NORDVIK

Doktorveien 14

3 soverom | 234 kvm | Enebolig



Velkommen til

Doktorveien 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
21	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026









Nøkkelinformasjon

Frostvedt - Innholdsrik enebolig med garasje, hagestue og gode solforhold!

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**118 590,-**
Totalpris	**4 818 590,-**
BRA-i	**234 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Doktorveien 14!

I et populært, veletablert og trygt område ligger denne velholdte og koselige eneboligen som passer perfekt for familien. Her får du en stor, flott hage med god plass til aktivitet, hageglede, grilling og rolige stunder, et uteområde som virkelig blir en del av hverdagen.
Boligens hagestue er et av de store høydepunktene, et lunt og lyst rom som fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Her kan man nyte kaffekoppen, samle venner eller la barna ha sitt eget lille fristed, uansett årstid.
Med garasje, kjeller under hele huset, balkong, terrasse og flere praktiske oppgraderinger de siste årene, får dere en bolig som både er funksjonell og full av sjarm. En gjennomført og trivelig familiebolig i et område der mange blir boende lenge!

Velkommen på visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 125 kvm

Hovedetasje

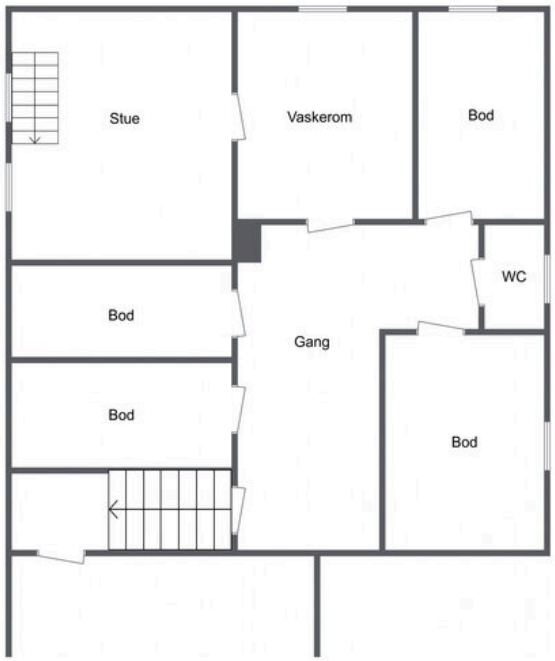


Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

Planløsning

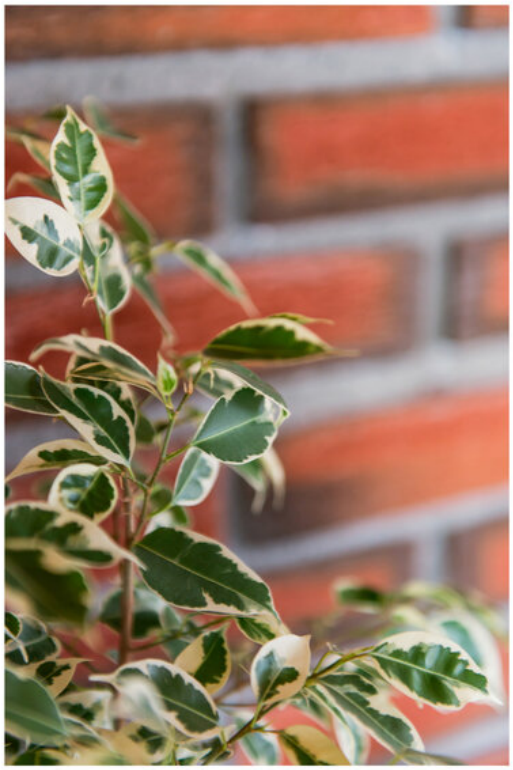
Kjeller
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm





2. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm



















K










1914





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0086/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Doktorveien 14, 3274 LARVIK
Gnr 2004, bnr 55 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selger
Knut Schøyen

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 838 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1959

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 234 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 257 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 79 kvm. Trapperom, gang, bod, kjølerom, vaskerom, toalettrom, bod 2, bod 3
Total BRA: 79 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Stue, kjøkken, gang, entré, trapperom, vinterhage.
BRA-e: 23 kvm. Garasje
Total BRA: 125 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom
Total BRA: 53 kvm.

Solforhold
Gode solforhold.

Innhold
Romfordeling:

1. etasje:
Vindfang 1,7 m²
Gang 10,2 m²
Trapperom 2,3 m²
Gang 12,7 m²
Kjøkken 13,6 m²
Stue 6 m²
Vinterhage 12,2 m².
Garasje 23 m2

2. etasje:
Soverom 10 m². 12,5
Bad 7,2 m²
Toalettrom 1,6 m²
Soverom 14,5 m²
Soverom 10,5 m²
Gang 7,5 m²
Trapperom 3 m² målbart areal.

Kjeller:
Trapperom 4 m²
Gang 14 m²

Kjølerom 5 m²
Vaskekjeller 9,8 m²
Kjellerstue 12,6 m²
Bod 5,4 m²
Bord 6,7 m²
Bod 9 m²
Toalettrom 1,2 m²

Standard
Beskrivelse:

Kjøkken:
Kjøkken med tilkomst fra gang. Kjøkkeninnredningen har malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er mekanisk ventilator over platetopp. Skapdører og vegger en malt i 2024. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Våtrom:
Våtrom › Etasje2 › Bad
Bad med adkomst fra gang i andre etasje. Rommet har servantinnredning og dusjnisje med glassdører. Innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, samt panel i tak. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i taket og lufteventil i dørbladet.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskekjeller med tilkomst fra gang og kjellerstue. I rommet er det stålvaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommets innvendig overflate består av malt betong på gulv, malt betong og malt panel på vegg og malt panel tak. Det er ikke lufteventil i rommet.

Overflater:
Boligen har laminat, parkett, teppe og flis på gulv. Innvendige overflater har normal forventet bruksslitasje. Boligen har tapet, malt panel og malt betong på vegg. I tak er det takplater, panel og slette malte flater. Overflatene har normal bruksslitasje. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. I boligen er det en mursteinspipe. Til pipen er i stuen montert en lukket peis. I kjellerstue er det en lukket vedovn. Det er kjeller unde hele boligen. Enkelte av veggene er innkledde. Øvrige vegger er av betong. I boligen er det en malt tretrapp med teppe på trinnene som fører til andre etasje. Til kjelleren er det en malt betongtrapp. Fra stue til kjeller er det lakkert tretrapp. Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Spesialrom:
Toalettrom › Etasje2 › Toalettrom
Rommet overflater består av gulvbelegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i tak. Rommet er renovert i 2023. I rommet er det vaskeservant og gulvmontert WC. Rommet er ventilert med lufteventil tak.

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom
Rommet overflater består av malt betong på gulv og vegg, og malte plater i tak. I rommet er det vaskeservant og gulvmontert WC. Rommet er ventil med lufteventil på vegg.

Teknisk/VVS:
Boligen har vannrør i kobber. Vannrørerne er av eldre dato. Boligen har avløpsrør i plast og soil. Enkelte avløpsrør er skiftet i fbm oppgradering av våtrom. Øvrige avløpsrør er fra byggeår. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er montert i 2021. I boligen er det en 200L VV bereder. Varmtvannsberederen er fra 2018. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Parkering
Parkering med plass til flere biler i egen gårdsplass. Garasje og el-bil lader.

Modernisering og påkostninger
2026 Montert nye lamper på garasje.
2026 Ny varmeovn på toalett i kjeller.
2024 Malt skapdører og vegger på kjøkken.
2024 Skiftet elektrisitet på garasjeportåpner.
2024 Malt vaskewrom og satt inn ny vaskekum.
2023 Montert el. bil lader.
2023 Renovert toalettrom 2. etg.
2022 Vasket og malt boligen utvendig.
2022 Montert nytt garderobeskap på hovedsoverom.
2022 Malt gjesterom og kontor/soverom.
2021 Montert varmepumpe.
2020 Montert komfyrvakt.
2018 Montert ny varmtvannstank.
2016 Lagt nytt gulv og malt vegger og tak i kjellerstue.
2015 Bygget vinterhage.
2015-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larvik rørhandel ca. 1995
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larvik Rørhandel. Det ble da laget nytt bad, etter at det gamle

ble revet
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Side 2 av 6
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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke firma, men det er gjort av fagfolk. Nytt tak ca.1995 og ny terrasse og
vinterhage i 2015
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av faglært ca.1995
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: Sommerfest elektro og Andebu elektro. Nytt hovedinntak på loft. El. Bil lader . Nytt
sikringsskap. Nytt opplegg til komfyr og platetopp.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andebu Elektro
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larvik rørhandel. Nytt avløp og nytt vannrør i plast ca. 1980
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bobygg har kledd huset. Ca. 1985
Side 3 av 6
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Septiktank
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
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?
Nei
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Side 4 av 6
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?
Nei
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
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?
Nei
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
Side 5 av 6
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei
28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Parafintank. Har aldri benyttet denne. Kun benyttet av forrige eier. . Kan bare ligge, da den er under tilbygg. Har fått
godkjent dette av brannvesen/kommunen. Tanken er mest sannsynlig i glassfiber. Om mulig skal den sjekkes for innhold
31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja
Beskriv: Se over
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Kan til tider ise litt på tak eller i takrenner om vinteren. Det er lagt varmekabel i takrenna.

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

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekkingen er skiftet i 1983. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrennene på garasjen er av plast. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel
som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Boligen er oppført Siporeks blokker, utvendig kledd med stående trekledning. Trekledning er montert i 1985. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. De fleste vinduer i boligen er skiftet i senere tid. Enkelte vinduer er av eldre dato. Boligen har malt isolert ytterdør. Fra boligen til sommer stue er det en aluminium skyvedør. Døren er fra 1986. Fra sommerstue til terrasse er der 12 fløyet PVC terrassedør. Terrassedøren er av nyere dato. Til balkongen i andre etasje er det en terrssedør med glassfelt. Terrassedøren er av eldre dato. Til boligen er den 3 m² balkong med tilkomst fra soverom i andre etasje. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning. Til boligen er det en terrasse på 24 m² med adkomst fra sommerstue og bakkenivå. Terrassen har royalimpregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.
Til boligen er det en 23 m² garasje. Garasjen ar tilkomst fra leddport med motor. Garasjen er bygget i lette betongkonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekkingen er skiftet i 1983.
Vurdering av avvik:
· Takpapp under takstein er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak:
· Når takpapp under takstein begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på underlagspapp.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrennene på garasjen er av plast.

Vurdering av avvik:
· Takrenner og nedløp har noe korrosjon og beleggavskalling.
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
Konsekvens/tiltak:
· Takrenner og nedløp bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre korrosjon og beleggavskalling, da dette kan føre til lekkasjer og redusert levetid på vannavrenningssystemet. Manglende utbedring kan medføre fuktskader på bygningen.
· Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrrunn i takrenner, nedløp og beslag sin generelle tilstand.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon:
Boligen er oppført Siporeks blokker, utvendig kledd med stående trekledning. Trekledning er montert i 1985.
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Kledningen er av eldre dato, men ser ut til å være jevnlig vedlikeholdt. Det er økt risiko for at enkelte kledningsbord kan ha begynnende råteskader som ikke ble avdekket ved befaringen.
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.
· Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
· Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledningen for å avdekke og utbedre eventuelle råteskader på et tidlig tidspunkt.
Dersom råteskader oppdages, bør skadde bord skiftes ut for å unngå videre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på ytterveggene.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende lufting i bakkant av kledning og alder på kledning. Dette for å belyse risiko.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. De fleste vinduer i boligen er skiftet i senere tid. Enkelte vinduer er av eldre dato..
Vurdering av avvik:
· Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak:
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på eldsta vinduer. Dette for å belyse risiko knyttet til eldre vinduer.

Utvendig > Terrassedør:
Fra boligen til sommer stue er det en aluminium skyvedør. Døren er fra 1986. Fra sommerstue til terrasse er det 12 fløyet Pvc terassedør. Terrassedøren er av nyere dato.
Til balkongen i andre etasje er det en terassedør med glassfelt terassedøren er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
· Terrassedøren fra bolig til sommerstue er av eldre dato og går noe tregt ved åpning og lukking.
· Terrassedøren til balkongen i andre etasje er av eldre dato og har synlig aldersrelatert slitasje.
Konsekvens/tiltak:
· Terrassedøren til balkongen i andre etasje bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å forhindre ytterligere slitasje og redusert funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre døren er økt risiko for varmetap, redusert tetthet mot vær og vind, samt mulig inntrenging av fukt som kan skade omkringliggende konstruksjoner.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Til boligen er den 3 m² balkong med tilkomst fra soverom i andre etasje. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.
Vurdering av avvik:
· Balkongen har noe malingflass og grønske på overflater.
· Rekkverket på balkongen har en høyde på 92 cm, mens dagens krav til rekkverk er 100 cm. Dette innebærer at rekkverket er lavere enn gjeldende forskriftskrav.
Konsekvens/tiltak:
· Det anbefales å utføre normalt vedlikehold som rengjøring og overflatebehandling av balkongen for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for råte og skader på treverket.
· Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
· Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i maling flass og grønske på balkongen.

Utvendig > Garasje:
Til boligen er det en 23 m² garasje. Garasjen ar tilkomst fra leddport med motor. Garasjen er bygget i lette betongkonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Vurdering av avvik:
· Det er sprekk i vegg i garasje.
Konsekvens/tiltak:
· Sprekk i vegg bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og eventuelle følgeskader.
· Sprekken bør følges med på for å kartlegge utviklingen.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
I boligen er det en mursteinspipe. Til pipen er i stuen montert en lukket peis. I kjellerstue er det en lukket vedovn.
Vurdering av avvik:

· Tilsyn fra brannforebygging i kommunek har bemerket at skorstein har noe slitte fuger og må rehabiliteres på sikt.
Konsekvens/tiltak:
· Det anbefales at skorsteinen rehabiliteres for å utbedre slitte fuger, slik at videre forringelse og risiko for røyklekkasje eller brann unngås. Manglende utbedring kan føre til redusert sikkerhet og funksjon på skorsteinen. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Det er kjeller unde hele boligen. Enkelte av veggene er innkledde. Øvrige vegger er av betong.
Vurdering av avvik:
· Det ble ved hulltaking og fuktmåling målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg inder bakkenivå.
· Utforede vegger under bakkenivå er bygget med plastfolie bak plater. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning. Løsningen kan øke faren for fukt inne i utforede vegger.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av forhøyede fuktverdier i utforet vegg under bakkenivå, for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på konstruksjonen.
· Plastfolie bak veggplater vil gjøre at fukt fra utsiden ikke luftes ut igjennom konstruksjonen, men forblir i veggen. Dette vil gi fare for sopp og råte inne i konstruksjonen. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg og at vegger under bakkenivå er bygget med plast bak panel på vegg.

