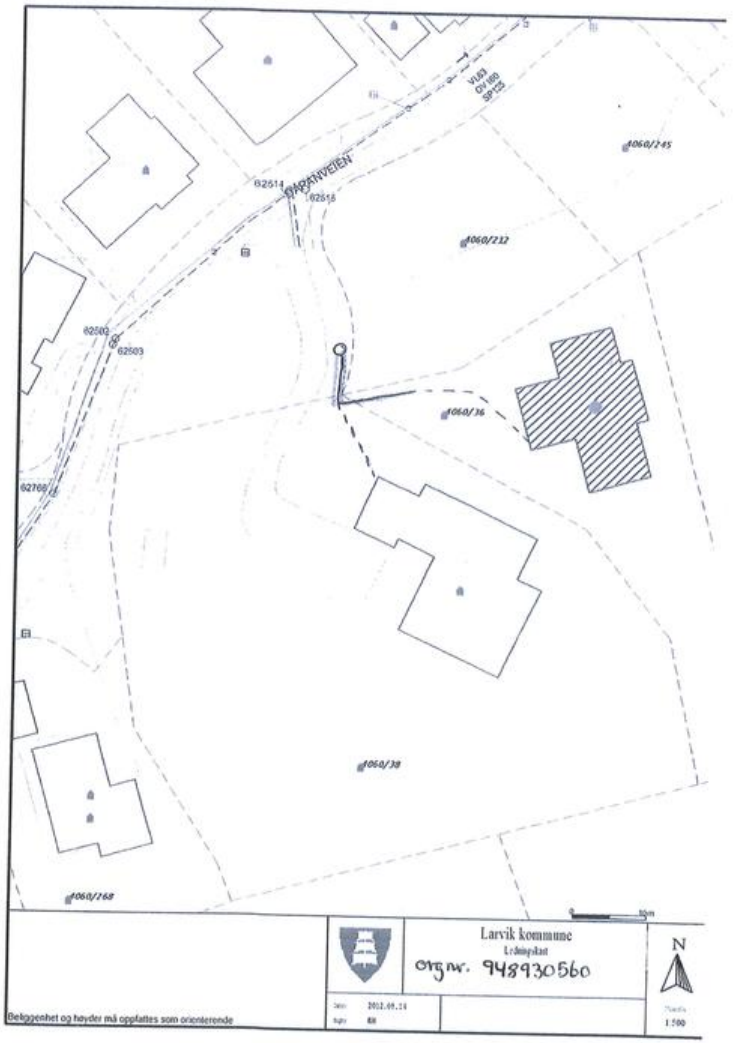
2. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

Gbnr. 4060/36, gbnr. 4060/38, gbnr. _____, gbnr. _____
skal være ansvarlig med en forholdsvis andel i drift og vedlikehold av felles vann- og/eller avløpsledning fra eget tilknytningspunkt på felles stikkledning til kommunal hovedledning. Felles hovedledning er vist med rød farge på kartbilaget.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Kommunalteknikk.

Underskrifter:

For eiend. Gbnr. 4060/38	Larvik	6/9-12	Svein Snubakken	030768 [redacted]
For eiend. Gbnr 4060/36	Larvik	6/9-2012	Dan Hamgaard	130657 [redacted]
For eiend. Gbnr 4060/36	Larvik	6/9-2012	[illegible]	020458 [redacted]
For eiend. Gbnr 4060/38	Larvik	6/9-12	[illegible]	230273 [redacted]



0709 Larvik Kommune, v/Plan og byggesak, org.nr. 974 585 464.

ERKLÆRING

Doknr: 538373 Tinglyst: 03.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. ADKOMSTVEI:

Gbnr. 4060/36 skal ha kjørbar veirett fra offentlig vei over gbnr. 4060/38 frem til sin tomtegrense, som vist med grønn farge på kartbilaget.

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP:

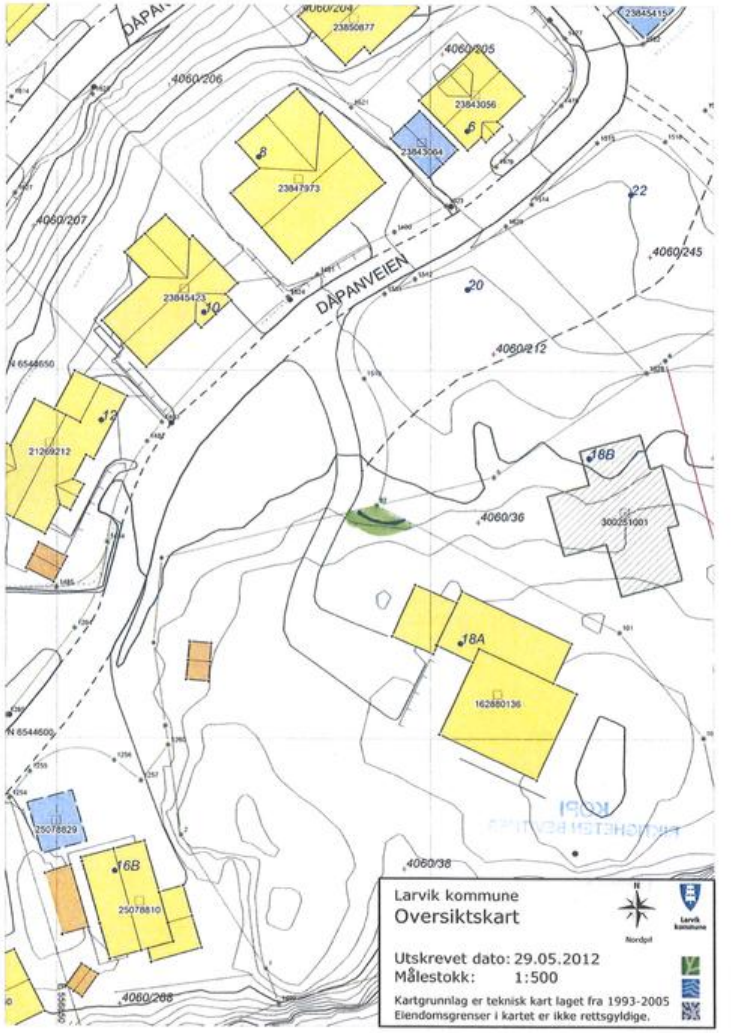
Gbnr. 4060/36 skal ha rett til legging og vedlikehold av ledninger for vann og avløp over gbnr. 4060/38 som vist med blå farge på kartbilaget.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Larvik Kommune v/Plan og byggesak, org.nr. 974 585 464.

Underskrifter:

For eiend. Gbnr. 4060/38	Larvik 19/4-12	[signature]	230273 [redacted]
	sted dato	navn	Fødselsnr./Oranisasjonsnr.
For eiend. Gbnr 4060/38	Larvik	[signature]	03.02.68 [redacted]
	sted dato	navn	Fødselsnr./Oranisasjonsnr.

KOPI
RIKTIGHETEN BEVITNES
LARVIK KOMMUNE
PLAN BYGGESAK LANDBRUK OG



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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 17-0027/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dåpanveien 18A 3265 LARVIK

Betegnelse: Gnr 4060, bnr 38 (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