Innvendig > Innvendige trapper:
I boligen er det en malt tretrapp med teppe på trinnene som fører til andre etasje. Til kjelleren er det en malt betongtrapp. Fra stue til kjeller er det lakkert tretrapp.
Vurdering av avvik:
· Trapp fra stue til kjeller er smalere og brattere enn dagens krav
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Konsekvens/tiltak:
· Trappen fra stue til kjeller bør vurderes utbedret for å bedre sikkerheten, da smal og bratt trapp øker risikoen for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.
· Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i bratt trapp til kjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger:
Boligen har vannrør i kobber. Vannrørerne er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
· Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
· Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
· Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i vannrørenes alder og usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast og soil. Enkelte avløpsrør er skiftet i fbm oppgradering av våtrom. Øvrige avløpsrør er fra byggeår.
Vurdering av avvik:
· Boligens avløpsrør er av eldre dato og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre avløpsrør.
Konsekvens/tiltak:
· Eldre avløpsrør vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle avløpsrørene. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i avløpsrørene sin alder og usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent og utførelsen er ikke dokumentert.
Vurdering av avvik:
· Alder, tilstand og utførelse av dreneringen er ikke kjent, da dette ikke er dokumentert eller synlig ved befaring. Det er ikke gitt opplysninger om at dreneringen er skiftet siden byggeår. Dvs. at dreneringen har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering, eventuelt gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand og utførelse. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller. Siden alder, tilstand og utførelse av drenering ikke er kjent settes tilstandsgrad TG:2. Dette for å belyse risiko for at det kan forekomme svekkelser i dreneringen, eller at den har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering:
Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Utførelse på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.
Vurdering av avvik:
· Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. Det vil altid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke

bygningsdelens levetid.
Konsekvens/tiltak:
· Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell skade eller slitasje, samt for å få dokumentert utførelse og tilstand. Konsekvensen av manglende inspeksjon og dokumentasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes tilstand og utførelse, noe som kan medføre risiko for skjulte feil, lekkasjer eller brudd, og dermed uforutsette kostnader og skader på eiendommen. TG:2 settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Våtrom > Etasje2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
Vurdering av avvik:
· Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak:
· Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon. Dette for å belyse risiko knyttet til våtrom uten dokumentasjon.

Våtrom > Etasje2 > Bad > Overflater gulv:
Badet har fliser på gulvet. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Hovedgulvet er tilnærmet flatt uten fall mot sluk. Det er lokalt fall på 1:100 mot sluk i dusjsonen. Det er en 5 cm oppkant ved dørterskelen.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
· Gulvskinne til dusjnisje hindrer lekkasjevann utenfor dusjnisje å renne fritt til sluk
Konsekvens/tiltak:
· Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
· Gulvskinne til dusjnisje bør fjernes eller det bør på andre måter etablere avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjnisje. Når muligheten for avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjsone er stengt kan lekkasjevann renne ut over dørterskel eller til andre deler av konstruksjonen. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunni avvik i fallforhold på gulv etter dagens krav, samt at gulvskinne til dusjnisje stenger for avrenning til sluk.

Toalettrom > Etasje2 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon:
Rommet er ventilert med lufteventil tak.
Vurdering av avvik:
· Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
· Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør etableres tilluftsløsning. Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i at det kun er naturlig ventilasjon i rommet. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende tilluftsventilasjon i rommet.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon:
Rommet er ventil med lufteventil på vegg.
Vurdering av avvik:
· Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
· Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
Konsekvens/tiltak:
· Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
· Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
· Det bør etableres tilluftsløsning. Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i at det kun er naturlig ventilasjon i rommet. Tilstandsgrad TG:2 settes også med bakgrunn i manglende tilluftsventilasjon i rommet.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Tomteforhold > Oljetank:
Under tilbygget del av boligen er det en nedgravd brenselstank. Tanken er ikke i bruk, men er ikke sanert.
Vurdering av avvik:
· Det foreligger krav om sanering av oljetank.
· Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp. I dette tilfelle er det vanskelig å sanere tanken, da den er plassert under tilbygg. Kommunen har gitt tillatelse til å la tanken ligge der hvor den er.
Konsekvens/tiltak:
· Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
· Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
· 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.
I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes. Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. For å bruke eksisterende tankt til biobrensen, må tanken kontrolleres og sertifiseres på ny. Dette for å sikre at tanken er tett. Kontrollen må utføres etter bransjestandard for tankkontroll, dokumenteres og sendes inn til Kommunen.

Våtrom > Etasje2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er ikke kjent hvilken type membran eller vanntett sjikt

som er benyttet bak fliser på gulv og vegger i våtsone. Eier opplyser at badets vanntette sjikt er mellom 25 0g 30 år.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak:
· Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i alder på badets membran og vanntett sjikt. Dette for å belyse usikker fremtidig funksjon og levetid. Forholdet er kostnadsestimert i ht. krav om kostnadsestimat for bygningsdeler som er gitt TG:3. Det er vanskelig å skifte membran uten at hele badet renoveres.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:
Vaskekjeller med tilkomst fra gang og kjellerstue. I rommet er det stålvaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommets innvendig overflate består av malt betong på gulv, malt betong og malt panel på vegg og malt panel tak. Det er ikke lufteventil i rommet.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
· 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. TG:3 settes med bakgrunn i rommets generelle tilstand og/eller forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkongen har en høyde på 92 cm, mens dagens krav til rekkverk er 100 cm. Dette innebærer at rekkverket er lavere enn gjeldende forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm, mens dagens krav til rekkverk er 100 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Elektrisitet.

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. 17 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 156,-pr. 2026

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure 459,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor 1317,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 085 246,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 340 984,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF
Polisenr: 7977007

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 753 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en flott og velstelt hage med fin beplantning som gir et grønt og hyggelig preg. På tomten står en innbydende hagestue som forlenger utesesongen og gir et lunt samlingspunkt. Den brosteinsbelagte gårdsplassen gir et ryddig, stilrent og ordentlig førsteinntrykk.
Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent og utførelsen er ikke dokumentert. Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betong eller lettbetong blokker, utvendig pusset og malt. Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget. Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.
Utførelse på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.
Under tilbygget del av boligen er det en nedgravd brenselstank. Tanken er ikke i bruk, men er ikke sanert.

Adkomst
Kjør opp Byskogenveien fra sentrumssiden, følger den et lite stykke, og tar deretter av til venstre inn på Doktorveien. Eiendommen ligger lett synlig og enkelt tilgjengelig et par hundre meter inn i gaten. Det blir skiltet til felles 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
Doktorveien 14 ligger i hjertet av Byskogen, et av Larviks mest populære og rolige boligområder. Her får du en lun og trygg atmosfære, omgitt av grønne omgivelser, brede gangveier og et nabolag som er kjent for å være både hyggelig og veldrevet.
Fra eiendommen har du skole, barnehager, nærbutikk og flotte turområder i nærheten. Bøkeskogen ligger en spasertur unna, og gir deg et av byens beste rekreasjonsområder rett i hverdagen. Samtidig er Larvik sentrum kun noen få minutter unna, med enkel tilgang til butikker, restauranter og togforbindelser. Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker et rolig, praktisk og koselig sted å bo, med alt du trenger innenfor en behagelig radius.

Bebyggelse
Området rundt Doktorveien 14 består av etablert og velholdt boligbebyggelse, hovedsakelig eneboliger og tomannsboliger med gode hager, grønne soner og god avstand mellom husene. Byskogen er kjent for sitt rolige og trygge nabolag, der bebyggelsen har en jevn og harmonisk karakter uten store kontraster eller gjennomgangstrafikk.
Gatene er rolige og barnevennlige, og området har en fin blanding av boliger fra ulike tidsperioder, mange oppgradert og godt tatt vare på, noe som gir et pent og ordentlig helhetsinntrykk.

Offentlig kommunikasjon
Kråkefjellveien: Linje 208, 0.3 km
Larvik stasjon: Linje RE11, RX11, 1.7 km

Skoler og barnehager

Borgejordet barnehage: 0.5 km
Bakkebygrenda barnehage: 0.8 km
Byskogen barnehage: 0.8 km

Ballbinge 5 min til fots
Borgejordet balløkke 8 min til fots
EVO Larvik 11 min til fots
Spenst Larvik Nanset 12 min til fots
Mesterfjellet skole: 1.6 km
Fagerli skole: 1.9 km
Hedrum ungdomsskole: 1.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole: 1.7 km
Sandefjord videregående skole: 14.4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen er søkt om i 1958, det foreligger tegninger datert da. Det foreligger verken ferdigattest, eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

I kommunens matrikkel ligger det bygningsopplysninger som lyder som følgende:
1959: Enebolig tatt i bruk og omsøkt hos kommunen.
1965: Garasje som tilbygg til bolig, omsøkt hos kommunen.
1973: Tilbygg bolig, omsøkt hos kommunen.
1984: Tilbygg bolig ferdigattest, omsøkt hos kommunen.
2014: Hagestue som tilbygg til bolig, omsøkt hos kommunen.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
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.
Eiendommen har septiktank. Adkomst via offentlig vei.
Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2034-2038.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202402
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf
Delarealer Delareal 754 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 754 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202402
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf
Delarealer Delareal 754 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 754 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 169.01
Navn Frostvedt
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 01.07.1976
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2966/169.01_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 20 m
Formål Gang-/sykkelvei
Delareal 734 m
Formål Boliger
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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

3909/2004/55:
20.09.2010 - Dokumentnr: 709460 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2004 Bnr:60
Med flere bestemmelser

22.05.1958 - Dokumentnr: 1079 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2004 Bnr:2

26.11.1985 - Dokumentnr: 990009 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 2004 BNR 253

01.01.2018 - Dokumentnr: 262544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2004 Bnr:55

01.01.2020 - Dokumentnr: 599145 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2004 Bnr:55

01.01.2024 - Dokumentnr: 313235 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2004 Bnr:55

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
Det opplyses fra selger om at det er parafintank på eiendommen. Har aldri benyttet denne. Kun benyttet av forrige eier. Kan bare ligge, da den er under tilbygg. Har fått godkjent dette av brannvesen/kommunen. Tanken er mest sannsynlig i glassfiber.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2034-2038.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil

kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Fotopakke ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 146 700,- 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 10. september 2026

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

Megler 2
Lilli Stenhaug-Gundersen, Eiendomsmegler / Kontorsjef
Tlf. 47759774

Meglerforetaket
Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823761902

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Doktorveien 14

Nabolaget Frostvet - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	18 min 1.6 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	20 min 1.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 14.4 km

Offentlig transport

Kråkefjellveien Linje 208	4 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	20 min 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

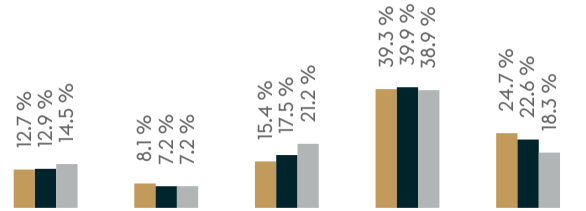
Barnehager

Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 å... 27 barn	9 min 0.8 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 138 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Prix Frankendalsveien	10 min
Coop Extra Hovland	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frostvet	783	319
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

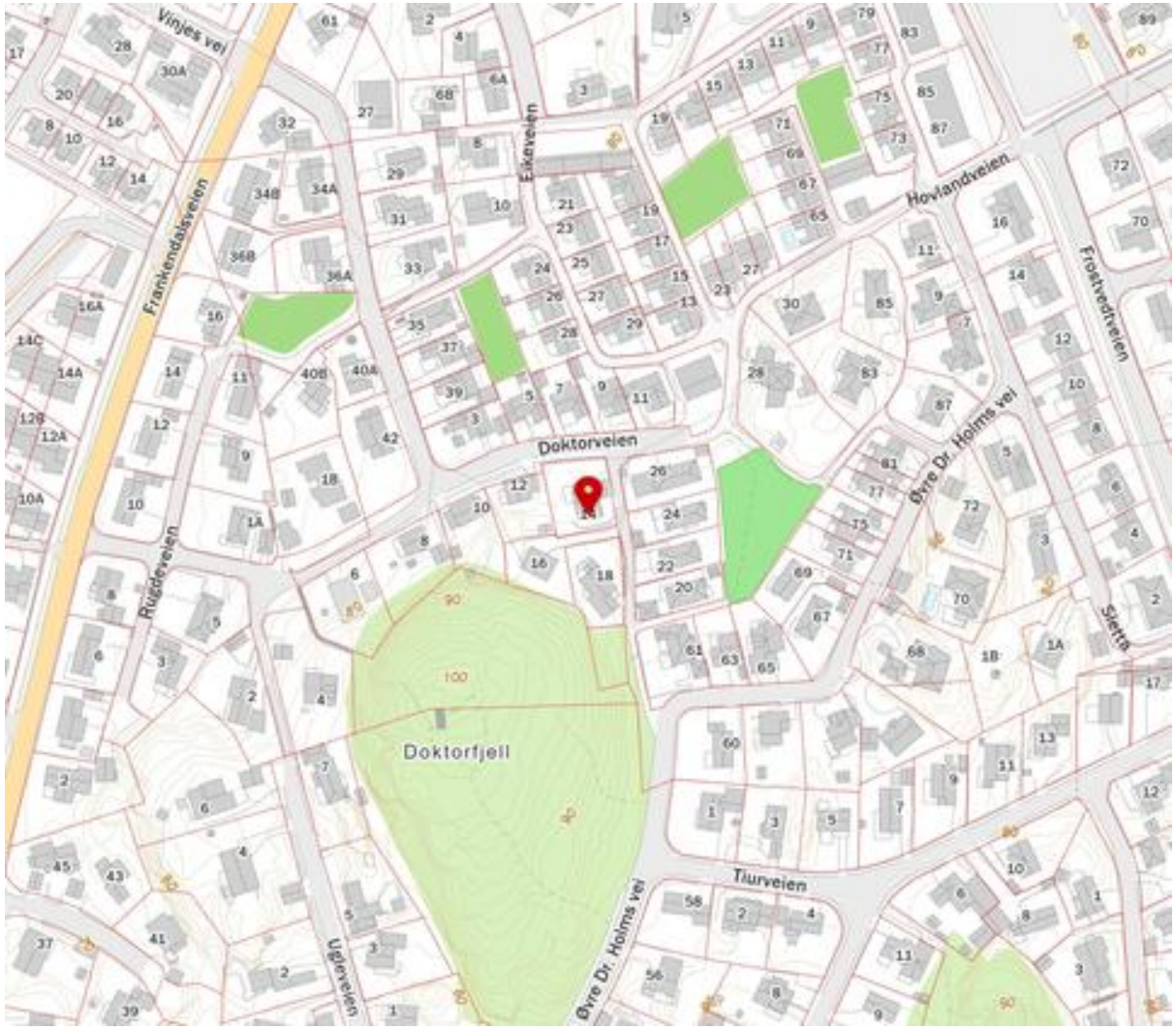
Sport

Ballbinge	5 min
Borgejordet balløkke	8 min
EVO Larvik	11 min
Spenst Larvik Nanset	12 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Doktorveien 14, 3274 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 2004, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 06.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1845 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EV8624

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere eiendommen din. Vi har kontor i Larvik og har Vestfold og Telemark som vårt nedslagsfelt. 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.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring fra byggebransjen og er utdannet tømrer, byggmester, takstingeniør og fagskoleingeniør innen bygg.
Han er sertifisert innen tilstandsanalyse av boliger, verditaksering samt utarbeidelse av skade- og reklamasjonsrapporter

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2026 Montert nye lamper på garasje.
2026 Ny varmeovn på toalett i kjeller.
2024 Malt skapdører og vegger på kjøkken.
2024 Skiftet elektrisitet på garasjeportåpner.
2024 Malt vaskewrom og satt inn ny vaskekum.
2023 Montert el. bil lader.
2023 Renovert toalettrom 2. etg.
2022 Vasket og malt boligen utvendig.
2022 Montert nytt garderobeskap på hovedsoverom.
2022 Malt gjesterom og kontor/soverom.
2021 Montert varmepumpe.
2020 Montert komfyrvakt.
2018 Montert ny varmtvannstank.
2016 Lagt nytt gulv og malt vegger og tak i kjellerstue.
2015 Bygget vinterhage.

Boligen er en enebolig fra 1959 som fremstår med normal god standard og som normalt vedlikeholdt, sett i forhold til alder. Det er utført flere oppgraderinger og utskiftninger i senere år. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er imidlertid av eldre dato og har begrenset eller usikker gjenværende levetid. Dette gjelder blant annet taktekking og undertak, enkelte vinduer og terrassedører, innvendige vann- og avløpsrør, drenering samt utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er gitt tilstandsgrad TG3 for badets membran og tettesjikt på grunn av høy alder og usikker fremtidig funksjon. Badet må påregnes totalrenovert. Vaskerommet i kjelleren har en eldre utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom og bør oppgraderes. Det er også gitt TG3 for nedgravd oljetank som ikke er i bruk eller sanert. Tanken må fjernes eller saneres i henhold til gjeldende krav.

Ved fuktmåling i en innkledd kjellervegg ble det registrert forhøyede fuktverdier. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Dreneringens alder og utførelse er ikke dokumentert, og det må tas høyde for at denne kan ha behov for utskifting. Det er ellers registrert avvik knyttet til blant annet manglende lufting bak trekledning, eldre takrenner og beslag, sprekk i garasjevegg, fallforhold på bad samt mangelfull ventilasjon i toalettrommene.

Sikkerhetsmessige forhold omfatter manglende snøfangere og håndløper, rekkverk som er lavere enn dagens krav samt manglende radonmåling. Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, men kjøper må påregne kostnader til oppgradering av våtrom, sanering av oljetank og vedlikehold eller utskifting av flere eldre bygningsdeler og installasjoner. Rapporten bør leses i sin helhet, med særlig oppmerksomhet på forhold som er gitt TG2 og TG3.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekkingen er skiftet i 1983.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrennene på garasjen er av plast.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

Boligen er oppført Siporeks blokker, utvendig kledd med stående trekledning. Trekledning er montert i 1985.

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

Boligen har malt isolert ytterdør.
Fra boligen til sommer stue er det en aluminium skyvedør. Døren er fra 1986.
Fra sommerstue til terrasse er det 12 fløyet PVC terassedør.
Terrassedøren er av nyere dato.
Til balkongen i andre etasje er det en terassedør med glassfelt terassedøren er av eldre dato.

Til boligen er den 3 m² balkong med tilkomst fra soverom i andre etasje.
Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

Til boligen er det en terrasse på 24 m² med adkomst fra sommerstue og bakkenivå. Terrassen har royalimpregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Til boligen er det en 23 m² garasje.
Garasjen ar tilkomst fra leddport med motor.
Garasjen er bygget i lette betongkonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminat, parkett, teppe og flis på gulv.
Innvendige overflater har normal forventet bruksslitasje.
Boligen har tapet, malt panel og malt betong på vegg. I tak er det takplater, panel og slette malte flater. Overflatene har normal bruksslitasje.

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

I boligen er det en mursteinspipe.
Til pipen er i stuen montert en lukket peis. I kjellerstue er det en lukket vedovn.

Det er kjeller unde hele boligen. Enkelte av veggene er innkledde. Øvrige vegger er av betong.
.
I boligen er det en malt tretrapp med teppe på trinnene som fører til andre etasje. Til kjelleren er det en malt betongtrapp. Fra stue til kjeller er det lakkert tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje2 › Bad
Bad med adkomst fra gang i andre etasje.
Rommet har servantinnredning og dusjnisje med glassdører.
Innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, samt panel i tak.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i taket og lufteventil i dørbladet.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskekjeller med tilkomst fra gang og kjellerstue.
I rommet er det stålvaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommets innvendig overflate består av malt betong på gulv, malt betong og malt panel på vegg og malt panel tak. Det er ikke lufteventil i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredningen har malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er mekanisk ventilator over platetopp
Skapdører og vegger en malt i 2024.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Etasje2 › Toalettrom
Rommet overflater består av gulvbelegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i tak
Rommet er renovert i 2023.
I rommet er det vaskeservant og gulvmontert WC.
Rommet er ventilert med lufteventil tak.

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom
Rommet overflater består av malt betong på gulv og vegg, og malte plater i tak.
I rommet er det vaskeservant og gulvmontert WC.
Rommet er ventil med lufteventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber. Vannrørerne er av eldre dato
Boligen har avløpsrør i plast og soil. Enkelte avløpsrør er skiftet i fbm oppgradering av våtrom. Øvrige avløpsrør er fra byggeår.

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

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er montert i 2021.

I boligen er det en 200L VV bereder.
Varmtvannsberederen er fra 2018.

Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent og utførelsen er ikke dokumentert.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betong eller lettbetong blokker, utvendig pusset og malt.

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.
Utførelse på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Under tilbygget del av boligen er det en nedgravd brenselstank.
Tanken er ikke i bruk, men er ikke sannert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

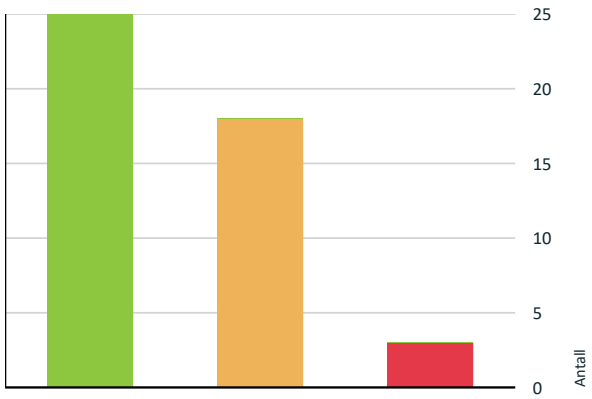
Enebolig

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

Det er noe avvik i dagens planløsning, sett opp mot byggemeldte tegninger.
Kjellerstue er ikke byggemeldt eller omsøkt som rom for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

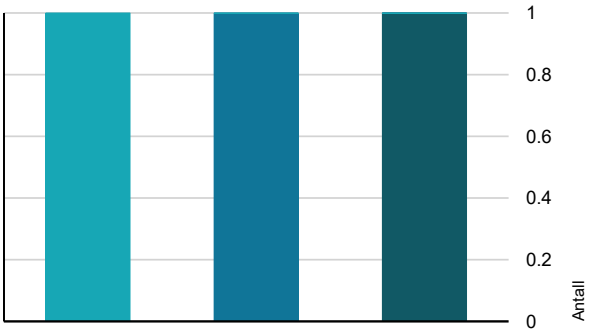
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

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

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Etasje2 > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Toalettrom > Etasje2 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkongen har en høyde på 92 cm, mens dagens krav til rekkverk er 100 cm. Dette innebærer at rekkverket er lavere enn gjeldende forskriftskrav.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm, mens dagens krav til rekkverk er 100 cm.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1959	Nybygget	Boligen tatt i bruk.
1965	Tilbygget	Garasje som tilbygg til bolig
1973	Tilbygget	Tilbygg bolig
1984	Ferdigattest	Tilbygg bolig Ferdigattest 1984
2014	Tilbygget	Hagestue som tilbygg bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekkingen er skiftet i 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Takpapp under takstein er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når takpapp under takstein begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på underlagspapp.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrennene på garasjen er av plast.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp har noe korrosjon og beleggavskalling.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør utbedres eller byttes ut for å hindre videre korrosjon og beleggavskalling, da dette kan føre til lekkasjer og redusert levetid på vannavrenningssystemet. Manglende utbedring kan medføre fuktskader på bygningen.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrrunn i takrenner, nedløp og beslag sin generelle tilstand.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført Siporeks blokker, utvendig kledd med stående trekledning. Trekledning er montert i 1985.
Kledning og utvendige fasader er kun observert fra bakkenivå. Det vil alltid være mulighet for at det kan være avvik på bygningsdeler som ikke er fullstendig inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Kledningen er av eldre dato, men ser ut til å være jevnlig vedlikeholdt. Det er økt risiko for at enkelte kledningsbord kan ha begynnende råteskader som ikke ble avdekket ved befaringen.

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.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledningen for å avdekke og utbedre eventuelle råteskader på et tidlig tidspunkt.
Dersom råteskader oppdages, bør skadde bord skiftes ut for å unngå videre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på ytterveggene.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bagkrunn i manglende lufting i bakkant av kledning og alder på kledning. Dette for å belyse risiko.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning ved tegn til forringelse, for å unngå varmetap, trekk og risiko for fuktskader. Eldre vinduer har ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer.
Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på eldsta vinduer. Dette for å belyse risiko knyttet til eldre vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt isolert ytterdør.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Fra boligen til sommer stue er det en aluminium skyvedør. Døren er fra 1986.
Fra sommerstue til terrasse er det 12 fløyet Pvc terassedør. Terrassedøren er av nyere dato.
Til balkongen i andre etasje er det en terassedør med glassfelt terassedøren er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Terrassedøren fra bolig til sommerstue er av eldre dato og går noe tregt ved åpning og lukking.

• Terrassedøren til balkongen i andre etasje er av eldre dato og har synlig aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Terrassedøren til balkongen i andre etasje bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å forhindre ytterligere slitasje og redusert funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre døren er økt risiko for varmetap, redusert tetthet mot vær og vind, samt mulig inntrenging av fukt som kan skade omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Til boligen er den 3 m² balkong med tilkomst fra soverom i andre etasje.
Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:

• Balkongen har noe malingflass og grønske på overflater.

• Rekkverket på balkongen har en høyde på 92 cm, mens dagens krav til rekkverk er 100 cm. Dette innebærer at rekkverket er lavere enn gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre normalt vedlikehold som rengjøring og overflatebehandling av balkongen for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for råte og skader på treverket.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i maling flass og grønske på balkongen



Balkong

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Til boligen er det en terrasse på 24 m² med adkomst fra sommerstue og bakkenivå. Terrassen har royalimpregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm, mens dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Tilstandsrapport



Terrasse

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Til boligen er det en 23 m² garasje.
Garasjen ar tilkomst fra leddport med motor.
Garasjen er bygget i lette betongkonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er sprekk i vegg i garasje.

Konsekvens/tiltak

• Sprekk i vegg bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og eventuelle følgeskader.

• Sprekken bør følges med på for å kartlegge utviklingen.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har laminat, parkett, teppe og flis på gulv.
Innvendige overflater har normal forventet bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har tapet, malt panel og malt betong på vegg. I tak er det takplater, panel og slette malte flater. Overflatene har normal bruksslitasje.

Radon

Beskrivelse

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

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I boligen er det en mursteinspipe.
Til pipen er i stuen montert en lukket peis. I kjellerstue er det en lukket vedovn.

Vurdering av avvik:

• Tilsyn fra brannforebygging i kommunek har bemerket at skorstein har noe slitte fuger og må rehabiliteres på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at skorsteinen rehabiliteres for å utbedre slitte fuger, slik at videre forringelse og risiko for røyklekkasje eller brann unngås. Manglende utbedring kan føre til redusert sikkerhet og funksjon på skorsteinen.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.



Plassbygget peis i stue



Vedovn i peisestue

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kjeller unde hele boligen. Enkelte av veggene er innkledde. Øvrige vegger er av betong.
.

Vurdering av avvik:

• Det ble ved hulltaking og fuktmåling målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg inder bakkenivå.

• Utforede vegger under bakkenivå er bygget med plastfolie bak plater. Dette er ikke lenger en anbefalt løsning. Løsningen kan øke faren for fukt inne i utforede vegger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av forhøyede fuktverdier i utforet vegg under bakkenivå, for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på konstruksjonen.

• Plastfolie bak veggplater vil gjøre at fukt fra utsiden ikke luftes ut igjennom konstruksjonen, men forblir i veggen. Dette vil gi fare for sopp og råte inne i konstruksjonen.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg og at vegger under bakkenivå er bygget med plast bak panel på vegg.



Fuktmåling i vegg under bakkenivå



Fuktmåling i bunnsvill under opprinnelig fuktmåling.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

I boligen er det en malt tretrapp med teppe på trinnene som fører til andre etasje. Til kjelleren er det en malt betongtrapp. Fra stue til kjeller er det lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trapp fra stue til kjeller er smalere og brattere enn dagens krav

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Trappen fra stue til kjeller bør vurderes utbedret for å bedre sikkerheten, da smal og bratt trapp øker risikoen for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i bratt trapp til kjeller

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med adkomst fra gang i andre etasje.
Rommet har servantinnredning og dusjnisje med glassdører.
Innvendige overflater består av fliser på gulv og vegger, samt panel i tak.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i taket og lufteventil i dørbladet.



Bad

ETASJE2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon. Dette for å belyse risiko knyttet til våtrom uten dokumentasjon.

ETASJE2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegg og lakkert panel i tak.

ETASJE2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har fliser på gulvet. Det er elektriske varmekabler i gulvet.
Hovedgulvet er tilnærmet flatt uten fall mot sluk. Det er lokalt fall på 1:100 mot sluk i dusjsonen. Det er en 5 cm oppkant ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Gulvskinne til dusjnisje hindrer lekkasjevann utenfor dusjnisje å renne fritt til sluk

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Gulvskinne til dusjnisje bør fjernes eller det bør på andre måter etablere avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjnisje. Når muligheten for avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjsone er stengt kan lekkasjevann renne ut over dørterskel eller til andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunni avvik i fallforhold på gulv etter dagens krav, samt at gulvskinne til dusjnisje stenger for avrenning til sluk.

ETASJE2 > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvilken type membran eller vanntett sjikt som er benyttet bak fliser på gulv og vegger i våtsone.
Eier opplyser at badets vanntette sjikt er mellom 25 0g 30 år.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i alder på badets membran og vanntett sjikt. Dette for å belyse usikker fremtidig funksjon og levetid.

Forholdet er kostnadsestimert i ht. krav om kostnadsestimat for bygningsdeler som er gitt TG:3. Det er vanskelig å skifte membran uten at hele badet renoveres. Kostnadsestimatet baserer seg på at badet i sin helhet rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Slukk i dusjsone.

ETASJE2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantinnredning og dusjnisje med glassdører.

ETASJE2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i taket og lufteventil i dørbladet.

ETASJE2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt på vegg mot våtsone på bad.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
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.

Tilstandsgrad TG:1 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskekjeller med tilkomst fra gang og kjellerstue.
I rommet er det stålvaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommets innvendig overflate består av malt betong på gulv, malt betong og malt panel på vegg og malt panel tak. Det er ikke lufteventil i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

TG:3 settes med bakgrunn i rommets generelle tilstand og/eller forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi vegger i rommet vender mot yttervegg eller annet våtrom, eller at øvrig konstruksjon gjør hulltaking vanskelig.

Det er foretatt fuktmåling på overflater i rommet uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen.

Manglende hulltaking vil alltid utgjøre en risiko for at det kan forekomme fukt i lukkede konstruksjoner. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke ett sikkert svar.

Tilstandsgrad TG:1 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt ved fuktmåling på overflater i våtsone.

KJØKKEN

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken med tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredningen har malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.
Skapdører og vegger en malt i 2024.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.



Kjøkken

ETASJE1 > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TOALETTROM

ETASJE2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet overflater består av gulvbelegg på gulv, tapet på vegg og malte plater i tak
Rommet er renovert i 2023.

ETASJE2 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant og gulvmontert WC.

ETASJE2 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med lufteventil tak.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluftsløsning.

Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i at det kun er naturlig ventilasjon i rommet. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende tilluftsventilasjon i rommet.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet overflater består av malt betong på gulv og vegg, og malte plater i tak.

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant og gulvmontert WC.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventil med lufteventil på vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak
- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i at det kun er naturlig ventilasjon i rommet. Tilstandsgrad TG:2 settes også med bakgrunn i manglende tilluftsventilasjon i rommet.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 **Kjølerom.**

Beskrivelse

I kjeller er det et kjølerom.

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 **Teknisk anlegg**



Kjøleagregat

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber. Vannrørerne er av eldre dato

Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i vannrørenes alder og usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast og soil.
Enkelte avløpsrør er skiftet i fbm oppgradering av våtrom. Øvrige avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Boligens avløpsrør er av eldre dato og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i avløpsrørene sin alder og usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er montert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I boligen er det en 200L VV bereder.
Varmtvannsberederen er fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

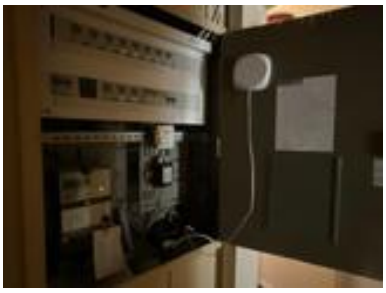
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Elektrisitet.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent og utførelsen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Alder, tilstand og utførelse av dreneringen er ikke kjent, da dette ikke er dokumentert eller synlig ved befaring.
Det er ikke gitt opplysninger om at dreneringen er skiftet siden byggeår. Dvs. at dreneringen har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering, eventuelt gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller.

Siden alder, tilstand og utførelse av drenering ikke er kjent settes tilstandsgrad TG:2. Dette for å belyse risiko for at det kan forekomme svekkelser i dreneringen, eller at den har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betong eller lettbetong blokker, utvendig pusset og malt.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.
Utførelse på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert.
Det vil altid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuell skade eller slitasje, samt for å få dokumentert utførelse og tilstand.

Konsekvensen av manglende inspeksjon og dokumentasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes tilstand og utførelse, noe som kan medføre risiko for skjulte feil, lekkasjer eller brudd, og dermed uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

TG:2 settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Under tilbygget del av boligen er det en nedgravd brenselstank.
Tanken er ikke i bruk, men er ikke sannert.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger et generelt krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp. I dette tilfelle er det vanskelig å sanere tanken, da den er plassert under tilbygg. Kommunen har gitt tilatelse til å la tanken ligge der hvor den er.

• 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.
I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes.
Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk.

For å bruke eksisterende tankt til biobrensen, må tanken kontrolleres og sertifiseres på ny. Dette for å sikre at tanken er tett. Kontrollen må utføres etter bransjestandard for tankkontroll, dokumenteres og sendes inn til Kommunen.

Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i at tanken ikke er sannert. Dette i ht. instruks i NS3600.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkongen har en høyde på 92 cm, mens dagens krav til rekkverk er 100 cm. Dette innebærer at rekkverket er lavere enn gjeldende forskriftskrav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm, mens dagens krav til rekkverk er 100 cm.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje1	102	23		125	
Etasje2	53			53	
Kjeller	79			79	
SUM	**234**	**23**			
SUM BRA	**257**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje1	Stue, kjøkken, gang, entré, trapperom, vinterhage.	Garasje	
Etasje2	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Trapperom, gang, bod, kjølerom, vaskerom, toalettrom, bod 2, bod 3		

Kommentar

Romfordeling

1. etasje
Vindfang 1,7 m²
Gang 10,2 m²
Trapperom 2,3 m²
Gang 12,7 m²
Kjøkken 13,6 m²
Stue 6 m²
Vinterhage 12,2 m².
Garasje 23 m2

2. etasje.
Soverom 10 m². 12,5
Bad 7,2 m²
Toalettrom 1,6 m²
Soverom 14,5 m²
Soverom 10,5 m²
Gang 7,5 m²
Trapperom 3 m² målbart areal.

Kjeller.
Trapperom 4 m²
Gang 14 m²
Kjølerom 5 m²
Vaskekjeller 9,8 m²
Kjellerstue 12,6 m²
Bod 5,4 m²
Bord 6,7 m²
Bod 9 m²
Toalettrom 1,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe avvik i dagens planløsning, sett opp mot byggemeldte tegninger. Kjellerstue er ikke byggemeldt eller omsøkt som rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2004	55		0	753.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Doktorveien 14

Hjemmelshaver
Schøyen Knut

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Doktorveien.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	06.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger.	06.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Knut Schøyen	9578-5999-4-830867	2026-08-28 07:48:34

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
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
17-0086/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Doktorveien 14, 3274 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Knut Schøyen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 1978

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: 7977007
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larvik rørhandel ca. 1995

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larvik Rørhandel. Det ble da laget nytt bad, etter at det gamle ble revet

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke firma, men det er gjort av fagfolk. Nytt tak ca.1995 og ny terrasse og vinterhage i 2015

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av faglært ca.1995

---

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: Sommerfest elektro og Andeby elektro. Nytt hovedinntak på loft. El. Bil lader . Nytt sikringsskap. Nytt opplegg til komfyr og platetopp.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Andebu Elektro

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Larvik rørhandel. Nytt avløp og nytt vannrør i plast ca. 1980

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brobygger har kledd huset. Ca. 1985

---

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

Ja

Beskriv: Septiktank

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

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?

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Parafintank. Har aldri benyttet denne. Kun benyttet av forrige eier. . Kan bare ligge, da den er under tilbygg. Har fått godkjent dette av brannvesen/kommunen. Tanken er mest sannsynlig i glassfiber. Om mulig skal den sjekkes for innhold

---

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

Ja

Beskriv: Se over

---

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

Ja

Beskriv: Kan til tider ise litt på tak eller i takrenner om vinteren. Det er lagt varmekabel i takrenna.

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: 17-0086/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Knut Schøyen	**2026-08-28**

Identifikasjon

Knut Schøyen

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

enova

Energiattest



Adresse **Doktorveien 14, 3274 LARVIK**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346397**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **379328**
Gårdsnummer **2004**	Bruksnummer **55**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **234,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **234,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **231,35**

Utskriftsdato: 21.08.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2004	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Doktorveien 14, 3274 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	tatt i bruk 1959	240m^2	1	☒
Garasje som tilbygg til bolig	godkjent 1965	ikke oppgitt m^2		☒
Tilbygg bolig	godkjent 1973	ikke oppgitt m^2		☒
Tilbygg bolig Ferdigattest 1984	1984	ikke oppgitt m^2		☒
Hagestue som tilbygg bolig	godkjent 2014	10 m2		X
Kommentarer				

Andre opplysninger

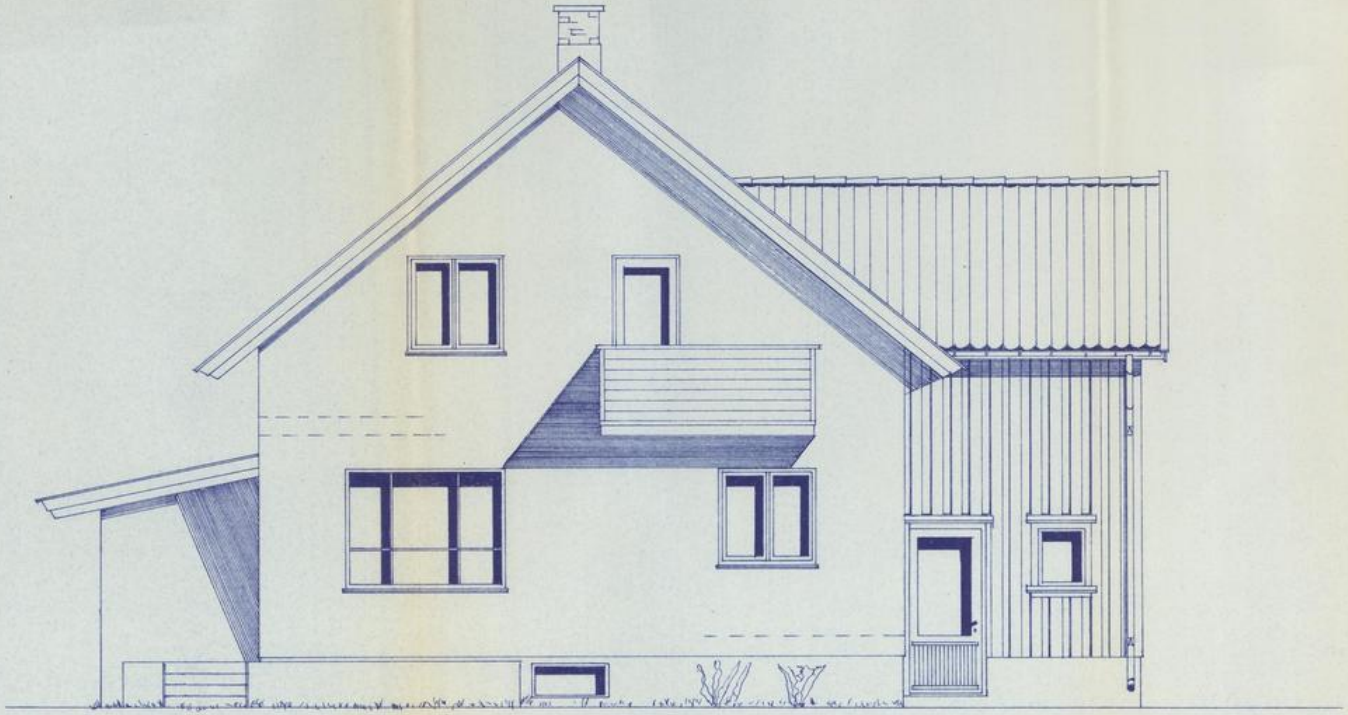
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

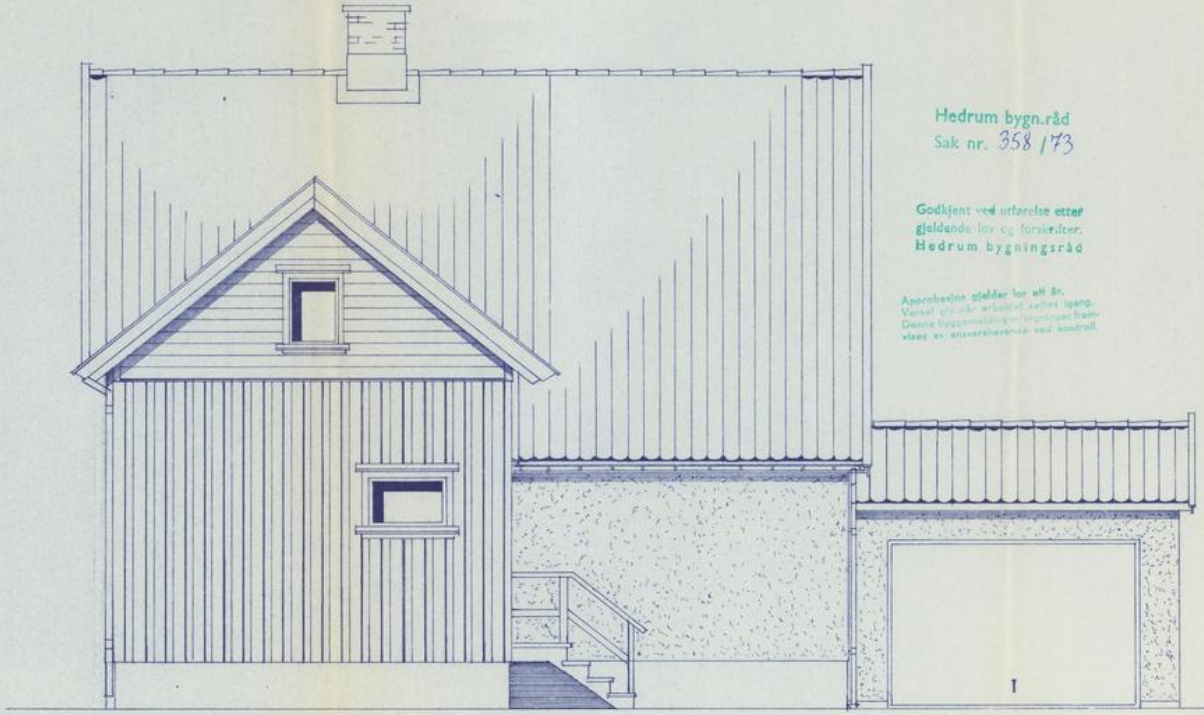
Hedrum bygn.råd
Sak nr. 358 /73

Godkjent ved utførelse etter
gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne byggemeldingen med tegninger fram-
vises av ansvarshavende ved kontroll.



Gavl vest.

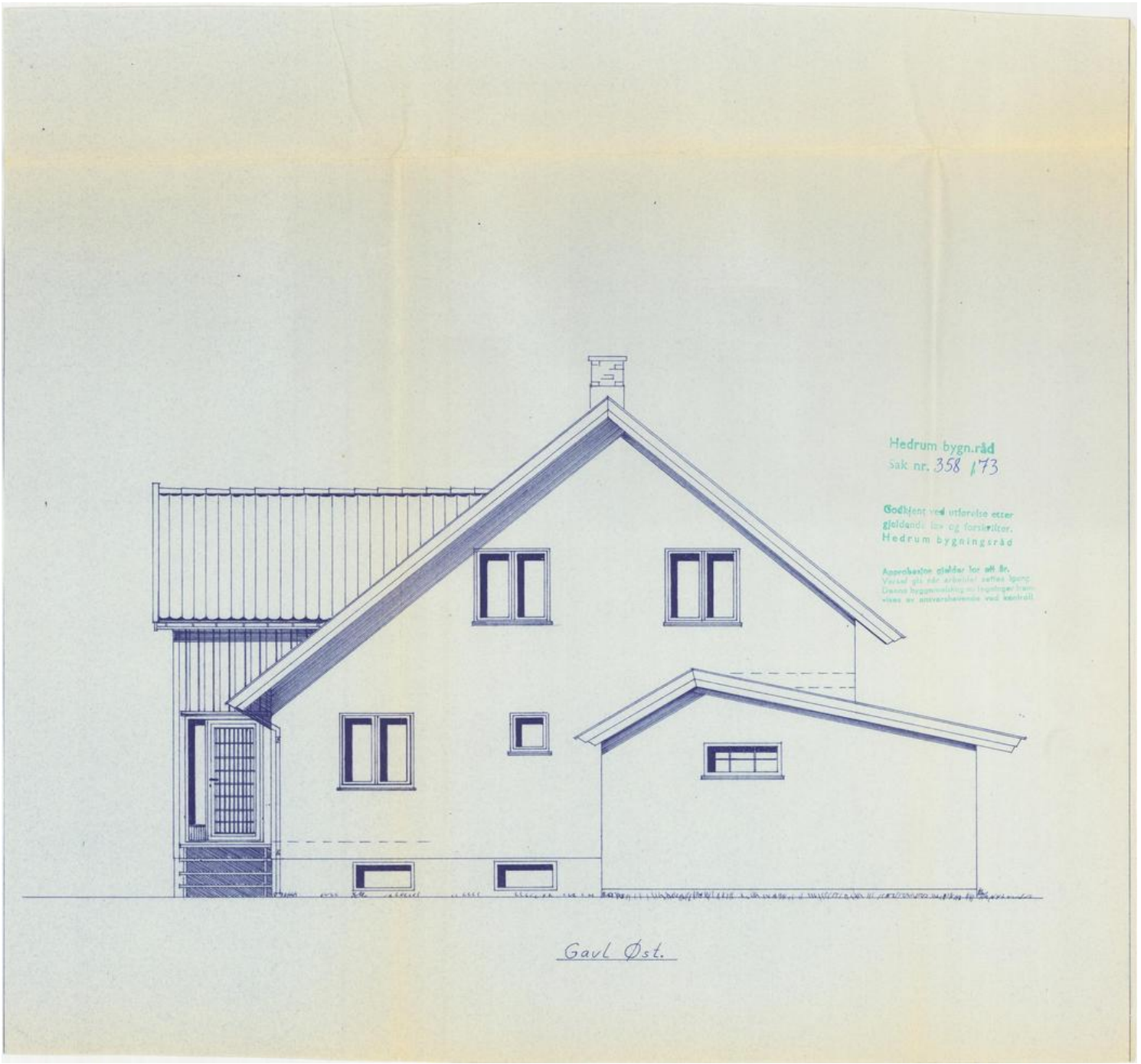


Hedrum bygn.råd
Sak nr. 358/73

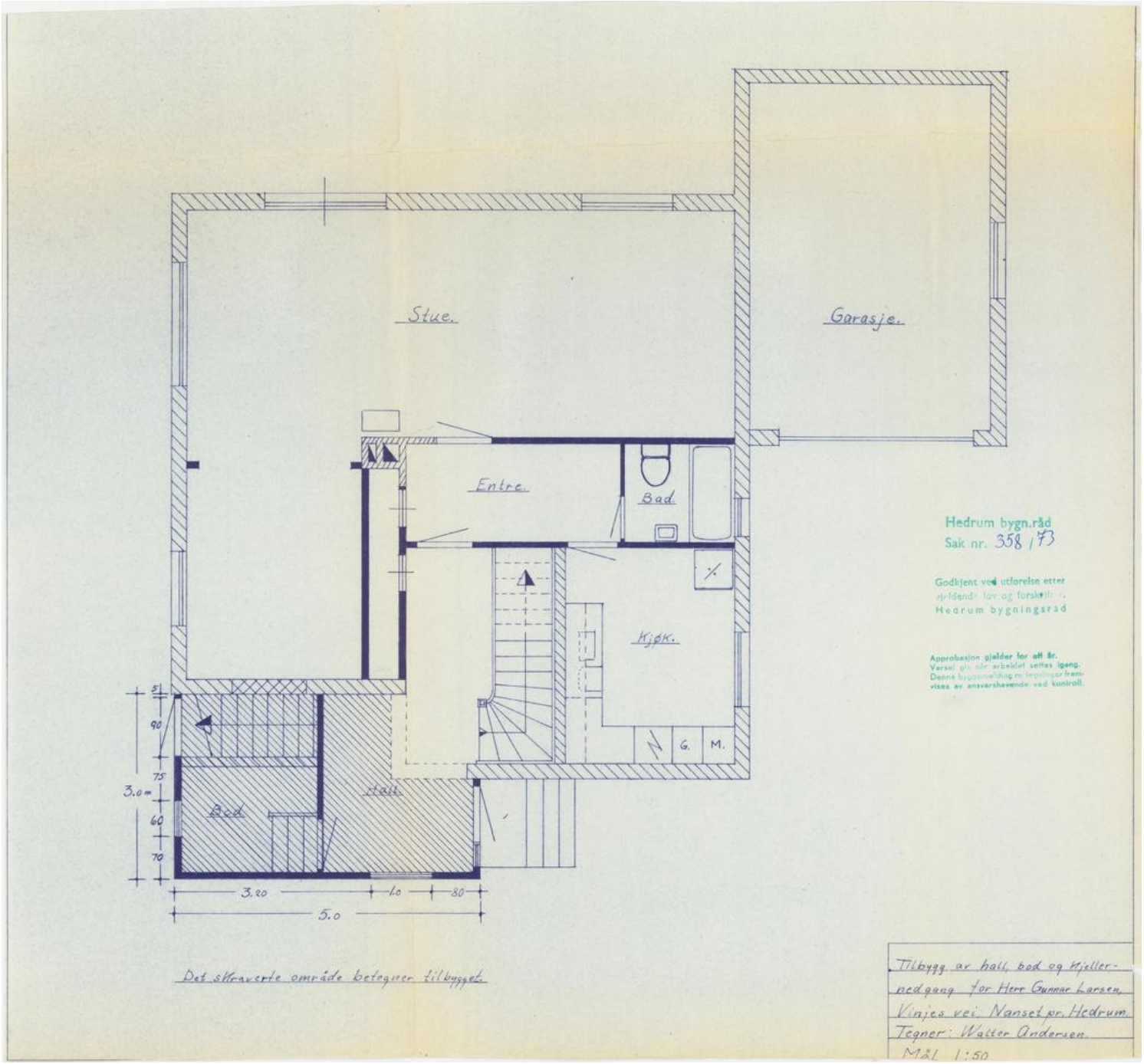
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningsråd

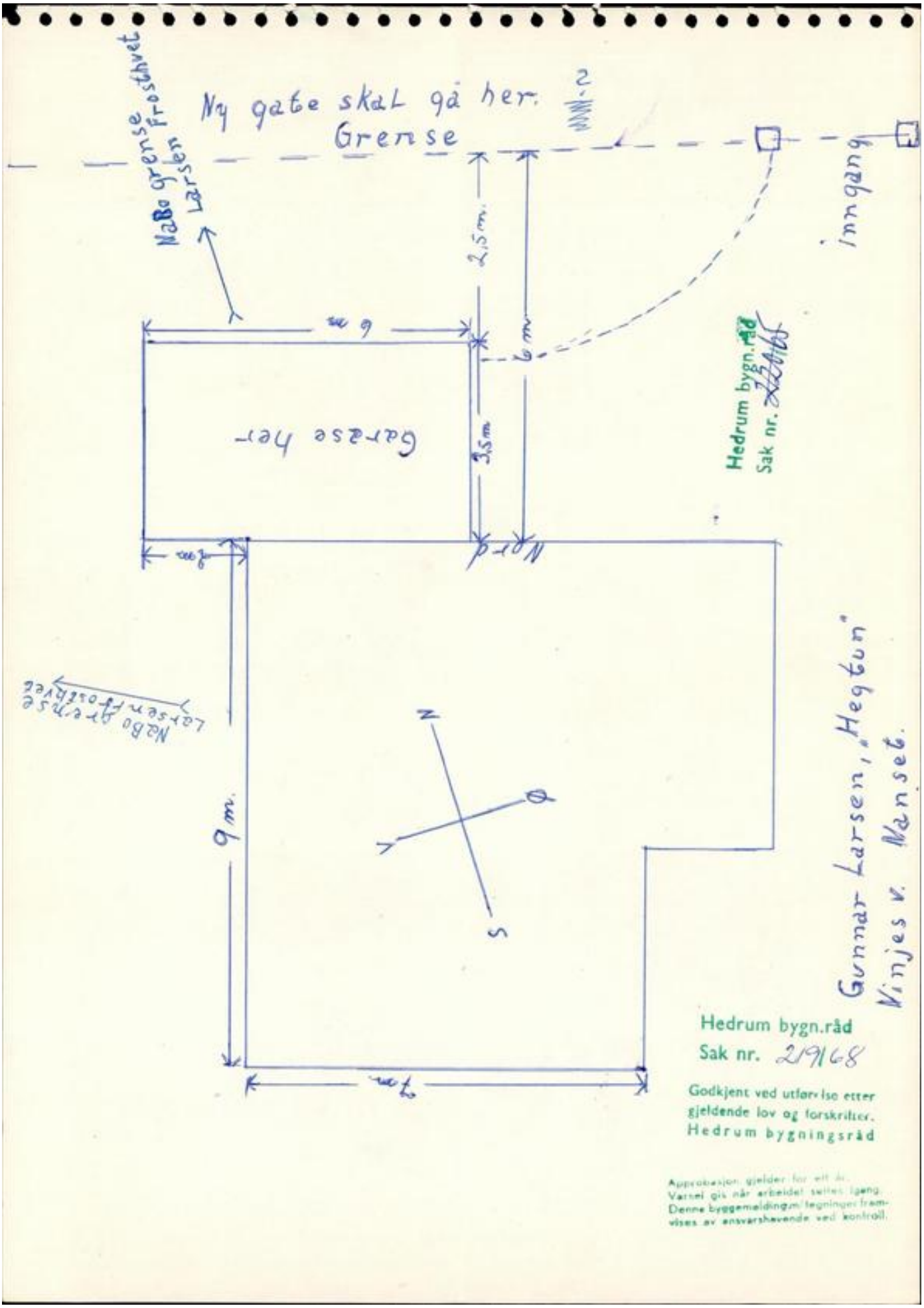
Approbasjon gjelder for ett år.
Vertal må når arbeidet settes igang.
Denne tilbakemeldingen/begynnelsen fremvises av ansvarshavende ved kontroll.

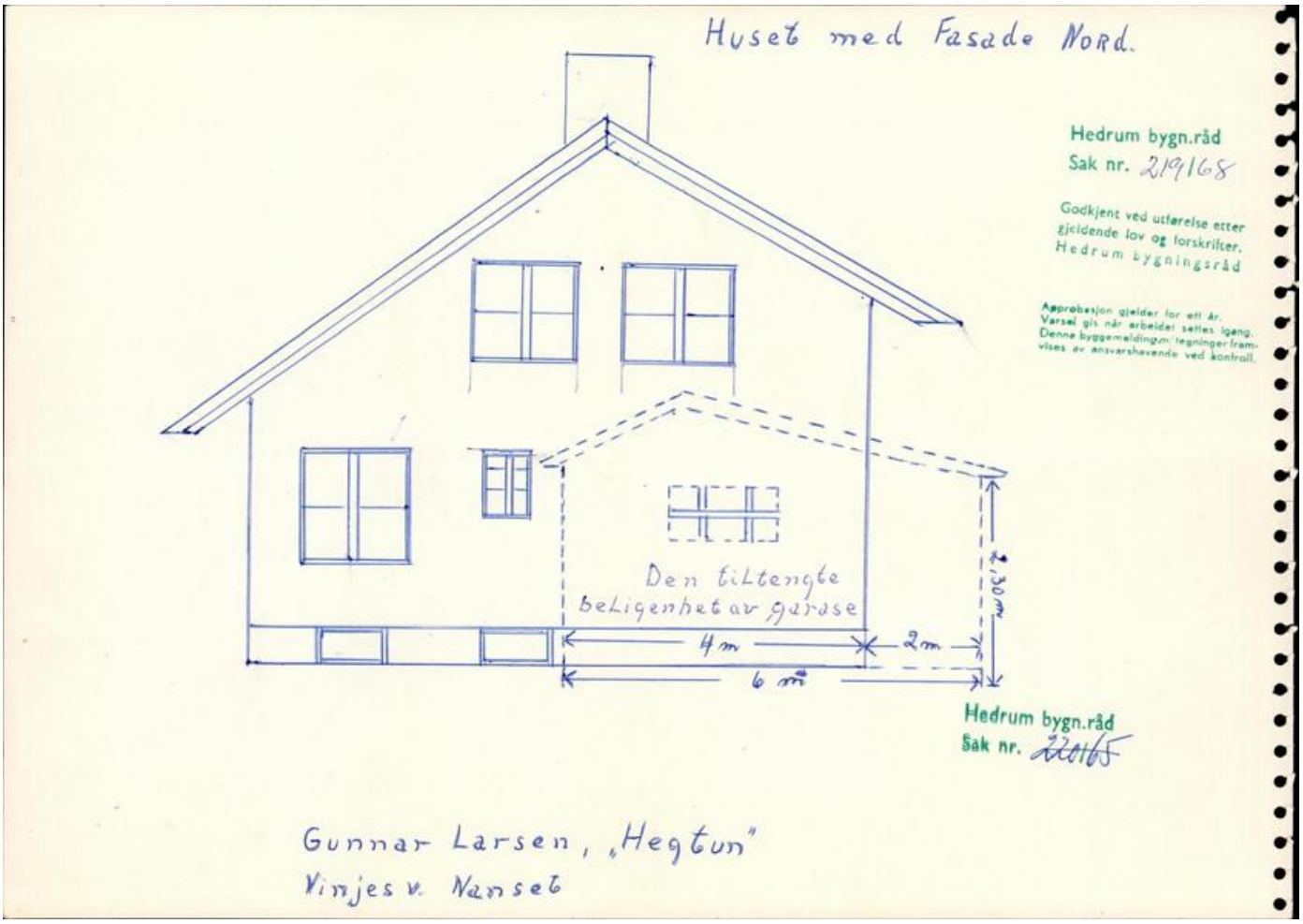
Fasade Syd.


Hedrum bygn.råd
Sak nr. 358 /73
Godkjent ved utførelse etter
gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningsråd
Approbasjon gjelder for alt år.
Vedtak gis når arbeidet settes igang.
Unnlatt bygningsmelding og ingeniør blir
vites av ansvarshavende ved kontroll

Gavl Øst.

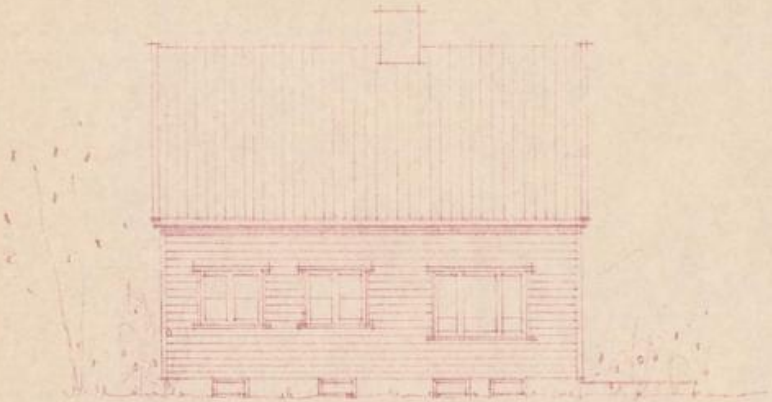

Stue.
Garasje.
Entre.
Bad
Kjøk.
G.
M.
Bod
Stall
3.0 m
5
90
75
60
70
3.20
1.0
80
5.0
Hedrum bygn.råd
Sak nr. 358/73
Godkjent ved utførelse etter
gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningsråd
Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne byggemeldingen med tegninger framvises av ansvarshavende ved kontroll.
Det skraverte område betegner tilbygget.
Tilbygg av hall, bad og kjellernedgang for Herr Gunnar Larsen,
Vinjes vei, Nansetjr. Hedrum
Tegner: Walter Andersen.
M2L 1:50


Nabo grense Frosthvet Larsen
Ny gate skal gå her.
Grense
2,5 m.
6 m.
inngang
Garasse her
3,5 m
Hedrum bygn.råd
Sak nr.
9 m.
N
Ø
V
S
Gunnar Larsen, „Hegtun"
Vinjes v. Manset.
Hedrum bygn.råd
Sak nr. 29/68
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningsråd

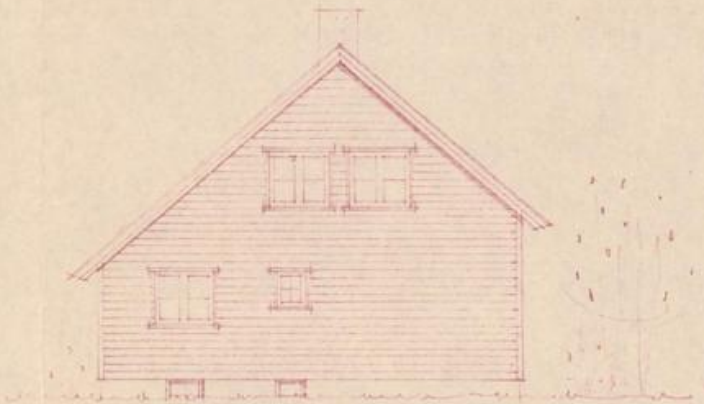

Huset med Fasade Nord.
Hedrum bygn.råd
Sak nr. 21968
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Hedrum bygningsråd
Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis når arbeidet settes igang.
Denne byggemeldingen: tegninger framvises av ansvarshavende ved kontroll.
Den tiltenkte beliggenhet av garasje
4 m
2 m
6 m
3,30 m
Hedrum bygn.råd
Sak nr. 22065
Gunnar Larsen, „Hegtun"
Vinjes v. Nanset

Herr Gunnar Larsen,
Hedrum.

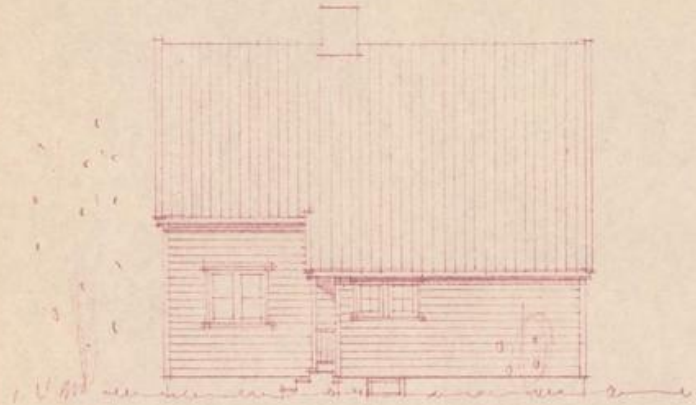
Nanset bygnråd
Sak nr. 57/58



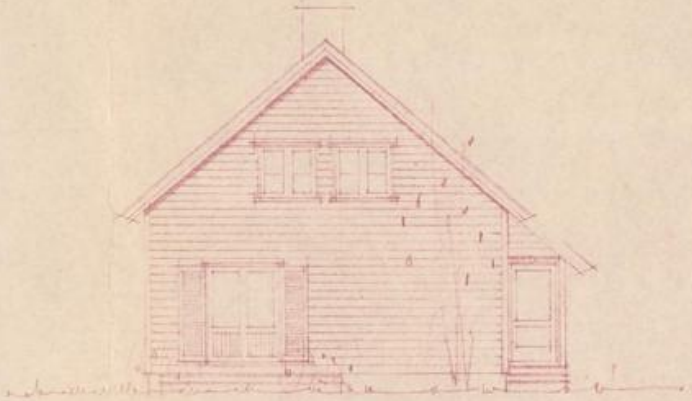
MOT VEST.



MOT NORD.



MOT ØST.



MOT SYD.

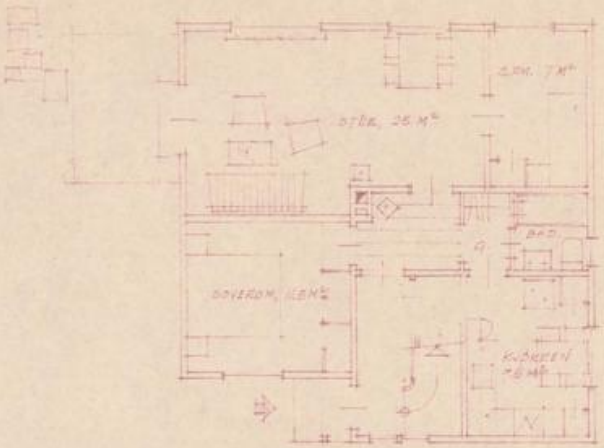
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Nanset bygningsråd

Approbasjon gjelder for ett år.
Varsel gis **når arbeidet settes igang.**
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved **kontroll.**

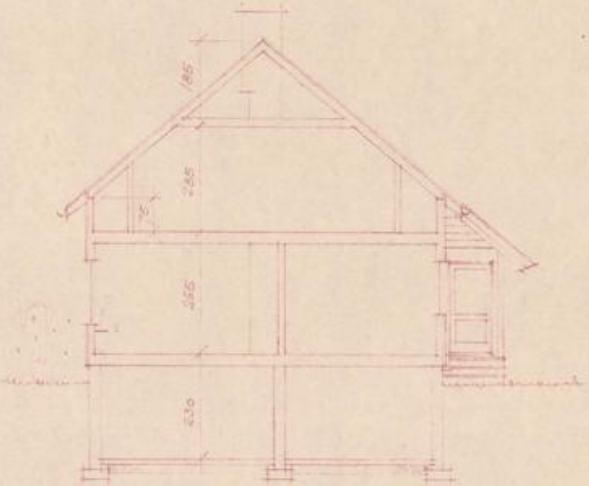
MÅ IKKE BENYTTES UTEN ARKITEKTENS SAMTYKKE.

V TYPE 76 F.
TOMANNSBOLIG.
FASADER. MÅL 1:100

TØNSBERG 3/1 1958
OLE BJØRNESS, ARKITEKT M.N.A.L.



PLAN 1. ETASJE

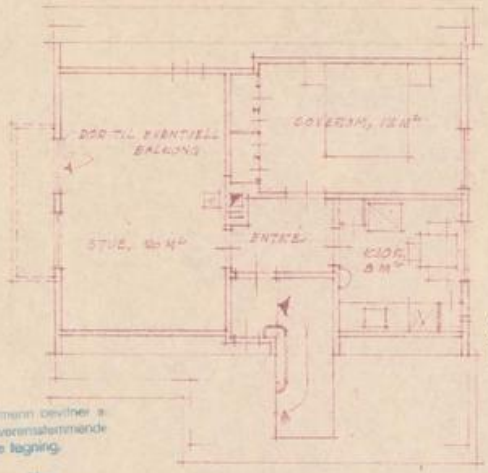


SNITT.

MÅ IKKE BENYTTES UTEN ARKITEKTENS SAMTYKKE.

Herr Gunnar Larsen,
Hedrum.

Nanset bygn.råd
Sak nr. 5-1/58



Godkjennes for lånemidler til Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Nanset bygningsråd

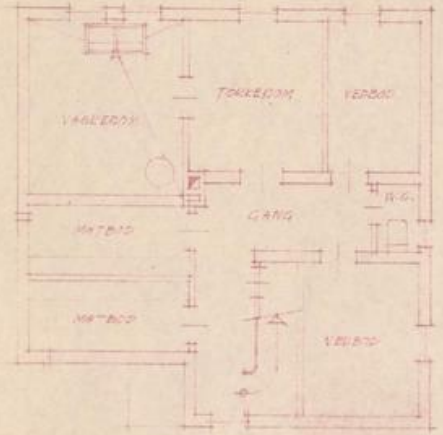
Approbasjon gjelder for ett år.
Vevsel gis når arbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.

Undertegnede tømrermester bevitner at huset er oppført overensstemmende med den godkjente tegning.

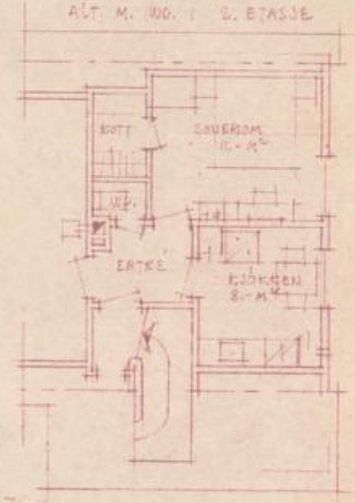
Sted
Dato

PLAN 2. ETASJE

se alternativ plan.



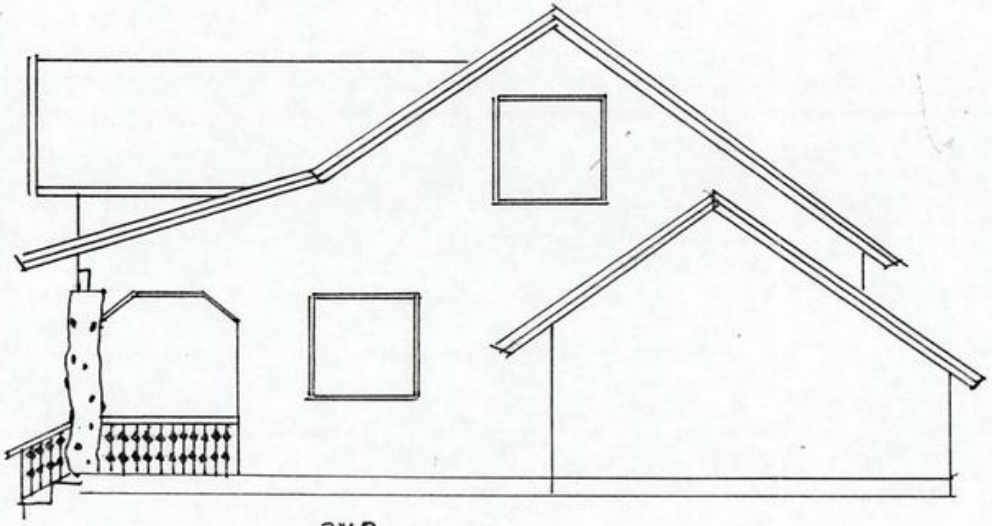
ALT. M. WC. I 2. ETASJE



KJELLERPLAN

TYPE 7B?
TØMMERDRIFT.
PLANER og SNITT, MÅL 1:50

TØNSBERG 3. 1956
C. E. BJØRNEBO, ARKITEKT M.N.A.L.



SYD

Hedrum bygningsråd
Sak nr. 371/83

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeider settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

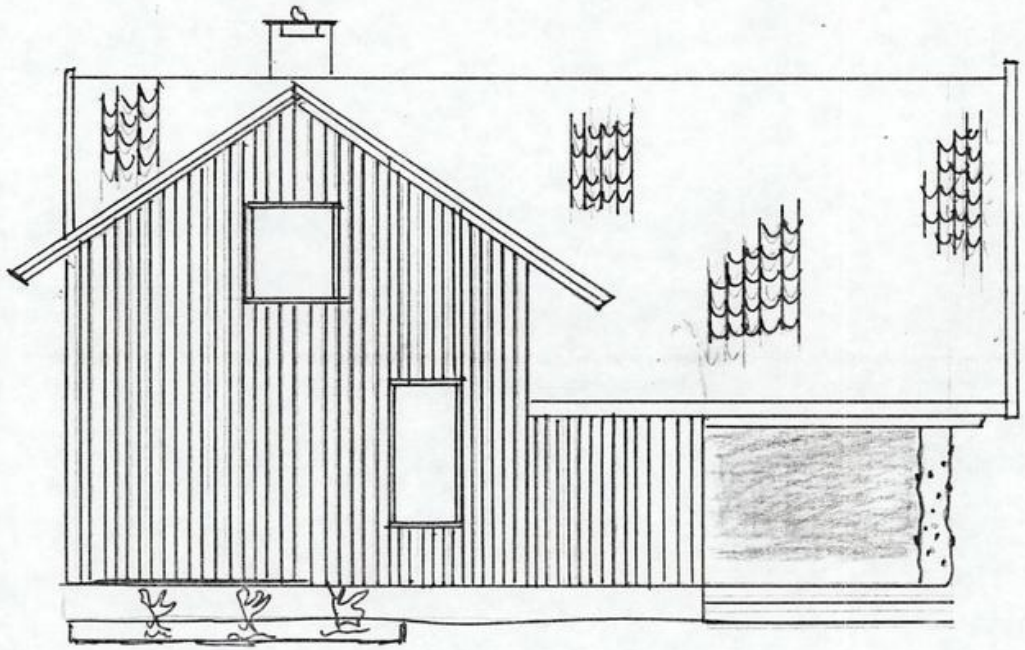
Dato 3/9-83	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50	T. JOHANSEN
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

KNUT OG ELISABET SCHØYEN
HEGTUN VINJESVEI

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

Helioprint A.s



VEST

Hedrum bygningsråd
Sak nr. 371/83

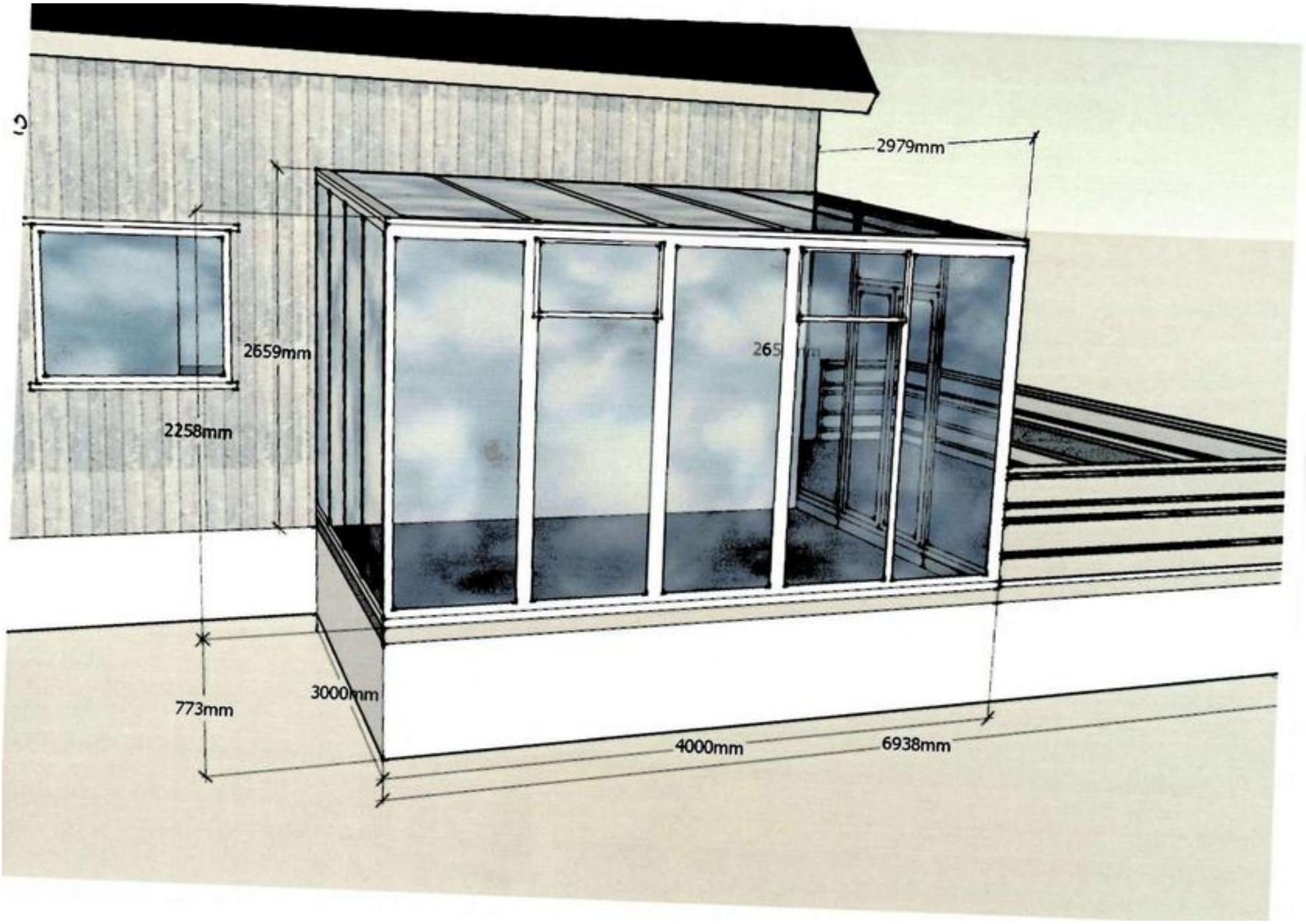
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

Dato 2/9-83	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:50	T. JOHANSEN
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		

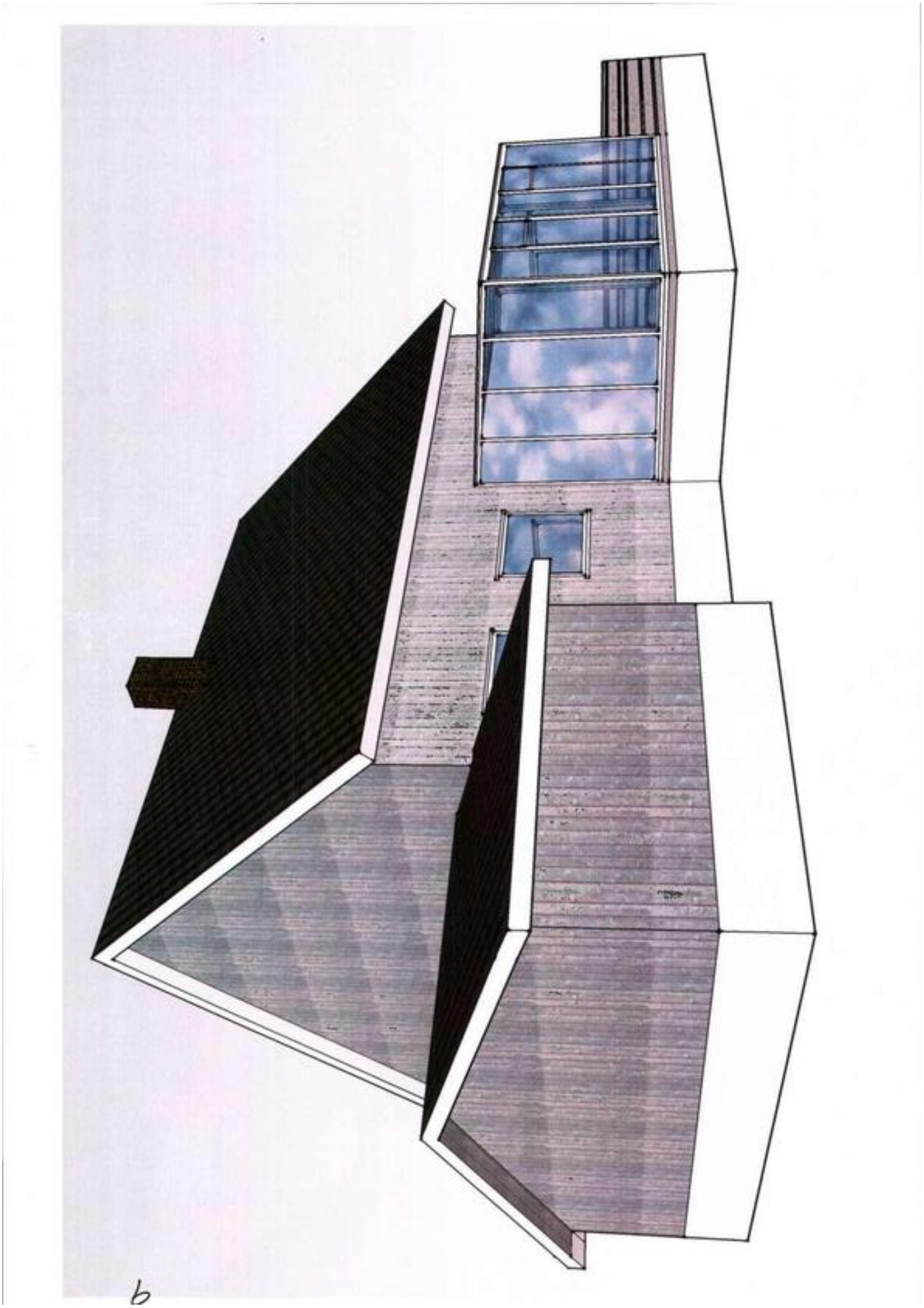
KNUT OG ELISABET SCHØYEN
HEGTUN VINJESV.

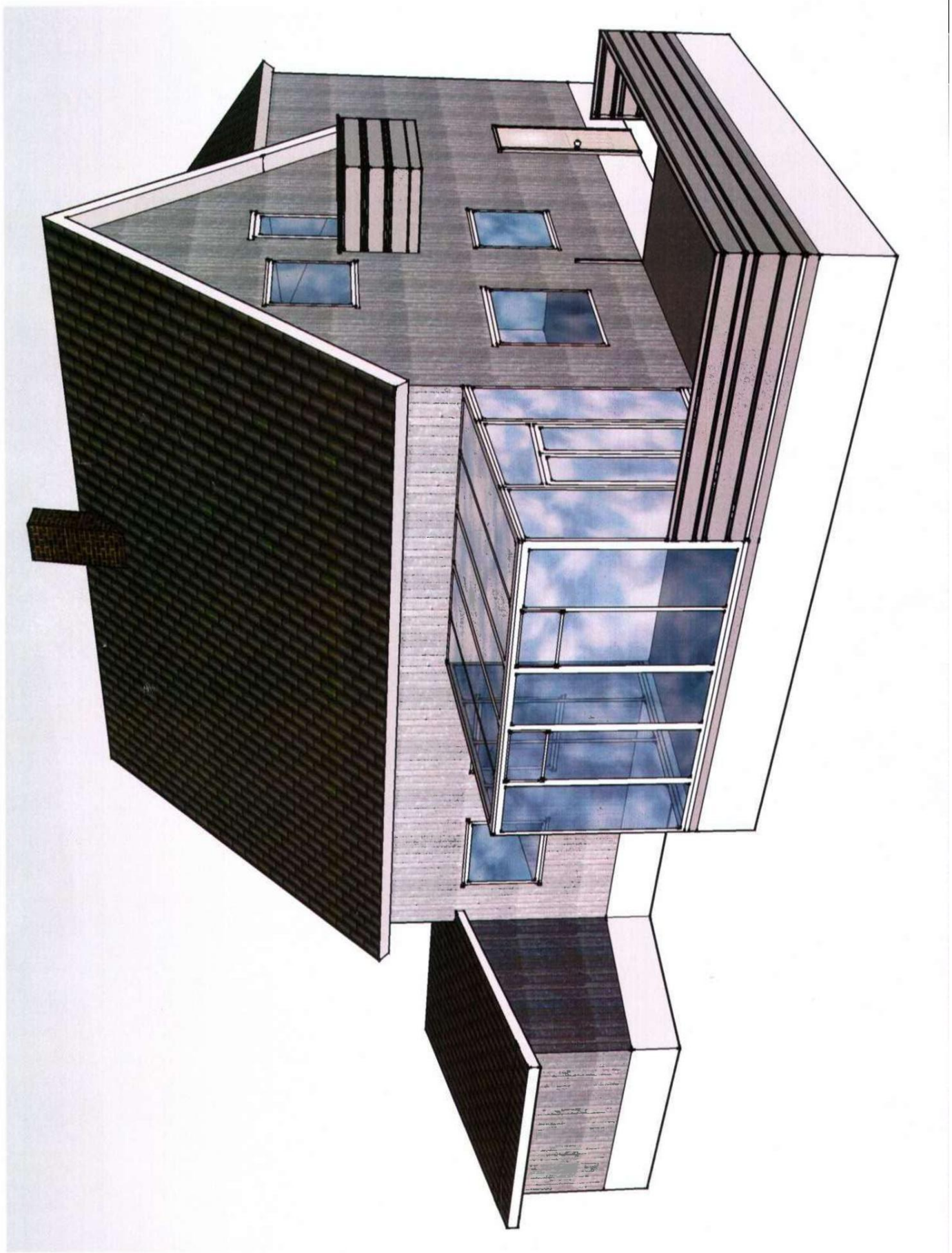
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

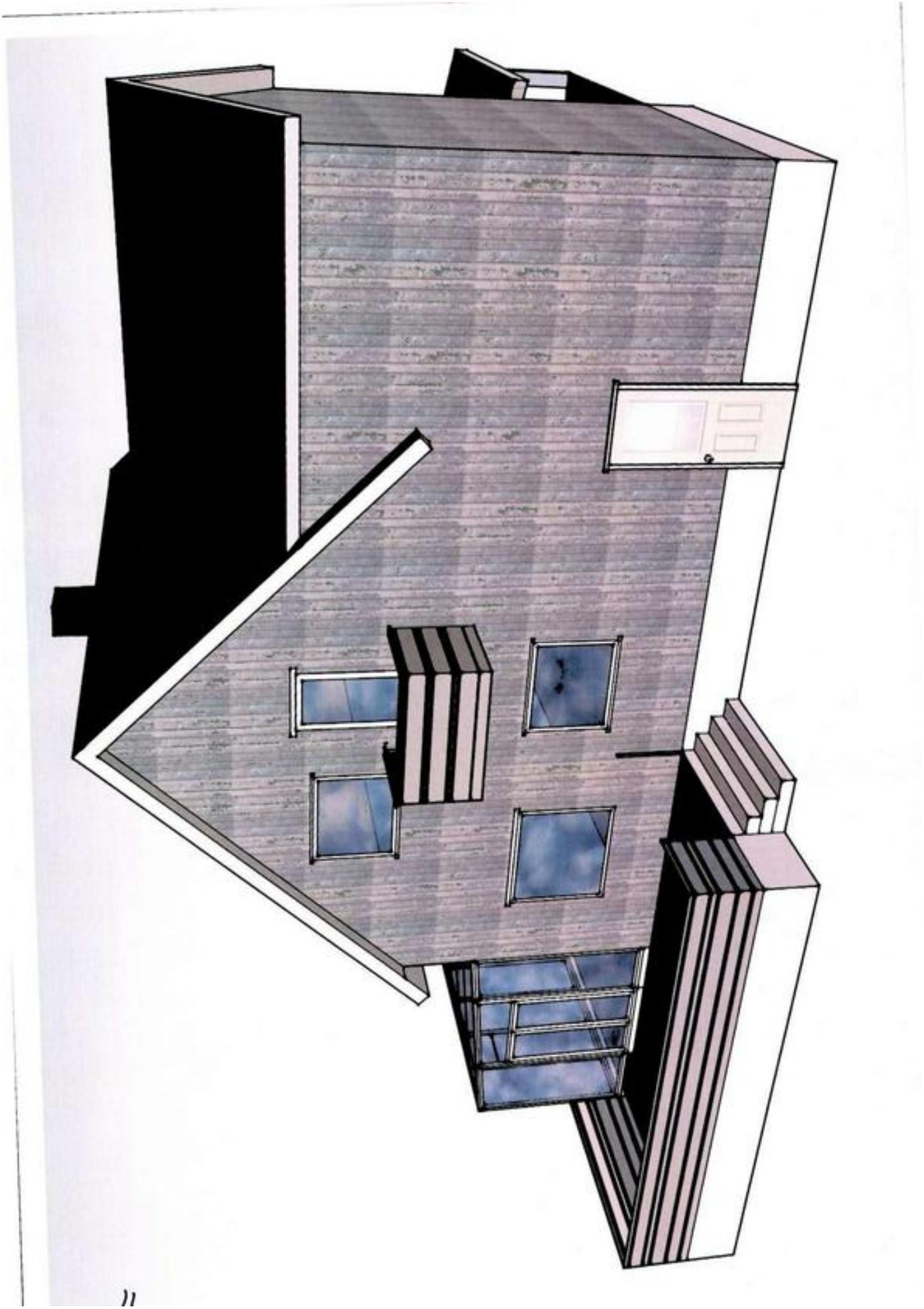

2979mm
2659mm
2258mm
773mm
3000mm
4000mm
6938mm


2979mm
2659mm
6376mm


b



01



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Doktorveien 14			4/55	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Bolighus	6.9.83	29.9.83	371/83
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Knut Schøyen		Doktorveien 14	3250 Larvik	
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Torbjørn Johansen		Skytterveien 5	3290 Stavern	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Saksbehandler: Yngve Skjelbred

Sted og dato		Stempel	
Larvik	17.12.1984	HEDRUM KOMMUNE Teknisk sjef	Kåre Sandboe bygningssjef

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [x] Ansvarshavende [x] Byggetillatelsesmyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Utskriftsdato: 20.08.2026

Larvik kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2004	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	488872735	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	379328	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Doktorveien 14, 3274 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 488872735.

BruksenhetId	202384299	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	379328	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Doktorveien 14, 3274 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	4	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller	Peisovn	Morsø Jernstøberi A/S	Morsø Jernstøberi A/S
1. etg.	Peisinnsats	Jøtul AS	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
20.03.2025	Tilsyn	20.03.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Ukjent. Modell: 1/2-Stein
Beskrivelse	Kjeller: Røykrør etter tidliger ildsted bør fjernes og mures forskriftsmessig igjen. Dette frafaller ved rehabilitering.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Ukjent. Modell: 1/2-Stein
Beskrivelse	Skorstein har noe slitte fuger og må rehabiliteres på sikt.

Informasjon for bruksenhetId 202384299

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FROSTVEDT I HEDRUM KOMMUNE

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I de enkelte byggeområder skal ny bebyggelse plasseres innenfor de viste byggelinjer.

§ 2

Arealer er regulert til:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Spesialområder

§ 3

Byggeområder for boliger

I områdene for småhusbebyggelse (lys gul farge) kan oppføres frittliggende helårs bolighus på 1 etasje med tilhørende garasje. Der tomta etter bygningsrådets skjønn er egnet for det, kan det tillates oppført inntil 2 etasjes bolighus eller innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

For ubebygde tomter i de eksisterende småhusområdene kan det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 0,25, forutsatt at utnyttelsesgraden for det aktuelle området som helhet ikke overstiger 0,20.

Gesimshøyden for 1-etasjes hus må ikke være over 4 m. For 2-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 7 m og mønehøyden 9 m. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2. De skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Hvor forholdet tilsier det, kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasje som må tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjer som oppføres vinkelrett på veg, må plasseres minimum 5 m fra vegkant.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som

følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4

I områdene A og B kan oppføres gruppebebyggelse som rekkehus, kjedehus og annen tett småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer.

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden 9 m. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

Bygningsrådet kan kreve at 1 garasje og 1 parkeringsplass pr. leilighet skal utføres som fellesanlegg.
For område A må garasjene i størst mulig grad anlegges i utkanten av området med nær tilknytning til Vinjes vei, Eikeveien, veg 2 eller veg 3.

Ved detaljregulering av område A avsettes minst 3,0 da til lekeplasser, som kan fordeles på 3-4 nær-lekeplasser og 1 kvartalslekeplass.

Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og fjernsyn for hele området eller deler av området.

§ 5

I området for blokkbebyggelse kan bygningene oppføres i inntil 3 etasjer som angitt på planen.

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40.

1 garasje og 0,3 parkeringsplass pr. leilighet skal utføres som fellesanlegg.

Blokkene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 6

I boligområdene kan det tillates mindre handels- og servicevirksomheter beregnet for området, og som etter bygningsrådets skjønn ikke vil forårsake ulempe eller sjenerende trafikk.

§ 7

Byggeområde for forretninger, kontorer m.v.

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer på opptil 4 etasjer med en gesimshøyde på inntil 14 m.
Største tillatte utnyttelsesgrad er 0,5. Bygningsrådet kan tillate at en del av bebyggelsen brukes som bolig.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til parkeringsplasser for personbiler eller andre trafikkformål. Lagring må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsrådet kan sette vilkår for å tillate lagring. De resterende deler av den ubebygde tomta skal opparbeides parkmessig.

§ 8

Byggeområder for offentlig formål

I områdene kan oppføres henholdsvis spesialskole og barnehage/daghjem i inntil 2 etasjer.
Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhegning og beplantning m.v. skal for hvert område godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

§ 9

Trafikkområder

Det tillates ikke direkte avkjørsler fra den enkelte tomt til Frankendalsveien og Yttersøveien.

Bilkjøring på de regulerte gang- og sykkelveger tillates bare for de eiendommer som får anvist disse som atkomstveg.

§ 10

Friområdene

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller innretning som har naturlig tilknytning til friområdet, f.eks. barnepark m/tilhørende lokale, sandkasser og lekestativ m.v. når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 11

Spesialområde

I de to spesialområdene er arealet regulert til fortidsminne for å bevare gravhaugene.
Det nordre området kan inngå i friområdene og det søndre i boligtomta, men de må ikke bebygges. Det må heller ikke gjøres tekniske inngrep som kan ødelegge eller forringe gravhaugene som fortidsminner.
Opprydding, fjerning av vegetasjon og eventuell beplantning må godkjennes av Universitetets Oldsaksamling.

§ 12

Fellesbestemmelser

Byggelinjene er vist på reguleringskartet. Langs gang- og

sykkelveger kan bygningsrådet tillate at bygninger plasseres i inntil 2m avstand fra veikant, når det ikke strider mot b.l.§ 70 Eksisterende bebyggelse inngår i planen i den utstrekning de ikke strider mot de viste byggelinjene.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkel og materialer. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Avfallsdunker o.l. plasseres etter bygningsrådets bestemmelser.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
I frisiktsonen må vegetasjonen ikke bli høyere enn 80 cm over vegbanen.

§ 13

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekten for Hedrum kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 1.12.1976

Bjørn Torkildsen.
Bjørn Torkildsen
e.f.

Utskriftsdato: 20.08.2026

Larvik kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2004	**Bruksnr.**	55	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Doktorveien 14, 3274 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 754 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 754 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10369/Bestemmelsene%20for%20Larvik%20by%2012.03.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 754 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 754 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	169.01
Navn	Frostvedt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.07.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2966/169.01_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 734 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn: Stig Rønning Adresse: Doktorveien 18 Postnr: 3274 Poststed: Larvik Fødselsnr./Org.nr: 27046240109 Referansenr:	Doknr: 709460 Tinglyst: 20.09.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Knut Schøyen	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 010548[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Larvik	2004	55		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Larvik	2004	60		

B — Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
15/9-10	Knut Schøyen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendom 2004/60 (doktorveien 18) har rettigheter til vedlikeholdog/utbedringer av eksisterende vannledning som krysser eiendom 2004/53 (doktorveien 14). Vannledningen som går til eiendom 2004/60 (doktorveien 18) er koblet sammen med eiendom 2004/ (doktorveien 14). Eiendommene 2004/60 og 2004/ har felles anborringsklammer på kommunens hovedvannledning.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

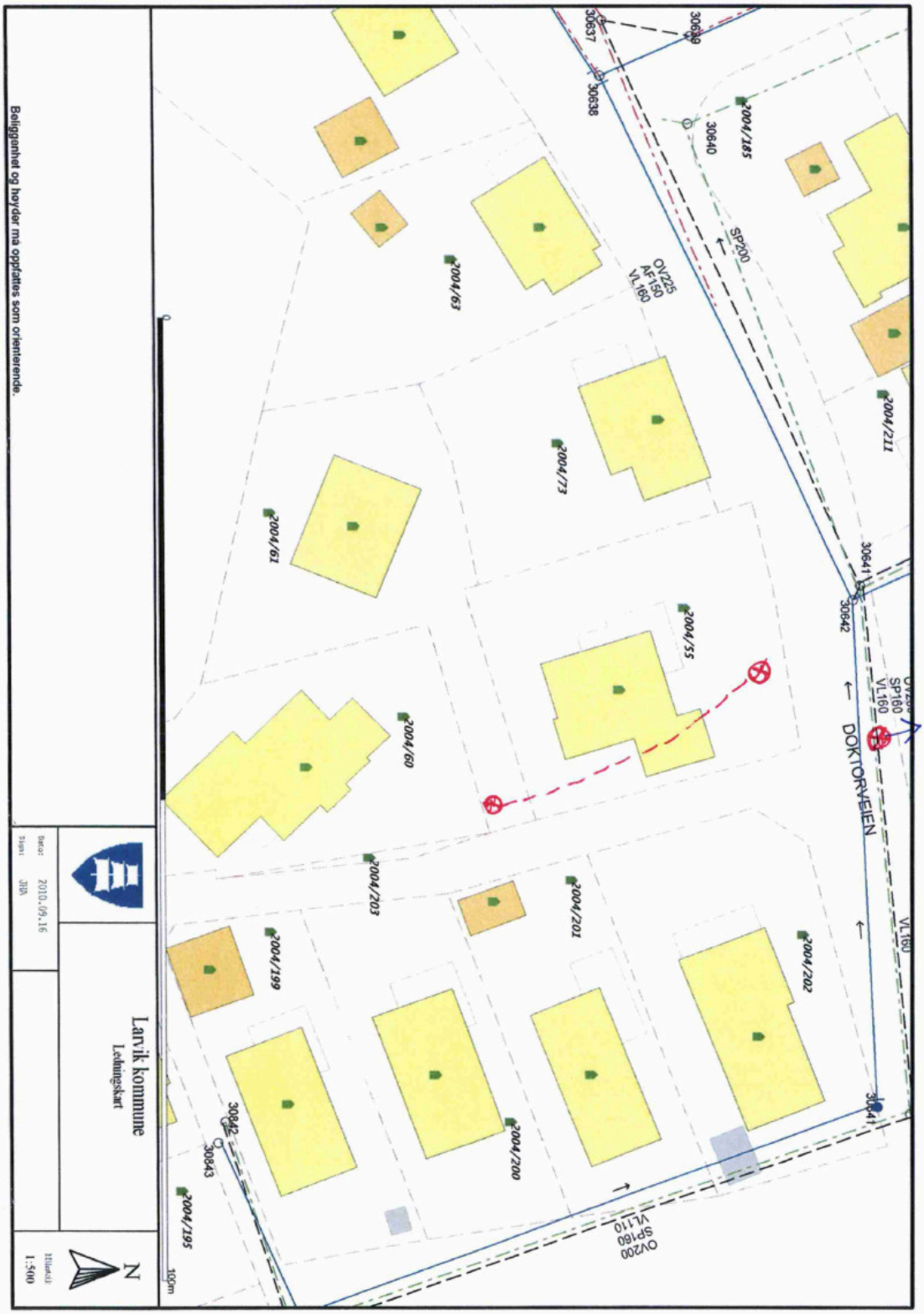
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

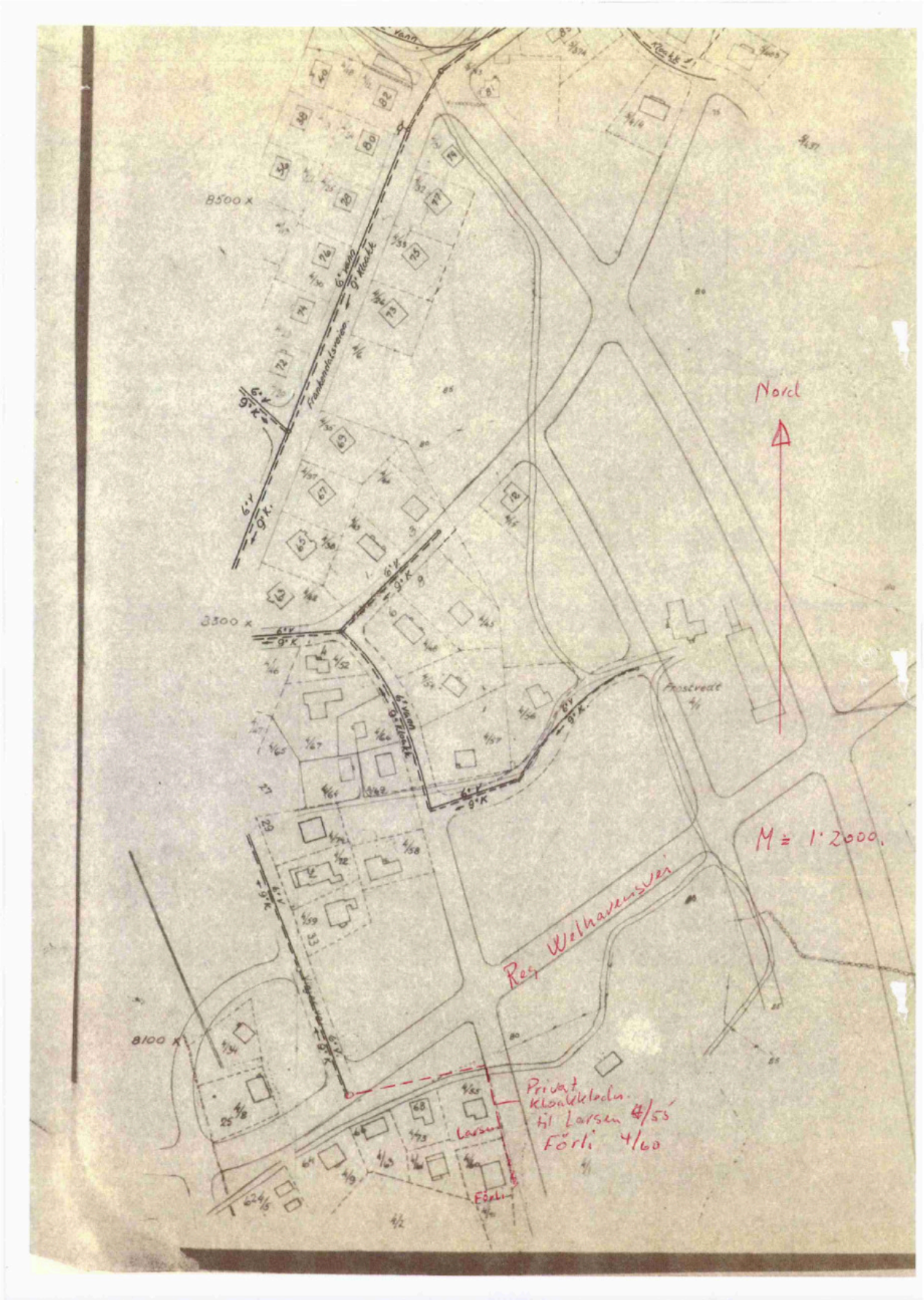
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
15/9-10	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.


Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Larvik kommune
Ledningskart
Dato: 2010.09.16
Sign: JIA
Målestokk 1:500
N
100m
DOKTORVEIEN
2004/185
2004/63
2004/73
2004/61
2004/211
2004/55
2004/60
2004/203
2004/201
2004/199
2004/202
2004/200
2004/195
30637
30638
30639
30640
30641
30642
30843
OV225 AF150 VL160
SP200
OV160 SP160 VL160
OV200 SP160 VL110
FELLES AVBØRRIV 6


Nord
M = 1:2000
Res Wolhavensvei
Privat kloakkledn. til Larsen 4/53 Førli 4/60
Larsen
Førli
Frostveien
8500 x
8300 x
8100 x

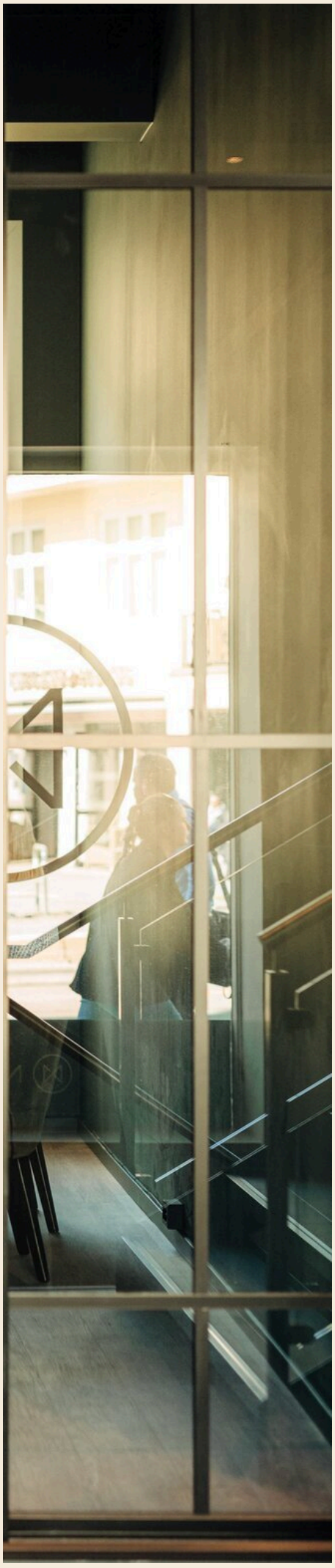
Velkommen til

Nordvik Larvik

Vi er ikke bare kjent i Larvik, vi er lommekjente. Vi kjenner nabolagene, boligtypene, kjøperne og utviklingen i markedet, og det er den kunnskapen som gjør oss til det riktige valget uansett hva du skal selge eller kjøpe. Enten det gjelder en leilighet på Torstrand eller i Byskogen, en enebolig eller hytte i Stavern, Helgeroa eller Nevlunghavn, et eksklusivt hjem i Rekkevik eller Gon, eller en landbrukseiendom i Kvelde, Steinsholt eller Lågendalen. Vi stiller med meglere som kjenner akkurat det markedet og vet hva som skal til for å oppnå det beste resultatet. Vi kombinerer god lokalkunnskap med høy faglig standard, og megleren din tar oppdraget ditt personlig, er tilgjengelig gjennom hele prosessen og følger deg helt frem til nøklene er overlevert.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

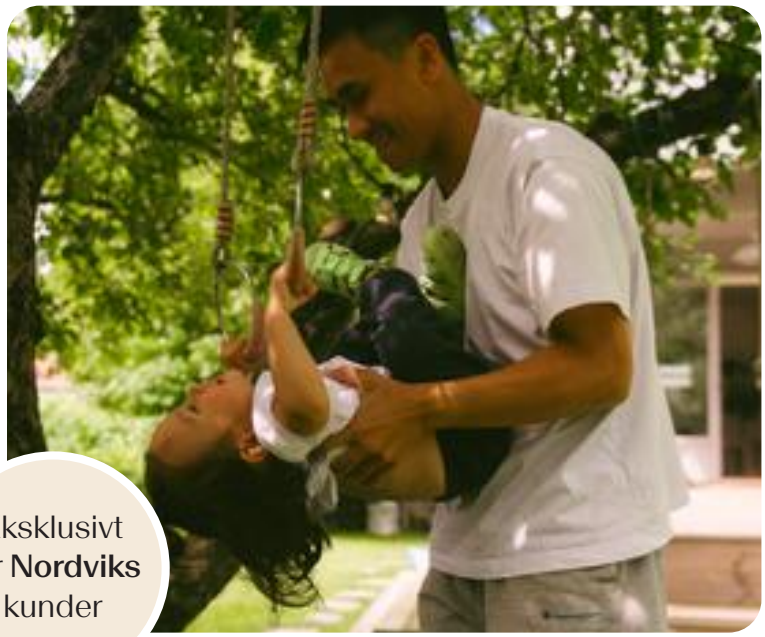
Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 17-0086/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Doktorveien 14 3274 LARVIK
Matrikkel: Gnr 2004, bnr 55 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Per Arne Sølyst
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Larvik
p.solyst@nordvikbolig.no
950 66 810



Lilli Stenhaug-Gundersen
Eiendomsmegler / Kontorsjef
Nordvik Larvik
l.gundersen@nordvikbolig.no
477 59 774

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: