

Welhavens vei 6



Velkommen til

Welhavens vei 6



Salgsoppgaven produsert 13. august 2025

Larvik

Sjarmerende enebolig med praktisk beliggenhet i familievennlig og populært område på Nanset - Dobbel garasje!

Prisantydning	4 400 000,-
Omkostninger	111 240,-
Totalpris	4 511 240,-
BRA-i	217 kvm
Totalt BRA	249 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1926

Megler	Lilli Stenhaug-Gundersen
Telefon	477 59 774
E-post	l.gundersen@nordvikbolig.no




6
Parkering
forbudt



Kort fortalt

Velkommen til Welhavens vei 6!

Innholdsrik enebolig i et rolig, populært og veletablert område. Her har du gode naboer og nærhet til alt du trenger i hverdagen av butikker, skoler, barnehager, idrettsplass og flotte turområder. Det er et steinkast til Bøkeskogen med sine 300 mål fantastisk tur terreng. Boligen har koselig velstelt og flott hage, og robot klipper følger med! Her har du fjordgløtt fra både soverom og balkong i 2 etg, så du kan følge med når Super Speed kommer inn på ettermiddagen. Boligen har ekstra god takhøyde, som gir en luftig romfølelse. Her har du dobbel garasje, så tiden med å skrape ruter på kalde dager er forbi. Boligen er i hovedsakelig godt vedlikeholdt, men litt modernisering bør påregnes.

Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	217 kvm
BRA-e:	32 kvm
Totalt BRA:	249 kvm

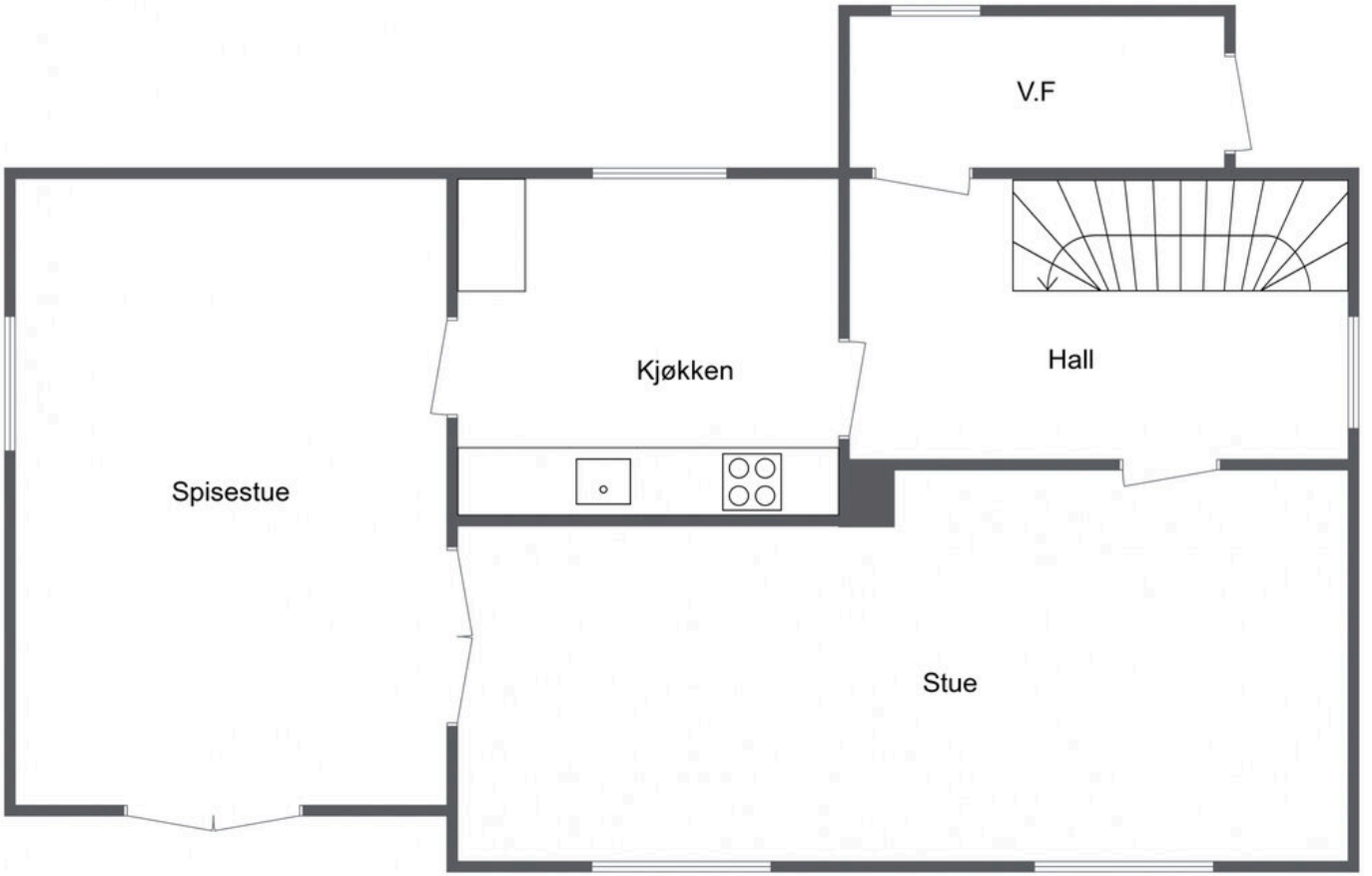
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 66 kvm. Gang, bad, vaskerom, kontor, toalettrom, 2 boder.
Total BRA: 66 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Stue, spisestue, kjøkken entre, gang.
BRA-e: 32 kvm. Garasje.
Total BRA: 111 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Gang, toalettrom, mellomgang, 3 soverom.
Total BRA: 72 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.

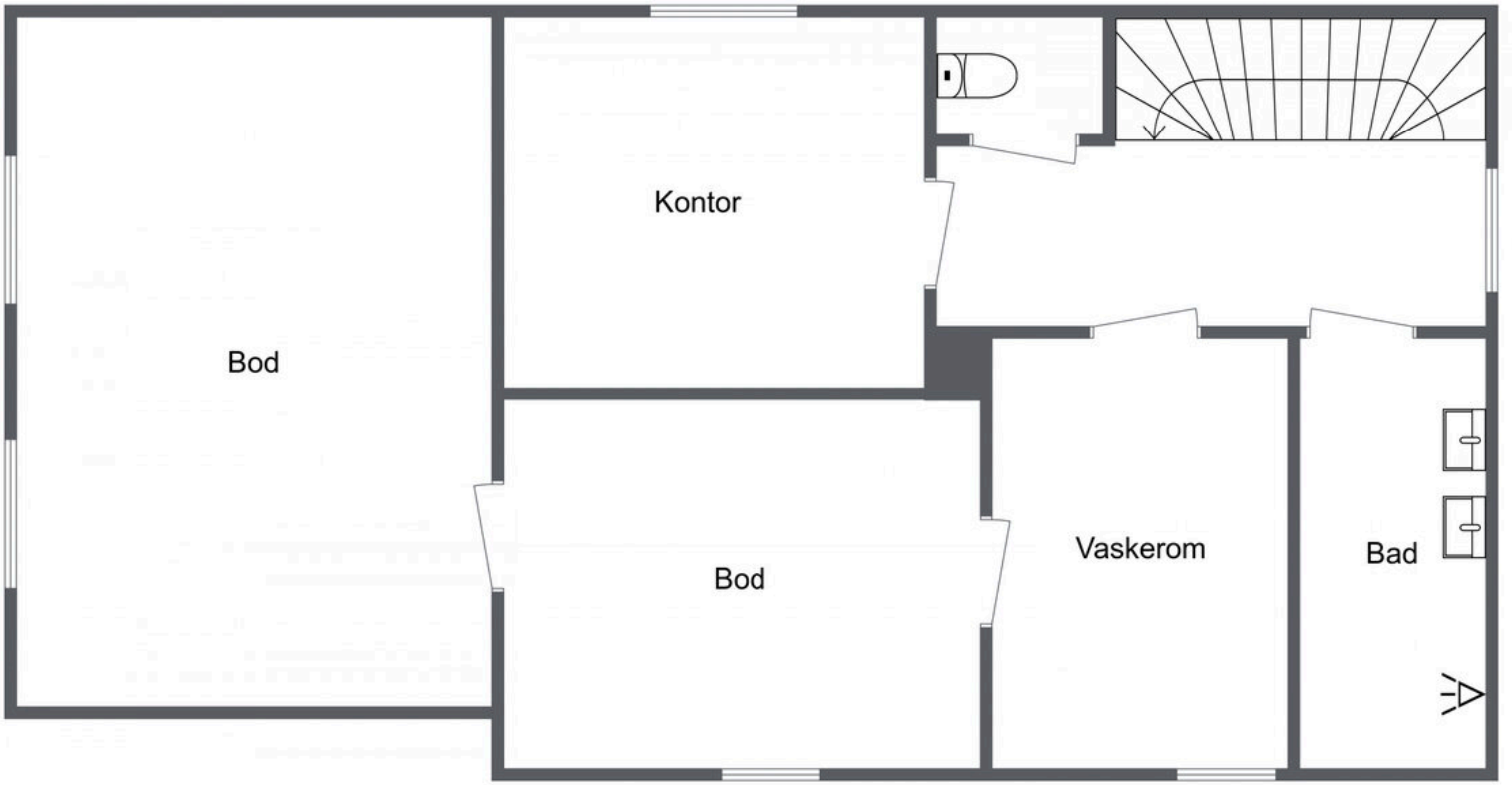
Forklaring av bilde/rommet

Overetasje



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.

Underetasje



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.





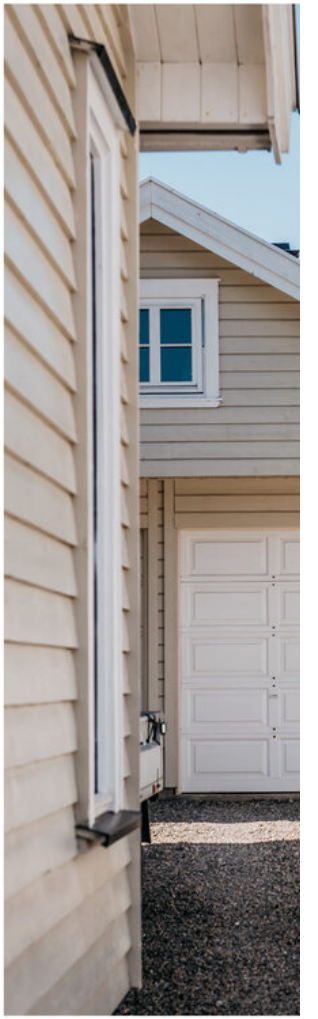


















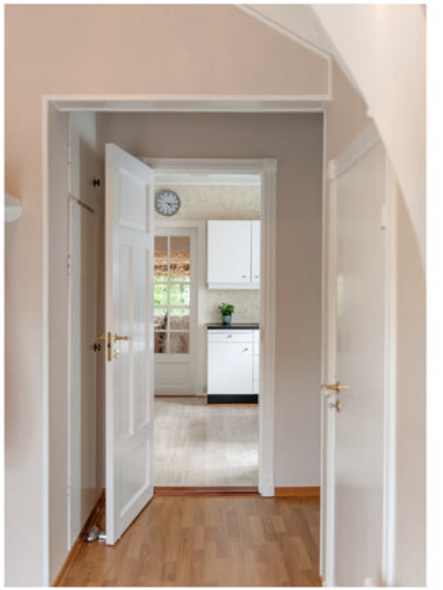






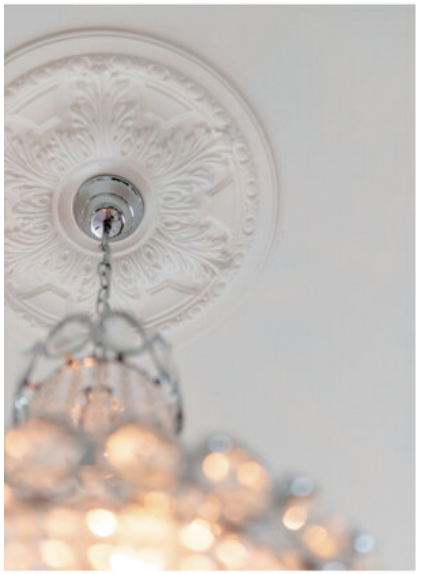
































Informasjon

Welhavens vei 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0028/24

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011, bnr 218 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selger
Bente Russeltvedt

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
110 000,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 511 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 530 440,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1926

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 217 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 249 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 66 kvm. Gang, bad, vaskerom, kontor, toalettrom, 2 boder.
Total BRA: 66 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Stue, spisestue, kjøkken entre, gang.
BRA-e: 32 kvm. Garasje.

Total BRA: 111 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Gang, toalettrom, mellomgang, 3 soverom.
Total BRA: 72 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Rommene i kjeller stemmer ikke med godkjente tegninger.
Rommene i kjeller er ikke bruksendret til dagens bruk.

Solforhold

Gode solforhold med sol fra 08.30-19.30 på veranda mot syd, og 19.00-21.15 på balkongen mot nordvest. I hagen er det sol fra 08.30-20.00 om sommeren.

Innhold

Boligen har en tradisjonell planløsning over tre plan med tilkomst i 1. etg.
Romfordeling:
1. etg:
Entre 5 m2
Gang/trappegang 12,1 m2
Kjøkken 10,3 m2
Spisestue 20,3 m2
Stue 30 m2

2. etg:
Gang/trappegang 8,5 m2
Toalettrom 5,3 m2
Soverom 15,2 m2
Soverom 12 m2
Soverom 19,7 m2

Kjeller:
Kjellergang 9,7 m2
Toalettrom 1 m2
Kontor 9 m2
Vaskerom 8,5 m2
Bad 5,3 m2
Bod 11,6 m2
Bod 18,7 m2
Takhøyde i kjeller 1,97m
Rommene i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Standard

Boligens innvendige overflater består av laminat, fliser og teppe på gulv, tapet, panel og slette malte flater på vegger, og slette malte flater og malte plater i tak.
Innvendige overflater har normal bruksslitasje sett opp mot alder.
Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.
Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn. Vedovnen er fra 2013.
Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Enkelte av veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng. I boligen er det en malt tretrapp med teppe i trinnene. I boligen er det en plass bygget trapp til kjeller. Trappen har teppefliser i trinnene. Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Kjøkken:

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang. Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

Våtrom:
Bad:
Bad med tilkomst fra gang i kjeller. I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning og dusjnisje med vegger. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og lufteventil i dørblad. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og takplater i tak. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Vaskerom:
Vaskekjeller med tilkomst fra gang i kjeller. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil i vindu og i dørblad. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malte plater og malt betong på vegg og beistet panel i tak. Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen. Dette fordi vaskekjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Spesialrom:
Toalettrom i kjeller:
Toalettrom med tilkomst fra gang i kjeller. I rommet er det veggmontert wc. Det er lufteventil på vegg i rommet.

Toalettrom 2. etg:
Toalettrom med tilkomst fra gang. I boligen er det et toalettrom og rom med vask. I rommene er det gulvmontert wc og vaskeservant i innredning. Rommet er ventilert med lufteventiler på vegg.

Teknisk/VVS:
Boligen har vannrør i kobber. De fleste vannrør er av eldre dato. Boligens avløpsrør er av type soil og plast. Soilrør er fra byggeår. Plastrør er av nyere dato. Boligen er ventilert med lufteventiler. I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2022. I boligen er det en 200L VV bereder. VV berederen er fra 2011.

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 i dobbel garasje.

Modernisering og påkostninger

2024 Skiftet utvendige vann og avløpsledninger.
2022 Montert varmepumpe.
2019 Ny innredning på toalett/bad 2. etg.
2017 Skiftet vinduer på soverom 2. etg,
2016 Skiftet vindu i gang 2. etg.
2013 Skiftet terrassedør 2. etg.
2013 Monterte ny vedovn i stue.
2012 Skiftet vindu i gang 1. etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
-Ble gravd og lagt ned drensrør mot nord i forbindelse med påbygg inngangsparti i 1981 av ufaglært.
- Sommerfelt Elektro AS. Forsterket inntak og hovedkabel 19.02.81. Delt kurs 09.11.2004. Rep. av varmgang 22.03.19. Rehabilitering av sikringsskap 26.04.19. Lagt opp kurs til varmepumpe 20.10.22.
- Aqua VVS Senter gravde inn til gjerdet og skiftet vannrør fra hovedkranen og inn i huset i 2010.
- Tidligere eier bygde ut boligen fra 1 1/2 etasje til 2 etasjer på 1950-1960 tallet. Byggm Sturle Lindberg bygde nytt inngansparti i 1981. Byggm. Sturle Lindberg bygde et soverom i 2. etasje der det før var stor veranda i 1986. Arbeidet er godkjent.
- Septinktanken ble kuttet i 2024. Kommunen lagt nytt vann- og avløpstystem for hele området.
- Det var noe fukt på kjellerveggen mot nord, men etter det ble lagt drensrør der i 1981, har det vært bra.
- Det ble lekkasje fra badet i 2. etasje og ned i gangen i 1. etasje i september 2021. Rørlegger fra Aqua skiftet rør fra 2. etasje og ned i kjelleren. ikke skjedd noe siden det.

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:
Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner og stående plank, utvendig kledd med liggende trekledning. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Konstruksjonen til opprinnelig bolig er isolert med sagflis. Noe nyere
isolasjon på enkelte plasser. Tilbygget del har steinull som isolasjon. Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Boligen har takrenner og nedløp i malt sink. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass og PVC vinduer med tre-lags glass Vinduer 1. etg. og soverom 2. etg. er fra 1986 Vindu på toalettrom har to enkle lags glass og er fra byggeår. PVC vinduer er av nyere dato. Glassruter i eldre vinduer er skiftet i senere tid.
Boligen har kjellervinduer med enkle lags glass. Vinduene er av eldre dato.
Boligen har malt isolert ytterdør. Døren er av nyere dato. Til boligen er det to stk to-fløyede PVC terrassedører. Til boligen er det en 7,6 m2 betongterrasse. Terrassen har malt rekkverk i stål. Til boligen er det en 8,5 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg. Balkongen har malt terrassegulv og malt rekkverk med

stående kledning.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, for å unngå risiko for skjulte skader og fremtidige vannlekkasjer.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Boligen har takrenner og nedløp i malt sink.
Vurdering av avvik:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner og nedløp har maling og beleggavskalling.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Takrenner og nedløp bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
Takluke til loft er ikke isolert.
Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen på opprinnelig del av boligen.
Konstruksjonen har noe mindre skjevheter, noe som er en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder.
Takkonstruksjonen er dimensjonert og isolert etter de krav som gjaldt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere. Det er ikke montert dampsperre i tak mellom bolig og kaldt loft. Manglende dampsperre kan føre til at fukt fra inneluften trenger opp i takkonstruksjonen, noe som kan gi økt risiko for fuktskader og soppdannelse.
Takkonstruksjonen på tilbygget del har ikke tilkomst. Det ble utført visuell inspeksjon fra et lite kikkehull, hvor det ble observert svertesopp og misfarging i undertak. Det er ikke utført nærmere undersøkelser på grunn av manglende tilkomst. Det er noe ødelagt flueduk i utvendig luftespalte i takutstikk. Takstein mot gavel er avsluttet med nedbølge. Dette kan medføre at vann ledes ned mot vindskie og takutstikk. Ved inspeksjon kan det virke som om det kan være noe råteskade nederst på takutstikk mot vest.
Konsekvens/tiltak:
Takluke til loft bør isoleres for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer. Det anbefales å etablere dampsperre mellom bolig og kaldt loft for å
hindre fuktvandring og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse. Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen på

tilbygget del for å kartlegge omfanget av svertesopp og misfarging, da dette kan indikere fuktproblemer som kan utvikle seg til råte eller strukturelle skader. Ødelagt flueduk bør skiftes slik at insekter ikke kommer inn i konstruksjonen. Mulig råte i takutstikk bør sjekkes, event legge inn beslag under takstein så det ikke oppstår skade på takutstikk.

- Utvendig > Kjellervinduer
Boligen har kjellervinduer med enkle lags glass. Vinduene er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
Vinduene er av eldre dato og har alderslitasje.
Konsekvens/tiltak:
Utskifting eller oppgradering av kjellervinduene bør vurderes for å forbedre isolasjon og redusere varmetap, samt for å unngå økte vedlikeholdskostnader og risiko for trekk.

- Utvendig > Vinduer
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass og PVC vinduer med tre-lags glass
Vinduer 1. etg. og soverom 2. etg. er fra 1986
Vindu på toalettrom har to enkle lags glass og er fra byggeår.
PVC vinduer er av nyere dato. Glassruter i eldre vinduer er skiftet i senere tid.
Vurdering av avvik:
Eldre vinduskarmer har oppbrukt sin forventede levetid. Noe begynnende råte på vinduskarm i karnapp. PVC vinduer har god restlevetid.
Konsekvens/tiltak:
Eldre vinduskarmer bør vurderes skiftet eller utbedret, spesielt der det er begynnende råte, for å unngå videre råteskader og varmetap. Vindu med råte bør skiftes ut.

- Utvendig > Balkong 2. etg.
Til boligen er det en 8,5 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg. Balkongen har malt terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.
Vurdering av avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyden er 85cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm. Balkongen er lukket og ikke innvendig inspisert
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav på 100 cm for å redusere risikoen for fallulykker. Det kan forekomme avvik inne i konstruksjonen som ikke ble oppdaget på befaringen.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Til boligen er det en 7,6 m2 betongterrasse. Terrassen har malt rekkverk i stål.
Vurdering av avvik:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er noe rust og malingsavskalling på rekkverk. Det er noe sprekker i murvegg rundt terrasse.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Åpningene i rekkverket bør reduseres for å oppfylle dagens forskriftskrav, for å unngå fare for fallulykker. Rust på rekkverket bør fjernes og overflaten behandles for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen. Sprekkene i murveggen rundt terrassen bør undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre fuktskader og ytterligere forringelse.

- Innvendig > Radon
Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med

radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det ble på befaringen registrert fuktskjolder og saltutslag på gulv og synlige vegger i kjeller. 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.
Som isolasjon bak panel i utforede vegger er det brukt isopor. Isopor er ikke godkjent da den ved brann kan utvikle meget giftige branngasser ved brann.
Konsekvens/tiltak:
Fukt, saltutslag, eller svertesopp på kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt luftet. Om avviket på gulv eller vegger fortsette å utarte seg bør det vurderes skifte av drenering. 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.
Det kan virke som om konstruksjonen fungerer greit med avviket. Det er kun utført tilfeldig fuktmåling ved hulltaking. Ingen garanti kan gis for øvrig konstruksjon.
Som isolasjon bak panel i utforede vegger er det brukt isopor. Isopor er ikke godkjent da den ved brann kan utvikle meget giftige branngasser. Det anbefales å skifte isolasjon til egnet materiale.

- Innvendig > Trapp til kjeller.
I boligen er det en plass bygget trapp til kjeller.
Trappen har teppefliser i trinnene.
Vurdering av avvik:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak:
Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper bør monteres på vegg, og åpninger mellom trinn og i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallog klemskader, spesielt for barn

- Innvendig > Innvendige trapper
I boligen er det en malt tretrapp med teppe i trinnene.
Vurdering av avvik:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak:
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper bør monteres på vegg for å redusere risikoen for fallulykker.

- Innvendig > Innvendige dører
Boligens innvendige dører er av type malte speildører
Vurdering av avvik:
Dørene er av eldre dato. Enkelte dører slår noe ujevnt mot karm. Noe slakke dørvridere. Ellers fungerer dørene greit.
Konsekvens/tiltak:
Det bør utføres justering av dører og etterstramming eller utskifting av slakke dørvridere for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på dør og karm.

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Boligens avløpsrør er av type soil og plast. Soilrør er fra byggeår. Plastrør er av nyere dato.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Soil avløpsrør har oppbrukt sin forventede levetid. Plast avløpsrør antas å ha noe restlevetid.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Soilrørene bør vurderes for utskiftning for å unngå risiko for lekkasjer og driftsproblemer som følge av alder og slitasje. Videre oppfølging av tilstanden anbefales for å forebygge skader på bygningsmassen.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
Det mangler topplist på fuktsikringen til grunnmur.
Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres topplist på fuktsikringen til grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak platen, og det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig drenering rundt hele boligen, for å unngå risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.
Vurdering av avvik:
Det er noe riss i grunnmur på enkelte plasser. Noe utvendig pussavskalling.
Konsekvens/tiltak:
Riss i grunnmuren og utvendig pussavskalling bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Terrenget rundt boligen er lett skrånet.
Vurdering av avvik:
En liten del av terrenget på baksiden faller mot boligens grunnmur.
Konsekvens/tiltak:
Terrenget bør justeres slik at det heller bort fra grunnmuren for å hindre at overflatevann ledes mot boligen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.

-Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken med tilkomst fra stue og gang. Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap.
Vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen har normal alder og bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom med tilkomst fra gang. I boligen er det et toalettrom og rom med vask. I rommene er det gulvmontert wc og vaskeservant i innredning. Rommet er ventilert med lufteventiler på vegg. Det er sluk i gulvet. Rommet er ikke vurdert som våtrom.
Vurdering av avvik:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak:
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon, for å unngå risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom med tilkomst fra gang i kjeller. I rommet er det veggmontert wc. Det er lufteventil på vegg i rommet.
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Wc er montert noe høyt på vegg.
Konsekvens/tiltak:
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør vurderes å montere wc i en lavere høyde for å oppnå bedre brukervennlighet og redusere risiko for fall eller ubehag ved bruk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner og stående plank, utvendig kledd med liggende trekledning.
Vurdering av avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Svertesopp er observert på flere steder av bordkledningen. Det er bobler i malingen Kledningens levetid anses som oppbrukt.. Det er noe synlig råte på kledningen. Ved stikktaking i kledningen ble det registrert råte på flere plasser bak malingen, spesielt på gavelvegg mot gate.
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. Råteskadet og svertesoppangrepet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre videre fuktskader og råteutvikling i konstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for ytterligere skade på veggkonstruksjonen og sikre byggets levetid. Kledningen har oppbrukt sin forventede levetid. Behov for skifte av hele kledningen bør vurderes.
Kostnadsberegningen er skifte av hele kledningen.
Kostnadsestimat: Over 300 000

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som

forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det er ikke foretatt eltilsynsrapport de siste 5 årene. Les mer i tilsynsrapporten vedlagt bak i salgsoppgaven.
Kostnadsestimat: 10 000-50 000

- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
Bad med tilkomst fra gang i kjeller. I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning og dusjnisje med vegger. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og lufteventil i dørblad. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og takplater i tak.
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid. Badet er i daglig bruk, men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran. Badet er mer en 25 år. Dvs. at badet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid. TG:3 settes i hht. instruks i NS3600.
Konsekvens/tiltak:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Vaskekjeller med tilkomst fra gang i kjeller. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil i vindu og i dørblad. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malte plater og malt betong på vegg og beistet panel i tak.
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerommet er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.
Vaskerommet er i daglig bruk men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran. Vaskerommet er mer en 25 år.
Dvs at vaskerommet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid. TG:3 settes i hht. instruks i NS3600.
Konsekvens/tiltak:
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen. Dette fordi vaskekjelleren har betongvegger eller en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innbo og løsøre

Dersom det er ønskelig kan stekeovn og et lite kjøleskap følge salget.
Nevnte artikler medfølger ikke:
Taklampe i spisestue, vegglamper på soverommene, lampetter i stue.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedfyring.
- Varmepumpe.
- Elektrisk

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. Kr 35 000. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 745,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann, avløp, renovasjon og feie- og tilsynsgebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 17 529,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1668,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 263 567,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 054 269,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind

Polisenr: 33154435

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet bredbånd, fiber. nåværende eier har Telenor som leverandør.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 428 kvm (Eiertomt)

Takvann er ført ned i drensrør. Det observeres noe utvendig fuktsikring av grunnmur. Fuktsikringen er montert etter byggeår. Det er ikke kjent om det er drenering rundt hele boligen. Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker. Terrenget rundt boligen er lett skrånet. Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast. Vann og avløpsledninger fra gate og inn til grunnmur er skiftet i 2024.

Adkomst

Direkte fra Welhavens vei. Det vil bli skiltet ved 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

Welhavens vei 6 ligger sentralt til på Nanset Vest. Lite trafikk og kort vei til sentrum med alle fasaliteter, som butikker, cafeer, restauranter og kulturtilbud. Samt kort vei til Bøkeskogen med flotte turmuligheter for både 2 og 4 beinte. En trygg, rolig og barnevennlig beliggenhet, og det er heller ikke lange veien ned for å ta et bad i Farris, eller en lengre tur inn i Vestmarka.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i stor grad av småhusbebyggelse. Her bor det mennesker av alle aldere, både med og uten kjæledyr.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til buss, med ca 5 minutter å gå. Ned til togstasjonen kan du gå på ca 19 minutter. Dersom du skulle ønske deg en tur til varmere strøk, ligger Torp lufthavn kun 19 minutter unna med bil.

Skoler og barnehager

Innenfor 10 minutters gange når du hele 3 barnehager. Det er da, i stigende avstand, disse barnehagene: Villa-kulla barnehage, Borgejordet barnehage og Bakkebygrenda barnehage.
Fagerli skole ligger en 20 minutters gåtur unna, Mesterfjellet skole tar ca 22 minutter og Hedrum ungdomsskole ca 24 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 16.03.1981.
Ferdigattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 201811
Navn: Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2021
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer: Delareal 385 m
BestemmelseOmrådenavn: HAG_1
KPBestemmelseHjemmel: fysisk utforming av anlegg
Delareal: 12 m
Arealbruk: Veg, Nåværende
Delareal: 416 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Id: 202402
Navn: Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Status: Planforslag
Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplaner
Id: 181.01
Navn: Nanset vest
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 14.10.1976
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3999/181.01_Best.pdf
Delarealer: Delareal 34 m
Formål: Gang-/sykkelvei
Delareal: 394 m
Formål: Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id: 202206
Navn: Furuheim sykehjem
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på 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:

3909/2011/218:
13.06.2025 - Dokumentnr: 668270 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.01.1926 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2011 Bnr:108

01.01.2018 - Dokumentnr: 178635 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2011 Bnr:218

01.01.2020 - Dokumentnr: 1496545 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2011 Bnr:218

01.01.2024 - Dokumentnr: 319488 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2011 Bnr:218

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Prisme lampe over spisestue bord, vegg lamper på 3 soverom, taklampe kjøkken, lampett med glass skjerm og lampett med prismer i stue medfølger ikke!

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. (Mellom 1/11/25- 31.01.26)

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 600,-
Nordvik Ekstra S kr. 5 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Fotopakke ca. kr. 4 750,-
Kommunale opplysninger ca. kr. 4 689,-

Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-

Samlet skal selger betale kr. 130 002,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

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 14. august 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Lilli Stenhaug-Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47759774

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Welhavens vei 6

Welhavens vei 6

Nabolaget Nanset vest - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Fagerli skole (1-7 kl.) 635 elever, 30 klasser	20 min 1.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 517 elever, 35 klasser	22 min 1.7 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 24 klasser	24 min 1.7 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	6 min 2.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 17.3 km

Offentlig transport

Skrivergården Linje 03, 011, 214, 215	3 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	19 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

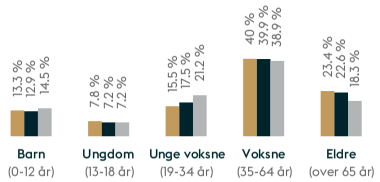
Barnehager

Villa-Kulla barnehage (1-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	8 min 0.6 km
Bakkebygrenda barnehage (0-5 å... 25 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Larvik	10 min
Kiwi Nanset	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nanset vest	1 299	583
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Lovisenlund idrettsplass	4 min
Borgejordet balløkke	7 min
Spenst Larvik Nanset	9 min
Spenst Larvik Sentrum	13 min

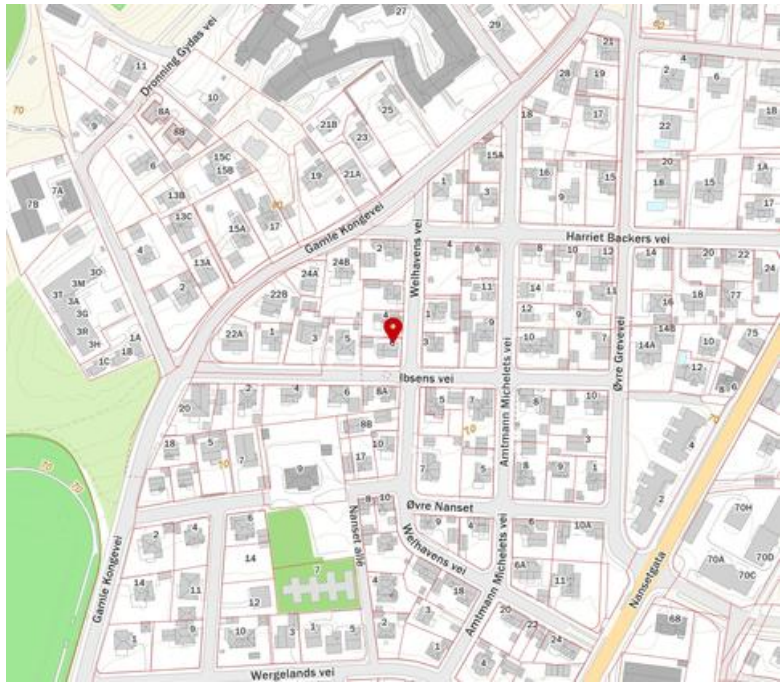
«Allsidig nabolag med uendelige muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 2011, bnr. 218

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 24.06.2025 **Rapportdato:** 30.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20641-1662 **Referansenummer:** YR5784

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført 1926, beliggende i utkanten av Larvik sentrum. Boligen ligger i et eldre boligområde med villabebyggelse. Boligen ligger på en solrik eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en 32 m2 frittliggende garasje.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2024 Skiftet utvendige vann og avløpsledninger.
2022 Montert varmepumpe.
2019 Ny innredning på toalett/bad 2. etg.
2017 Skiftet vinduer på soverom 2. etg,
2016 Skiftet vindu i gang 2. etg.
2013 Skiftet terrassedør 2. etg.
2013 Monterte ny vedovn i stue.
2012 Skiftet vindu i gang 1. etg.

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

Det er i rapporten bemerket forhold som avviker fra normalstandard. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner og stående plank, utvendig kledd med liggende trekledning.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.
Konstruksjonen til opprinnelig bolig er isolert med sagflis. Noe nyere isolasjon på enkelte plasser. Tilbygget del har steinull som isolasjon.

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i malt sink.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass og PVC vinduer med tre-lags glass
Vinduer 1. etg. og soverom 2. etg. er fra 1986
Vindu på toalettrom har to enkle lags glass og er fra byggeår.
PVC vinduer er av nyere dato. Glassruter i eldre vinduer er skiftet i senere tid.
Boligen har kjellervinduer med enkle lags glass. Vinduene er av eldre dato.

Boligen har malt isolert ytterdør. Døren er av nyere dato.

Til boligen er det to stk to-fløyede PVC terrassedører.

Til boligen er det en 7,6 m2 betongterrasse. Terrassen har malt rekkverk i stål.
Til boligen er det en 8,5 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg. Balkongen har malt terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av laminat, fliser og teppe på gulv, tapet, panel og slette malte flater på vegger, og slette malte flater og malte plater i tak.
Innvendige overflater har normal brukslitasje sett opp mot alder.

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn.
Vedovnen er fra 2013.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Enkelte av veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng.

I boligen er det en malt tretrapp med teppe i trinnene.
I boligen er det en plass bygget trapp til kjeller. Trappen har teppefliser i trinnene.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med tilkomst fra gang i kjeller.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning og dusjnisje med vegger.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og lufteventil i dørblad.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og takplater i tak.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Vaskerom
Vaskekjeller med tilkomst fra gang i kjeller.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i vindu og i dørblad.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malte plater og malt betong på vegg og beistet panel i tak.

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen. Dette fordi vaskekjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller.
Toalettrom med tilkomst fra gang i kjeller.
I rommet er det veggmontert wc.
Det er lufteventil på vegg i rommet.

Toalettrom 2. etg.
Toalettrom med tilkomst fra gang.
I boligen er det et toalettrom og rom med vask.
I rommene er det gulvmontert wc og vaskeservant i innredning.
Rommet er ventilert med lufteventiler på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber. De fleste vannrør er av eldre dato.
Boligens avløpsrør er av type soil og plast.
Soilrør er fra byggeår. Plastrør er av nyere dato.

Boligen er ventilert med lufteventiler.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er fra 2022.

I boligen er det en 200L VV bereder. VV beredern er fra 2011.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektriske ovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke vurdert med tilstandsgrad, men kun beskrevet.

Takvann er ført ned i drensrør. Det observeres noe utvendig fuktsikring av grunnmur. Fuktsikringen er montert etter byggeår. Det er ikke kjent om det er drenering rundt hele boligen.

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

Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
Vann og avløpsledninger fra gate og inn til grunnmur er skiftet i 2024.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

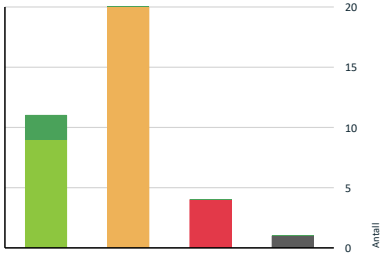
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
  Rommene i kjeller stemmer ikke med godkjente tegninger.
  Rommene i kjeller er ikke bruksendret til dagens bruk.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

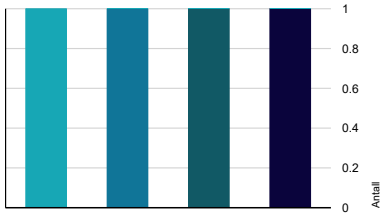
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Kjellervinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkong 2. etg.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Trapp til kjeller.	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1926

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Noe etterslep av utvendig vedlikehold og utskiftninger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, for å unngå risiko for skjulte skader og fremtidige vannlekkasjer.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i malt sink.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp har maling og beleggavskalling.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner og nedløp bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 3 Veggkonstruksjon

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner og stående plank, utvendig kledd med liggende trekledning.

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

Svertesopp er observert på flere steder av bordkledningen. Det er bobler i malingen Kledningens levetid anses som oppbrukt.. Det er noe synlig råte på kledningen. Ved stikktaking i kledningen ble det registrert råte på flere plasser bak malingen, spesielt på gavelvegg mot gate.

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.

Råteskadet og svertesoppangrepet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre videre fuktskader og råteutvikling i konstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for ytterligere skade på veggkonstruksjonen og sikre byggets levetid.

Kledningen har oppbrukt sin forventede levetid. Behov for skifte av hele kledningen bør vurderes.

Kostnadsberegningen er skifte av hele kledningen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Begynnende råte på kledning



Belistning med for kort avstand til vannbrett.



Råte på kledning under vindu på karnapp.



Kledning med råte

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Konstruksjonen til opprinnelig bolig er isolert med sagflis. Noe nyere isolasjon på enkelte plasser. Tilbygget del har steinull som isolsajon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Takluke til loft er ikke isolert.
Det ble ikke registrert vesentlige avvik i takkonstruksjonen på opprinnelig del av boligen.
Konstruksjonen har noe mindre skjevheter, noe som er en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder.
Takkonstruksjonen er dimensjonert og isolert etter de krav som gjaldt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.
Det er ikke montert dampsperre i tak mellom bolig og kaldt loft. Manglende dampsperre kan føre til at fukt fra inneluften trenger opp i takkonstruksjonen, noe som kan gi økt risiko for fuktskader og soppdannelse.
Takkonstruksjonen på tilbygget del har ikke tilkomst. Det ble utført visuell inspeksjon fra et lite kikkehull, hvor det ble observert svertesopp og misfarging i undertak. Det er ikke utført nærmere undersøkelser på grunn av manglende tilkomst.

Det er noe ødelagt flueduk i utvendig luftespalte i takutstikk.

Takstein mot gavel er avsluttet med nedbølge. Dette kan medføre at vann ledes ned mot vindskie og takutstikk. Ved inspeksjon kan det virke som om det kan være noe råteskade nederst på takutstikk mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takluke til loft bør isoleres for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer. Det anbefales å etablere dampsperre mellom bolig og kaldt loft for å hindre fuktvandring og redusere risiko for fuktskader og soppdannelse. Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen på tilbygget del for å kartlegge omfanget av svertesopp og misfarging, da dette kan indikere fuktproblemer som kan utvikle seg til råte eller strukturelle skader.

Ødelagt flueduk bør skiftes slik at insekter ikke kommer inn i konstruksjonen.

Mulig råte i takutstikk bør sjekkes, event legge inn beslag under takstein så det ikke oppstår skade på takutstikk.


Ødelagt flueduk ved lufting av takkonstruksjonen


Mulig råte i takutstikk.


Takluke uten isolasjon

TG 2 Kjellervinduer

Boligen har kjellervinduer med enkle lags glass.
Vinduene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Utskifting eller oppgradering av kjellervinduene bør vurderes for å forbedre isolasjon og redusere varmetap, samt for å unngå økte vedlikeholdskostnader og risiko for trekk.


Kjellervindu


Kjellervindu

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass og PVC vinduer med tre-lags glass
Vinduer 1. etg. og soverom 2. etg. er fra 1986
Vindu på toalettrom har to enkle lags glass og er fra byggeår.
PVC vinduer er av nyere dato. Glassruter i eldre vinduer er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduskarmer har oppbrukt sin forventede levetid. Noe begynnende råte på vinduskarm i karnapp.
PVC vinduer har god restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduskarmer bør vurderes skiftet eller utbedret, spesielt der det er begynnende råte, for å unngå videre råteskader og varmetap.
Vindu med råte bør skiftes ut.


Råte på vindu og belistning

TG 1 Terrassedører

Til boligen er det to stk to-fløyede PVC terrassedører.

TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.
Døren er av nyere dato.

TG 2 Balkong 2. etg.

Tilstandsrapport

Til boligen er det en 8,5 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg.
Balkongen har malt terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 85cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm.
Balkongen er lukket og ikke innvendig inspisert

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav på 100 cm for å redusere risikoen for fallulykker.

Det kan forekomme avvik inne i konstruksjonen som ikke ble oppdaget på befaringen.



Balkong 2. etg

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 7,6 m2 betongterrasse.
Terrassen har malt rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er noe rust og malingsavskalling på rekkverk.
Det er noe sprekker i murvegg rundt terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpningene i rekkverket bør reduseres for å oppfylle dagens forskriftskrav, for å unngå fare for fallulykker. Rust på rekkverket bør fjernes og overflaten behandles for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen. Sprekkene i murveggen rundt terrassen bør undersøkes nærmere og utbedres for å forhindre fuktskader og ytterligere forringelse.



Terrasse



Sprekk i mur under terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av laminat, fliser og teppe på gulv, tapet, panel og slette malte flater på vegger, og slette malte flater og malte plater

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

i tak.

Innvendige overflater har normal bruksslitasje sett opp mot alder.

TG 2 Radon

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

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i stuen montert en lukket vedovn.
Vedovnen er fra 2013.

Pipen er av eldre dato og vil naturlig ha noe større avvik en nyere piper. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme sprekker og løse fuger, uten at det ble oppdaget på befaringen. Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden kan forekomme behov for rehabelitering av pipen.

Det er ved siste tilsyn ingen annmerkninger fra tilsynsinnspektør.



Peisovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. enkelte av veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble på befaringen registrert fuktskjolder og saltutslag på gulv og synlige vegger i kjeler.
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.
Som isolasjon bak panel i utforede vegger er det brukt isopor. Isopor er ikke godkjent da den ved brann kan utvikle meget giftige branngasser ved brann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fukt, saltutslag, eller svertesopp på kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt luftet. Om avviket på gulv eller vegger fortsette å utarte seg bør det vurderes skifte av drenering. 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. Det kan virke som om konstruksjonen fungerer greit med avviket.
Det er kun utført tilfeldig fuktmåling ved hulltaking. Ingen garanti kan gis for øvrig konstruksjon.

Som isolasjon bak panel i utforede vegger er det brukt isopor. Isopor er ikke godkjent da den ved brann kan utvikle meget giftige branngasser. Det anbefales å skifte isolasjon til egnet matreale.



Fuktskjolder på vegg i kjeller.



Fuktskjolder på vegg i kjeller.



Fuktmåling i utforet vegg under bakkenivå

TG 2 Trapp til kjeller.

I boligen er det en plass bygget trapp til kjeller.
Trappen har teppefliser i trinnene.

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

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

Håndløper bør monteres på vegg, og åpninger mellom trinn og i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp med teppe i trinnene.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg for å redusere risikoen for fallulykker.



Innvendig trapp

TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato. Enkelte dører slår noe ujevnt mot karm. Noe slakke dørvridere. Ellers fungerer dørene greit.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør utføres justering av dører og etterstramming eller utskifting av slakke dørvridere for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på dør og karm.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad med tilkomst fra gang i kjeller.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning og dusjnisje med vegger.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og lufteventil i dørblad.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og takplater i tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskekjeller med tilkomst fra gang i kjeller.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil i vindu og i dørblad.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malte plater og malt betong på vegg og beistet panel i tak.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid. Vaskerommet er i daglig bruk men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen. Dette fordi vaskekjelleren har betongvegger eller en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.
Innredningen har normal alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I boligen er det et toalettrom og rom med vask.
I rommene er det gulvmontert wc og vaskeservant i innredning.
Rommet er ventilert med lufteventiler på vegg.

Det er sluk i gulvet. Rommet er ikke vurdert som våtrom.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon, for å unngå risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang i kjeller.
I rommet er det veggmontert wc.
Det er lufteventil på vegg i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Wc er montert noe høyt på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør vurderes å montere wc i en lavere høyde for å oppnå bedre brukervennlighet og redusere risiko for fall eller ubehag ved bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber. De fleste vannrør er av eldre dato.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Boligens avløpsrør er av type soil og plast.
Soilrør er fra byggeår. Plastrør er av nyere dato.

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

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Soil avløpsrør har oppbrukt sin forventede levetid. Plast avløpsrør antas å ha noe restlevetid.

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

Soilrørene bør vurderes for utskiftning for å unngå risiko for lekkasjer og driftsproblemer som følge av alder og slitasje. Videre oppfølging av tilstanden anbefales for å forebygge skader på bygningsmassen.



Vannrør av soil og plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler.

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er fra 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.
VV berederen er fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



200L VV bereder

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektriske ovner.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1926

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er montert enkelte stikkontakter på soverom 2. etg. Som er gjort med egeninnsats av elektriker. Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidene.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er samsvarserklæring på arbeider som er utført av el. installatør.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Arbeider som er utført med egeninnsats bør sjekkes av installatør.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap



Eldre elektriske koblinger.

TG 0 Brannтekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannтekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke vurdert med tilstandsgrad, men kun beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann er ført ned i drensrør. Det observeres noe utvendig fuktsikring av grunnmur. Fuktsikringen er montert etter byggeår. Det er ikke kjent om det er drenering rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler topplist på fuktsikringen til grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres topplist på fuktsikringen til grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak platen, og det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig drenering rundt hele boligen, for å unngå risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller.



Utvendig fuktsikring som mangler topplist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe riss i grunnmur på enkelte plasser.
Noe utvendig pussavskalling

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss i grunnmuren og utvendig pussavskalling bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



Sprekk/riss på veg i grunnmur.



Avskalling på grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En liten del av terrenget på baksiden faller mot boligens grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det heller bort fra grunnmuren for å hindre at overflatevann ledes mot boligen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.



Terreng som faller mot boligens grunnmur

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
Vann og avløpsledninger fra gate og inn til grunnmur er skiftet i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2004

Standard
Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
På eiendommen er det i tilegg til boligen en 32m2 frittliggende garasje.

Garasje oppført på støpt plate med betong oppkantblokk. Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
Garasjen har saltak av prefabrikkerte takstoler med dobbeltkrummet betongstein som taktekking. Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Garasjen har tilkomst via leddporter med motor og sidedør.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

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

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

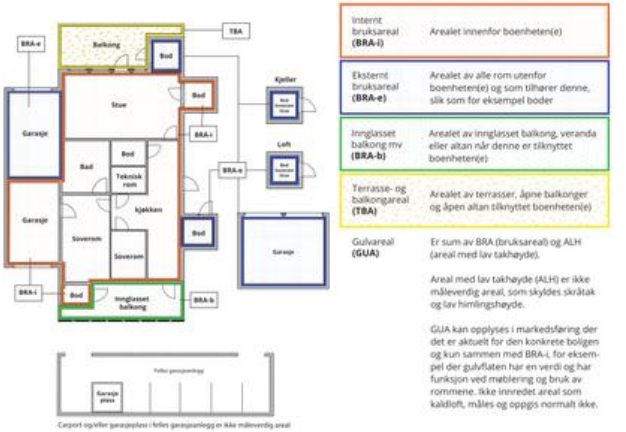
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	79			79	
2. etasje	72			72	
Kjeller	66			66	
SUM	**217**				
SUM BRA	**217**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Entré, Gang		
2. etasje	Gang, Soverom, Toalettrom, Mellomgang, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang, Bad, Vaskerom, Kontor, Toalettrom, Bod, Bod 2		

Kommentar

Boligen har en tradisjonell planløsning over tre plan med tilkomst i 1. etg.
Romfordeling:

1. etg.
Entre 5 m2
Gang/trappegang 12,1 m2
Kjøkken 10,3 m2
Spisestue 20,3 m2
Stue 30 m2

2. etg.
Gang/trappegang 8,5 m2
Toalettrom 5,3 m2
Soverom 15,2 m2
Soverom 12 m2
Soverom 19,7 m2

Kjeller
Kjellergang 9,7 m2
Toalettrom 1 m2
Kontor 9 m2
Vaskerom 8,5 m2
Bad 5,3 m2
Bod 11,6 m2
Bod 18,7 m2

Takhøyde i kjeller 1,97m

Rommene i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rommene i kjeller stemmer ikke med godkjente tegninger.
Rommene i kjeller er ikke bruksendret til dagens bruk.

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu i kjeller holder ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp. For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen din ha en fri
høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og bredden minimum 0,5 m. for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Lengden fra gulvet og opp til nederste kant på vinduet skal ikke være over 100 cm. Reglene gjør et unntak for dette om det er fastmontert en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje 32 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	151	66
Garasje	0	32

Kommentar

Enebolig	Rommene i kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold eller bruksendret til dagens bruk. Rommene settes som s-rom.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Bente Russeltvedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2011	218		0	428.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Welhavens vei 6

Hjemmelshaver
Russeltvedt Bente

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.
Boligen ligger i utkanten av Larvik sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Wellhavens vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Boligen ble tilkoblet offentlig avløp i 2024.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Welhavens vei 6, 3269 LARVIK
Gnr 2011 - Bnr 218
3909 LARVIK

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YR5784

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Russeltvedt, Bente	9578-5995-4-3068721	2025-06-21 10:58:40

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
21. jun. 2025

Oppdragsnummer
17-0028/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Welhavens vei 6, 3269 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Bente Russeltvedt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. desember 1980

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: 33154435
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navn på firma. Min far som ordnet det, da vi (min ektefelle og jeg) eide boligen sammen. Min farmor bodde i 2. etasje. Det er vaskerom ved siden av badet. Ble oversvømmelse på vaskerommet, og vannet trakk inn i veggen og gulvet på badet. Ble lagt nytt belegg i dusjen, og nye plater i dusjen. Og lagt sluk på vaskerommet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme svar som over .

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

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

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

Arbeid som er utført: Ble gravd og lagt ned drensrør mot nord i forbindelse med påbygg inngangsparti i 1981.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommerfelt Elektro AS. Forsterket inntak og hovedkabel 19.02.81. Delt kurs 7 09.11.2004. Rep. av varmgang 22.03.19. Rehabilitering av sikringsskap 26.04.19. 20.10.22 Legge opp kurs til varmepumpe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aqua VVS Senter gravde inn til gjerdet og skiftet vannrør fra hovedkranen og inn i huset i 2010.

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: Tidligere eier bygde ut boligen fra 1 1/2 etasje til 2 etasjer på 1950-1960 tallet. Byggm Sturle Lindberg bygde nytt inngansparti i 1981. Byggm. Sturle Lindberg bygde et soverom i 2. etasje der det før var stor veranda i 1986,

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

Eventuell kommentar: Septinktanken ble kuttet i 2024. Kommunen lagt nytt vann- og avløpstystem for hele området.

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

Eventuell kommentar: Har ikke vært slike installasjoner her

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)
Ja

Beskriv: Det var noe fukt på kjellerveggen mot nord, men etter det ble lagt drensrør der i 1981, har det vært bra.

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?
Ja

Beskriv: Det som har vært feil, er blitt rettet opp - se tidligere punkt.

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?
Ja

Beskriv: Det ble lekkasje fra badet i 2. etasje og ned i gangen i 1. etasje i september 2021. Rørlegger fra Aqua skiftet rør fra 2. etasje og ned i kjelleren. ikke skjedd noe siden det.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? På skjema "Takst over boligeiendom" underskrevet av Preben Asbjørnrød datert 12.11.96? er det oppgitt arealer på boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Aldri vært nedgravd oljetank, bare dagtank som ble fjernet for mange år siden.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 17-0028/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Russeltvedt, Bente	2025-06-21

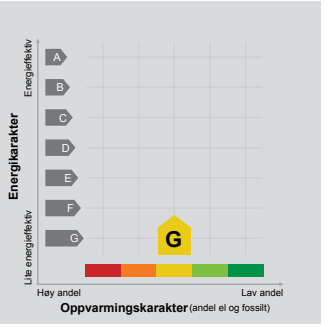
Identifikasjon

bankID Russeltvedt, Bente

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

ENERGIATTEST

Adresse	Welhavens vei 6
Postnummer	3269
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2011
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	476803
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-141990
Dato	30.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 21 556 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 569 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

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

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Welhavens vei 6, 3269 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Welhavens vei 6, 3269 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.06.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Welhavens vei 6, 3269 LARVIK								

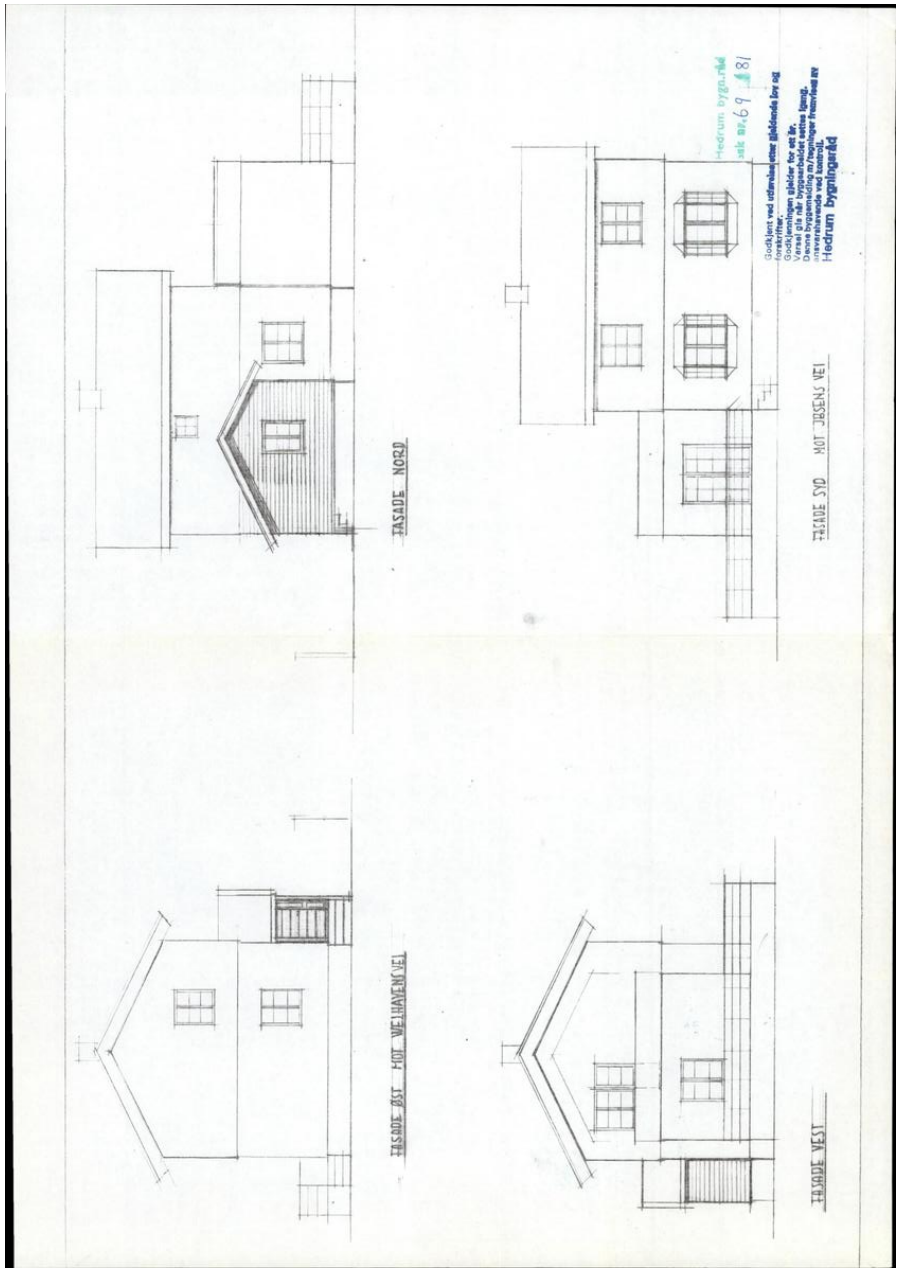
Bygningsopplysninger

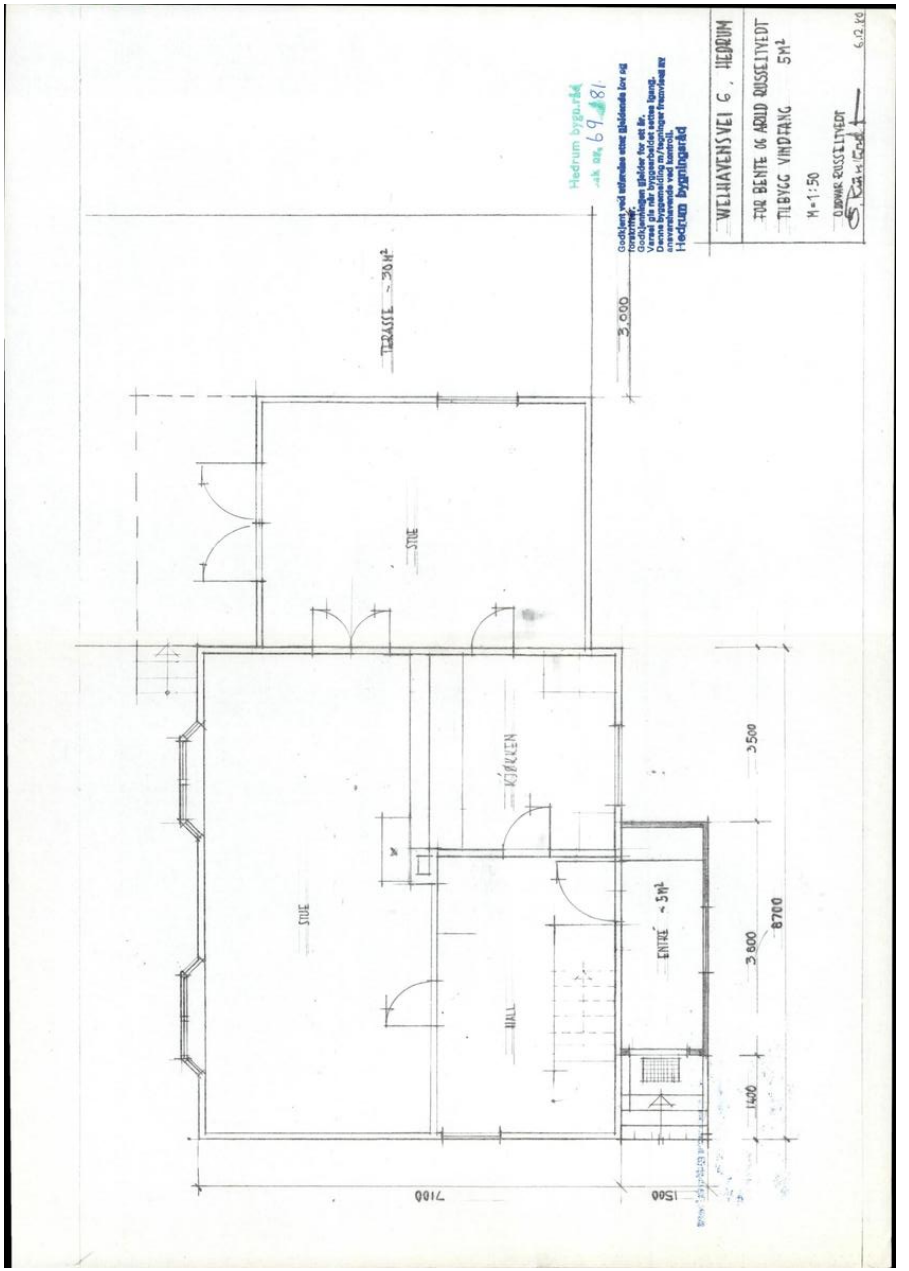
Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig	1926	217 m^2	1	☒
riiving og gjenoppføring av garasje	godkjent 2003	32 m^2		☒
Ombygging godkjent 1947 Tilbygg bolig godkjent 1950 Flytting uthus, Tilbygg og endring tak. godkjent 1958 Fasadeendring, utvidelse terrase bolig Ferdigattest 1985 Tilbygg bolig godkjent 1986		m^2		☒
		m^2		☐
Kommentarer				

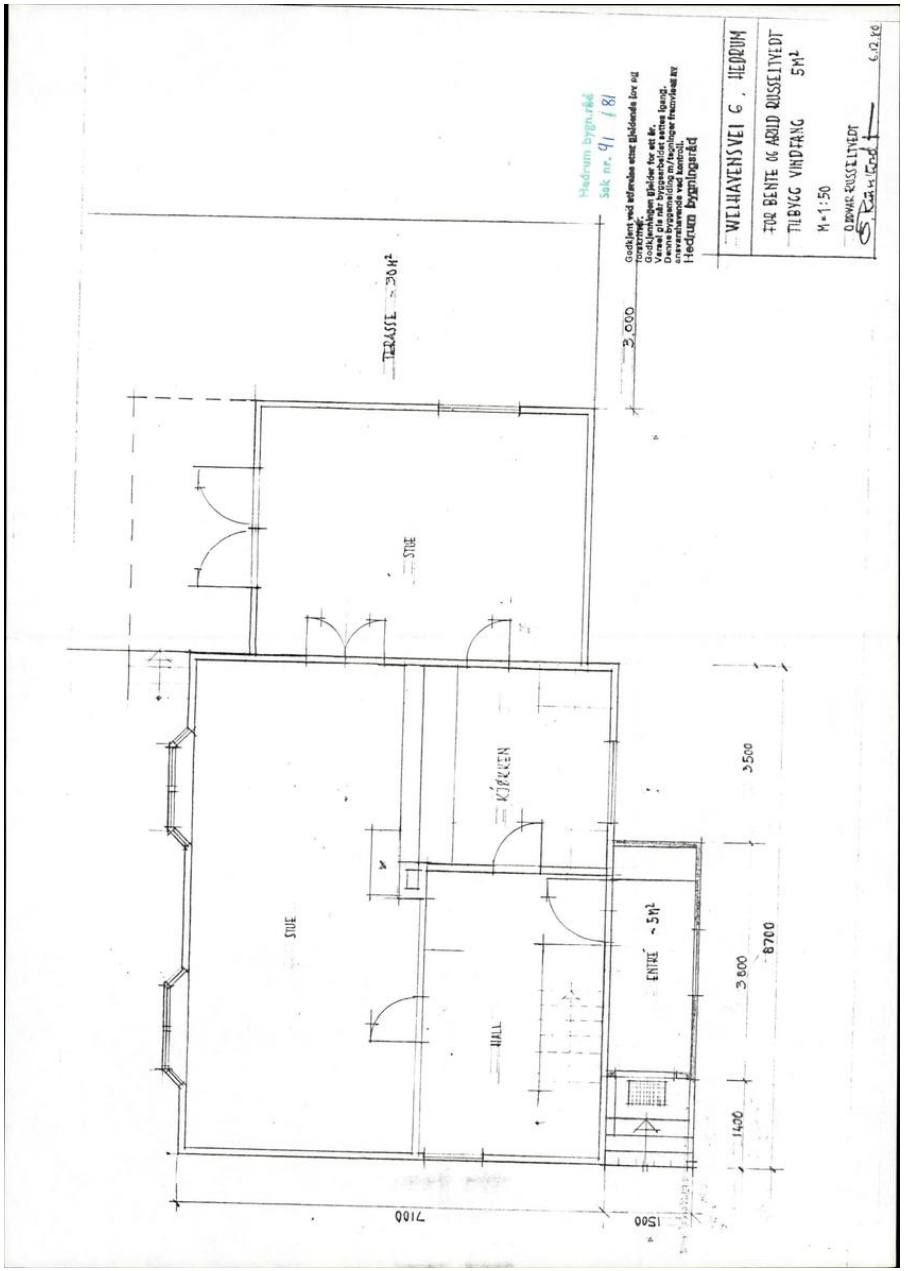
Andre opplysninger

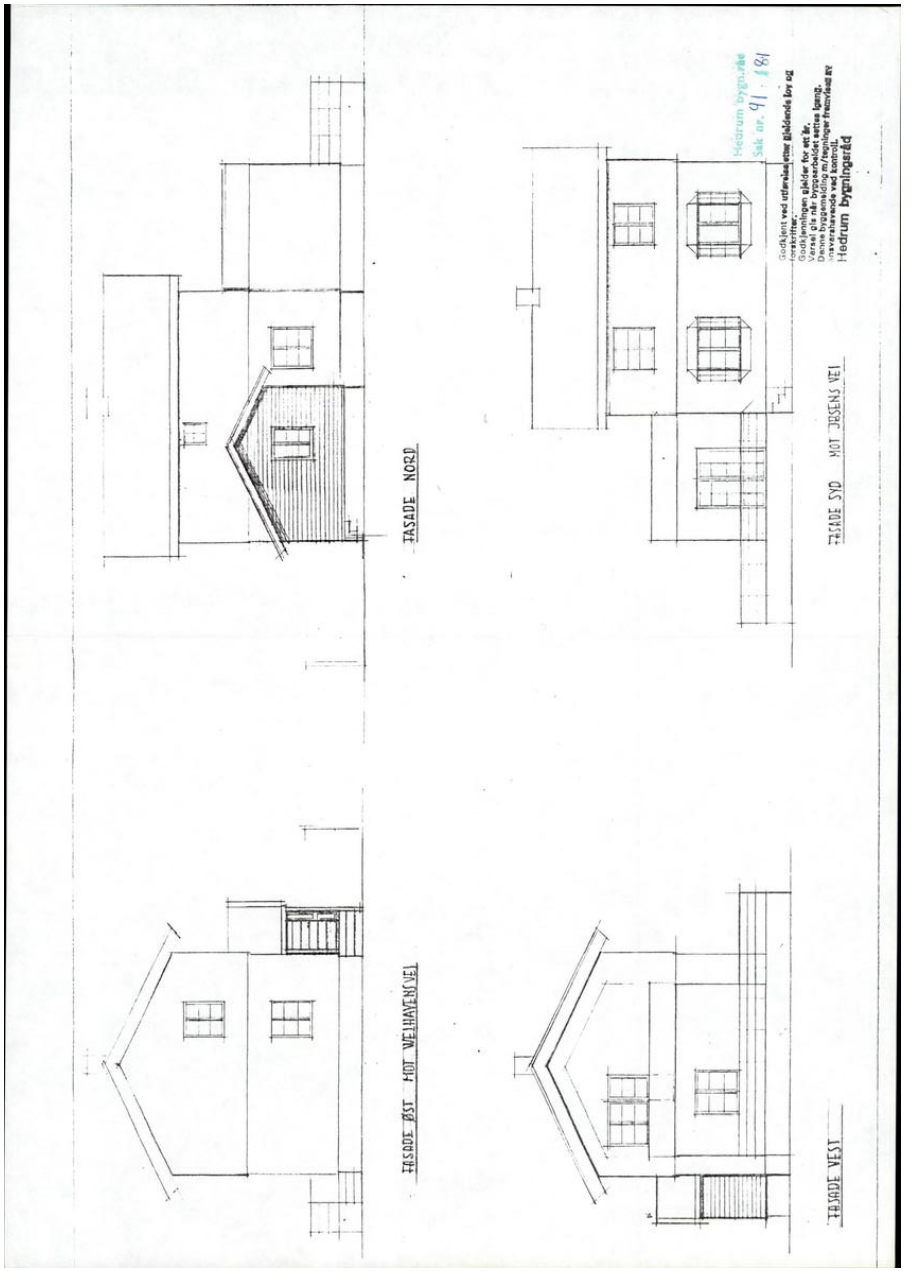
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

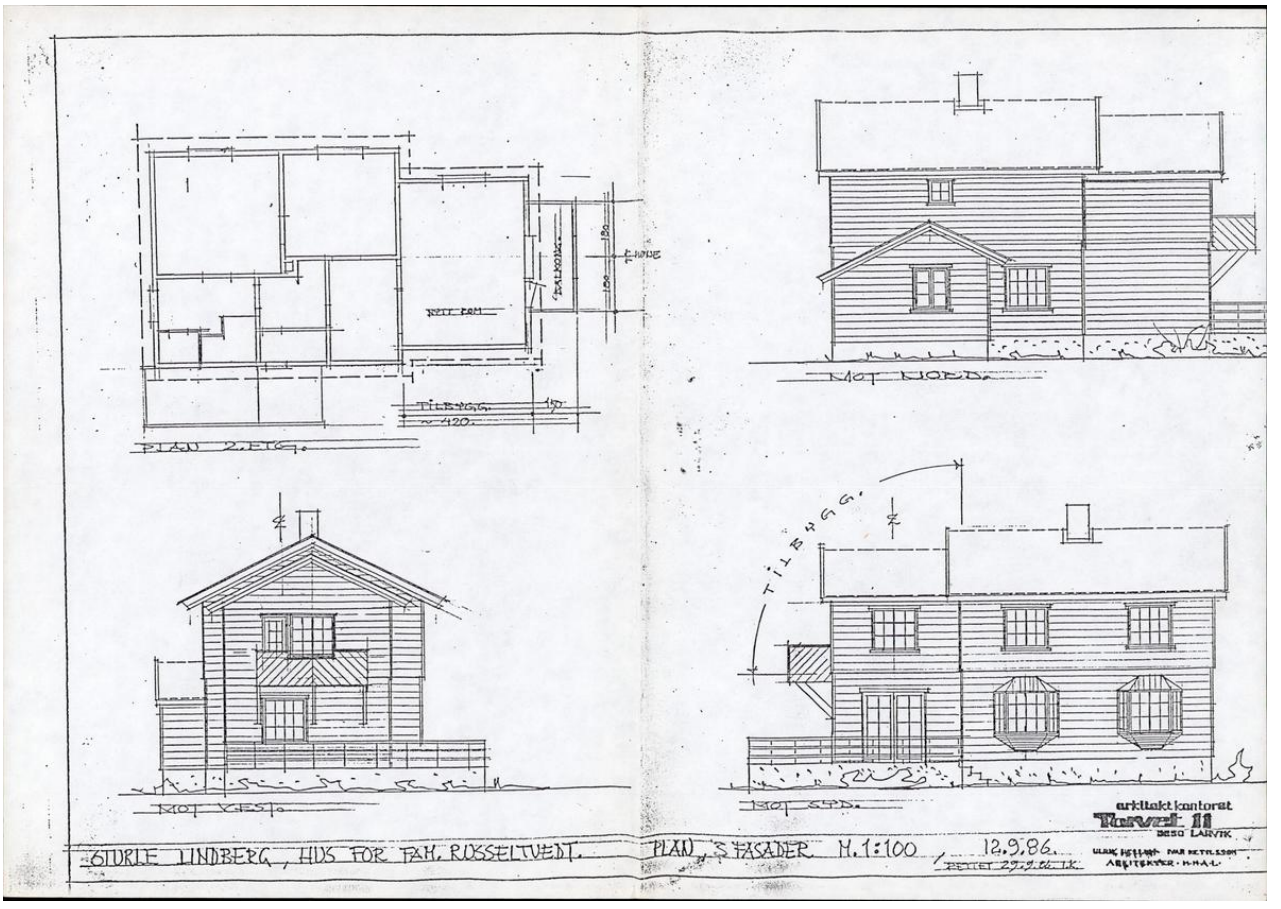
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


FASADE NORD
FASADE ØST MOT WEIHAVENSVEI
FASADE VEST
FASADE SYD MOT JØRSENS VEI
Hedrum bygningråd
sak nr. 69/81
Godkjent ved utførelsen etter gjeldende lov og
forskrifter.
Godkjennelsen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Dersom bygningen ikke da er ferdig, kan
ytterligere frister bli nektet.
Hedrum bygningråd

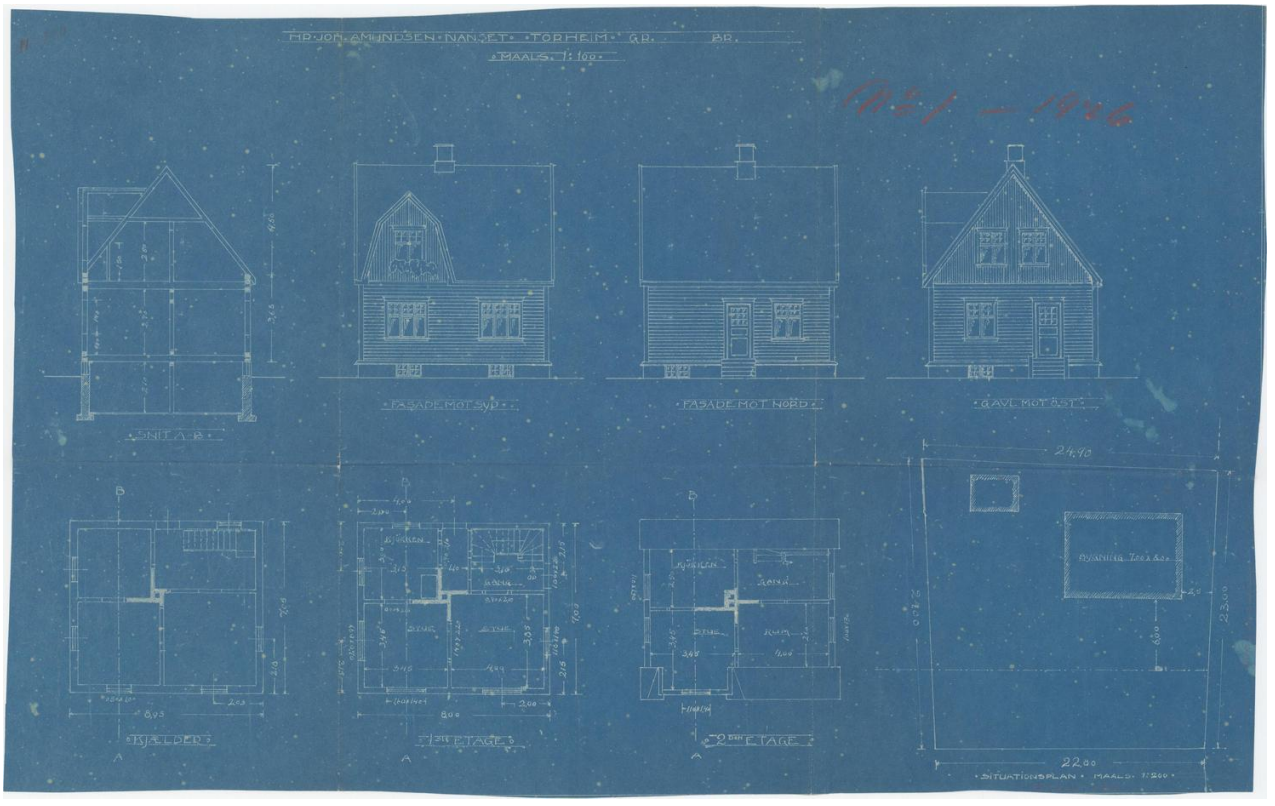

TERRASSE ~ 30 M²
STUE
KJØKKEN
HALL
ENTRE ~ 5M²
STUE
3.000
3500
3800
8700
1400
7100
1500
Hedrum bygningråd
sak nr. 69/81
Godkjent ved utførelsen etter gjeldende lov og
forskrifter.
Godkjennelsen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Dersom bygningen ikke da er ferdig, kan
ytterligere frister bli nektet.
Hedrum bygningråd
WEIHAVENSVEI 6, HEDRUM
FOR BENTE OG ARNOLD RØSSELTVEDT
TILBYGG VINDFANG 5M²
M=1:50
O.BRUK RØSSELTVEDT
6.12.83

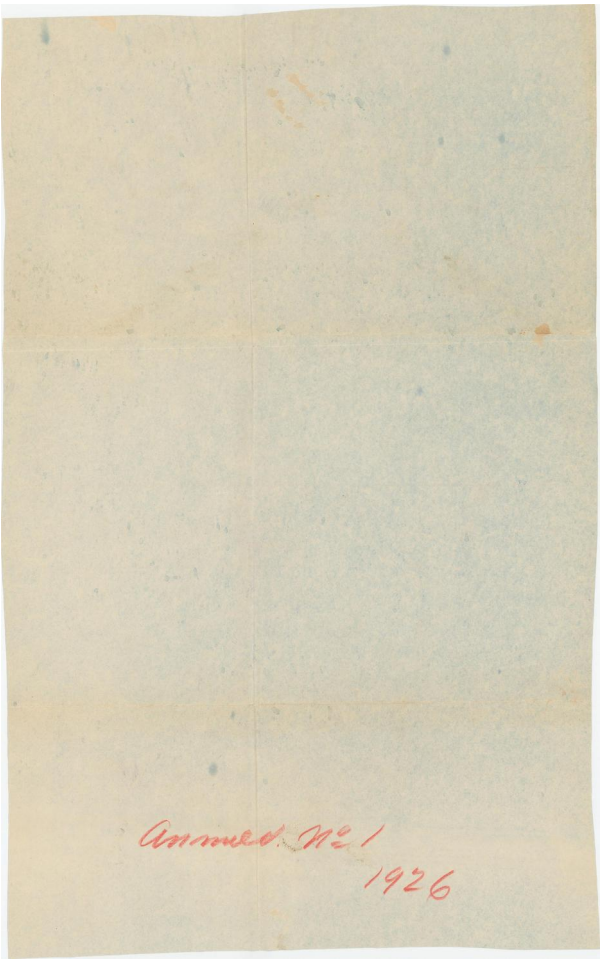

TERRASSE ~ 36 M²
STUE
KJØKKEN
STUE
HALL
ENTRÉ ~ 5M²
3500
3800
1400
8700
7100
1500
3,000
Hedrum bygn.råd
Sak nr. 91 / 81
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Vanael gis når bygningsrådet settes igangs.
Dersne bygnemelding m/tegninger fremmes av rammeharende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd
WELHAVENSVEI 6 , HEDRUM
FOR BENTE OG ARNID RUSSELTVEDT
TILBYGG VINDFANG 5M²
M=1:50
O.BEVR. RUSSELTVEDT
6.02.91


FASADE NORD
FASADE ØST MOT WELHAVENSVEI
FASADE SYD MOT JØSENS VEI
FASADE VEST
Hedrum bygn.råd
Sak nr. 91 / 81
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Vanael gis når bygningsrådet settes igangs.
Dersne bygnemelding m/tegninger fremmes av rammeharende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd



STURLE LINDBERG, HUS FOR FAM. RUSSELTVEDT. PLAN, SNITT, FASADER M. 1:100 / 12.9.86.


HR. JOH. AMUNDSEN, NAN.SET. TORHEIM. GR. BR.
MAALS. 1:100
Nr 1 — 1926
SNIT A-B
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
GAVL MOT ØST
KJÆLDER
1ste ETAGE
2den ETAGE
24.90
22.00
SITUATIONSPLAN. MAALS. 1:200

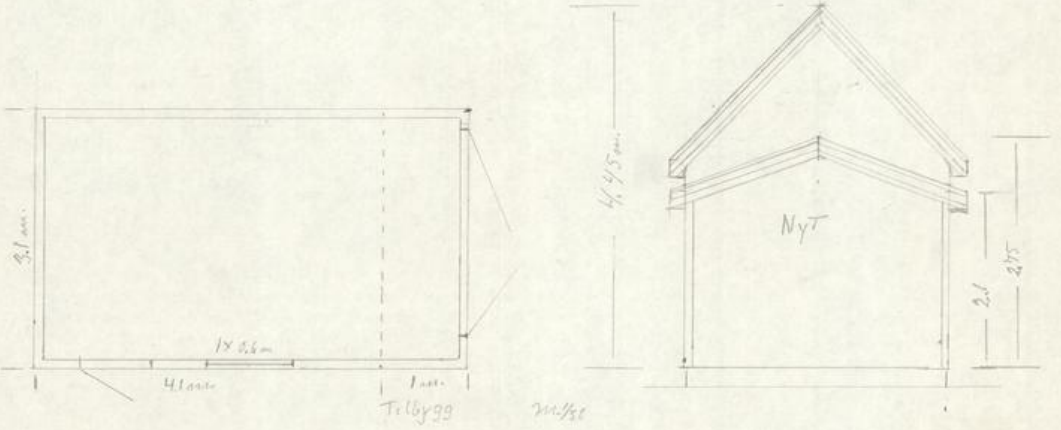

Anmeld. Nr 1
1926

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Nanset bygningsråd

Nanset bygn.råd
Sak nr. 34/68

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

Torheim
Gnr 11 Bnr 218



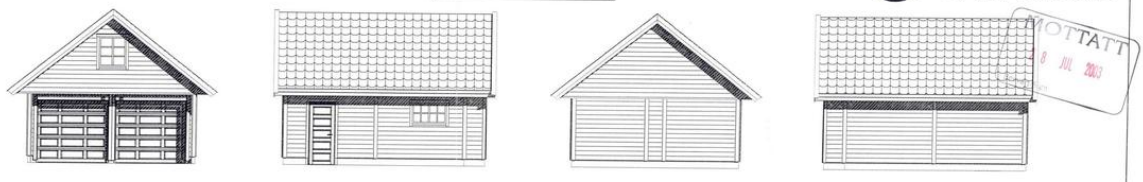
E1

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

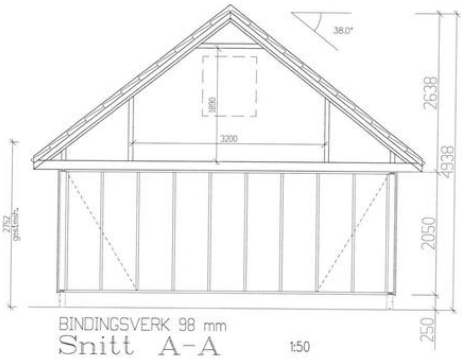
NB! Påføres av kunde:
——— = Eks. terrenglinje
- - - - - = Tidligere terrenglinje

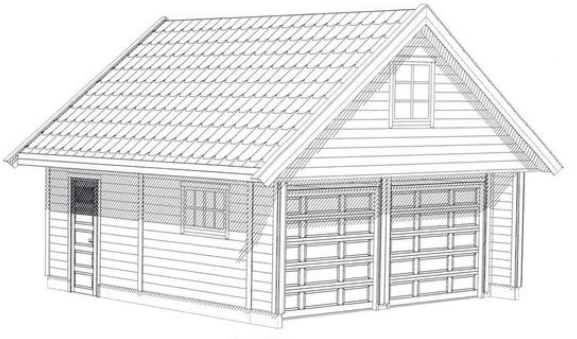
GRIMSTAD GARASJENE

MOTTATT
28 JUL 2003



Fasade Plan





Perspektiv

BYA	BRA	Grv.	Bgr.
38,1 m²	32,4 m²	2011	218

UGLAND INDUSTRIER
Kunde Nr.: 438882

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Arild Russeltvedt

Fasader Snitt Persp

TYPE I-5, STANDARD LIGGENDE, 560 x 620+60 cm – 38°

TEGNINGS NR.: 88821 504

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jof	1:100	23.07.03

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

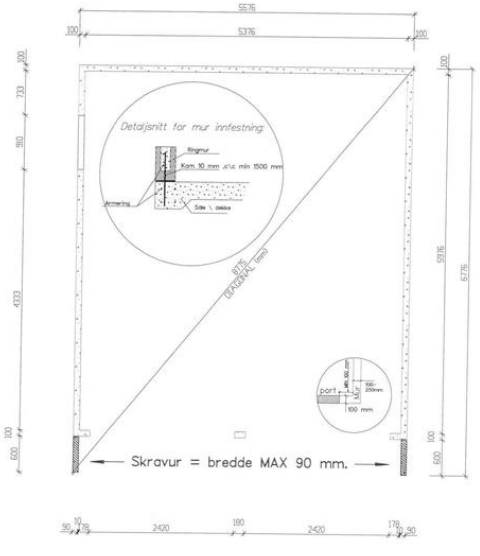
E2

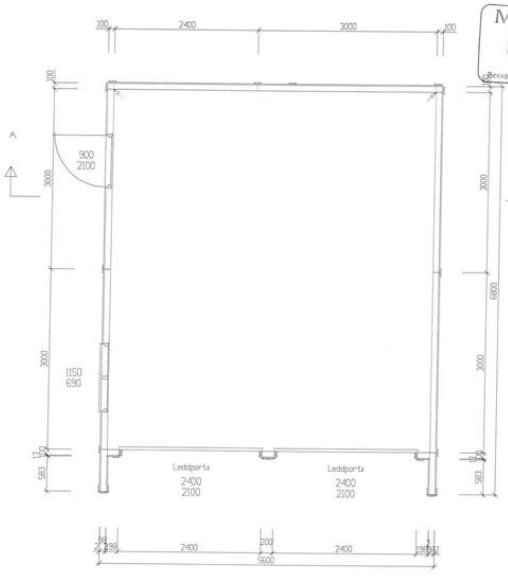
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE

MOTTATT
28 JUL 2003
Besvart/Sign:





- Grunnmurshøyden må være 25 cm over ferdig gulv.
- Bredden på muren i forkant må være 10 cm
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

BYA	BRA	Grv.	Bgr.
38,1 m²	32,4 m²	2011	218

UGLAND INDUSTRIER
Kunde Nr.: 438882

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Arild Russeltvedt

Grunnmur Hovedplan

TYPE I-5, STANDARD LIGGENDE, 560 x 620+60 cm – 38°

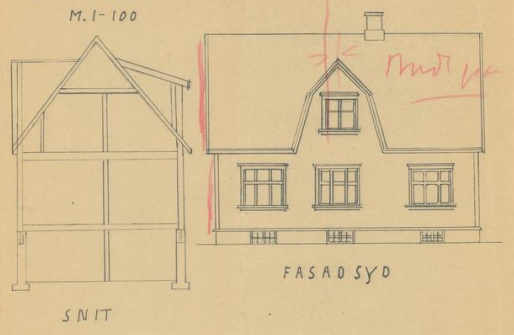
TEGNINGS NR.: 88821 503

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
jof	1:50	23.07.03

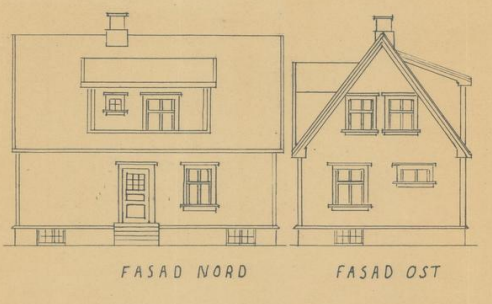
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

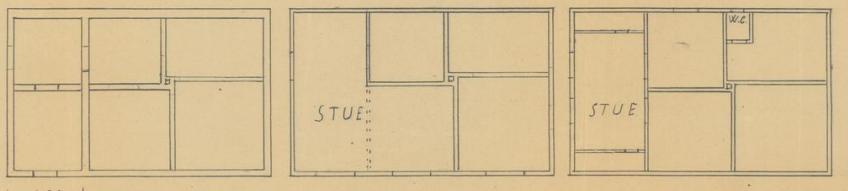
TORHEIM
HRR. L. NILSEN
G.NO. 11 BR.NO. 218
M. 1-100

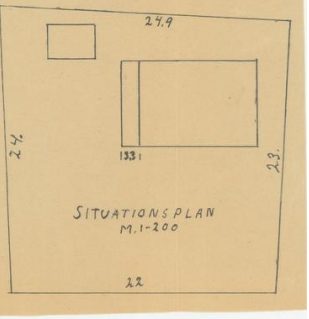
Nansets bygnsråd
Sak nr. 880 / 46



SNIT

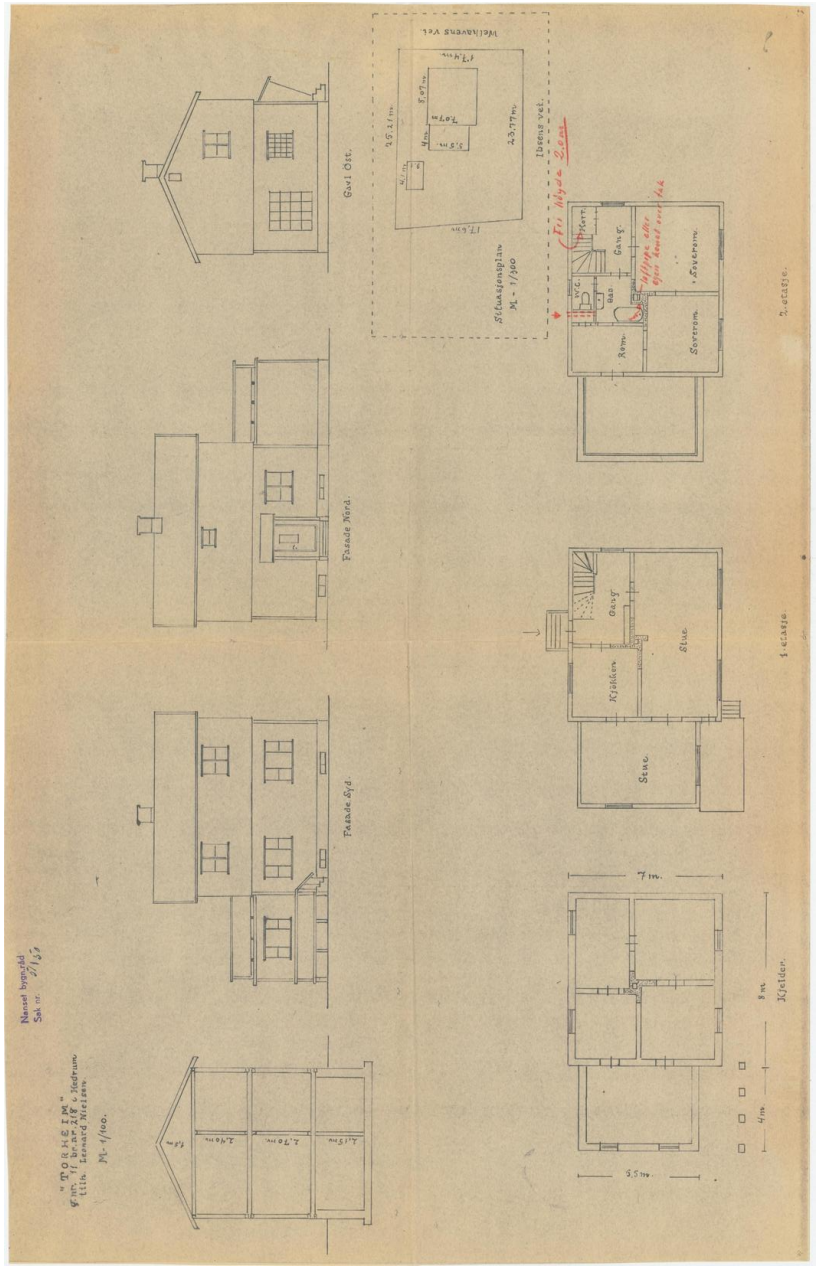






Anm Nr 880
1947

076


Nærsel byggefel
Sak nr. 2/153
"TORHEIM"
Gnr. 1/1 bnr. 218 i Stedrum
Utb. Leonard Nielsen.
M. 1/100.
Gavl Øst.
Fasade Nord.
Fasade Syd.
Situasjonsplan
M. 1/500
Ibsens vei.
Wellandens Vei.
Fri høyde 2,4m.
Kjeller.
1 etasje.
2 etasje.
Kjøkken.
Stue.
Gang.
Soverom.
Rom.
WC.
Bad.
Skjem.
7 m.
8 m.
4 m.
5,5 m.

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Welhavens vei 6			11/218	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Tilbygg	Boligbygg	2.2.81	16.3.81	91/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Arild og Bente Russeltvedt		Welhavens vei 6		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Sturle Lindberg		Amtm. Micheletsv. 2		

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	11.1.1985	HEDRUM KOMMUNE Teknisk sjef	Kåre Sandboe bygningssjef

Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggeldyvermyndighet [ ]

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

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

Utskriftsdato: 19.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2011	Bruksnr.	218	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	202400685	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	476803	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Welhavens vei 6, 3269 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	2	0	1

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Kombinert ved/parafin		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.02.2023	Tilsyn	22.04.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Igjenmurt hull etter tidligere ildsted feil utbedret , vaskerom kjeller.

Informasjon for bruksenhetId 202400685

BruksenhetId	202625886	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	162915037	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202625886.

BruksenhetId	202519087	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	21271047	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202519087.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

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

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

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes
https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630

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

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no

Utskriftsdato: 19.06.2025

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Welhavens vei 6, 3269 LARVIK								

Andre opplysninger

Skylddelingsforretning og senere analogt målebrev:
Eiendommen er etablert med skylddelingsforretning den 13.01.1926, og senere oppmålt med analogt målebrev. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2011/218//



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.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	428,30 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6547345,98	**Øst**	559254,62	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6547362,79	559273,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,32	
2	6547361,51	559248,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,00	
3	6547343,88	559249,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,69	
4	6547345,47	559273,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,95	

Utskriftsdato: 19.06.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Welhavens vei 6, 3269 LARVIK								

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 19.06.2025

Larvik kommune

Kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Welhavens vei 6, 3269 LARVIK								

Generell informasjon

Det er fire gebyrterminer i året med forfall i februar, mai, august og november. Abonnenter med vannmåler betaler forburksgebyr for målt m^3. Alle beløp oppgis inkulsiv mva.

	Vann	**Avløp**	**Renovasjon**	**Feie- og tilsynsgebyr**	**Slam**	**Kontrollgebyr avløp**
Fast forbruk	☒	☒	☒	☒	☐	☐
Vannmåler	☐					
Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år:				18744,72,-		
Kommentarer						

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

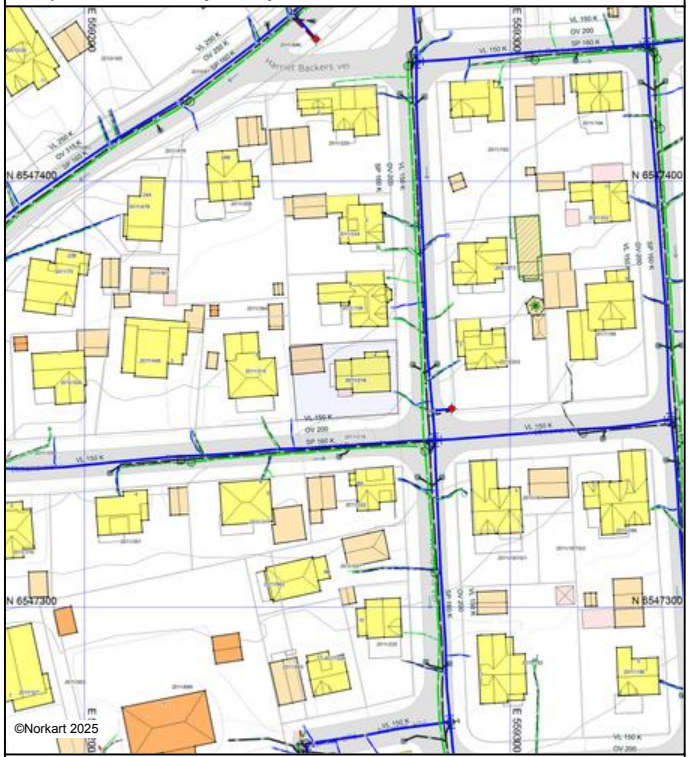
Eiendom: 2011/218
Adresse: Welhavens vei 6
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2025

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

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

Utskriftsdato: 19.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Welhavens vei 6, 3269 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

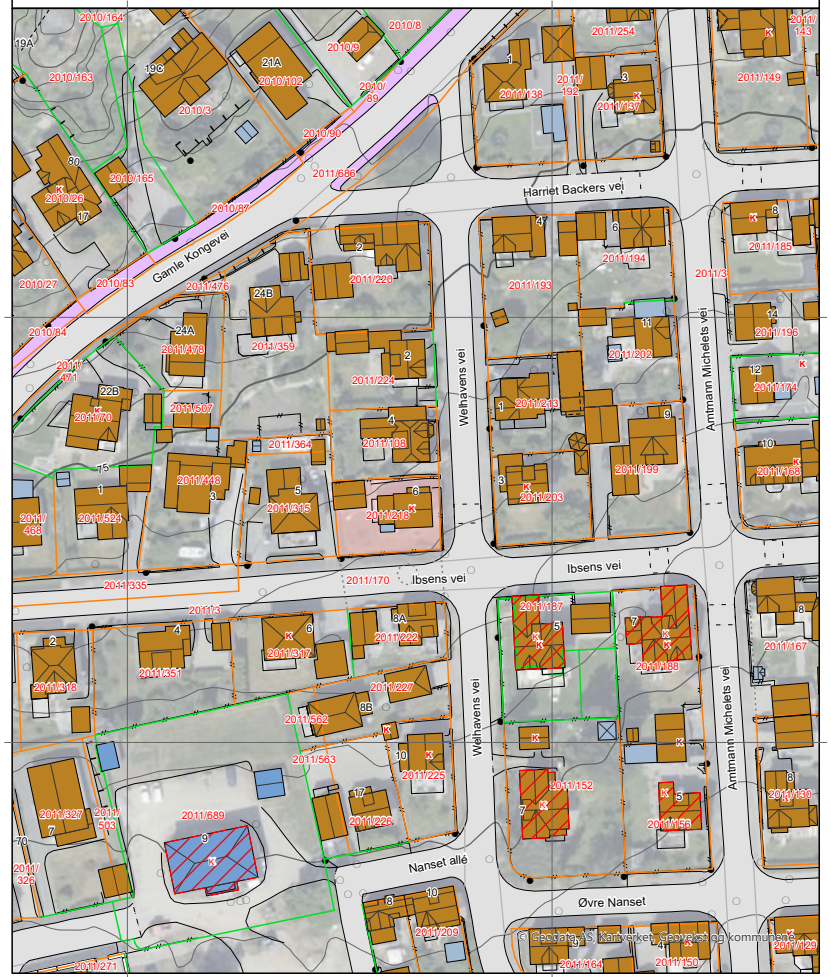
ambita

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2011/218/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.6.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2011/218/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.6.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



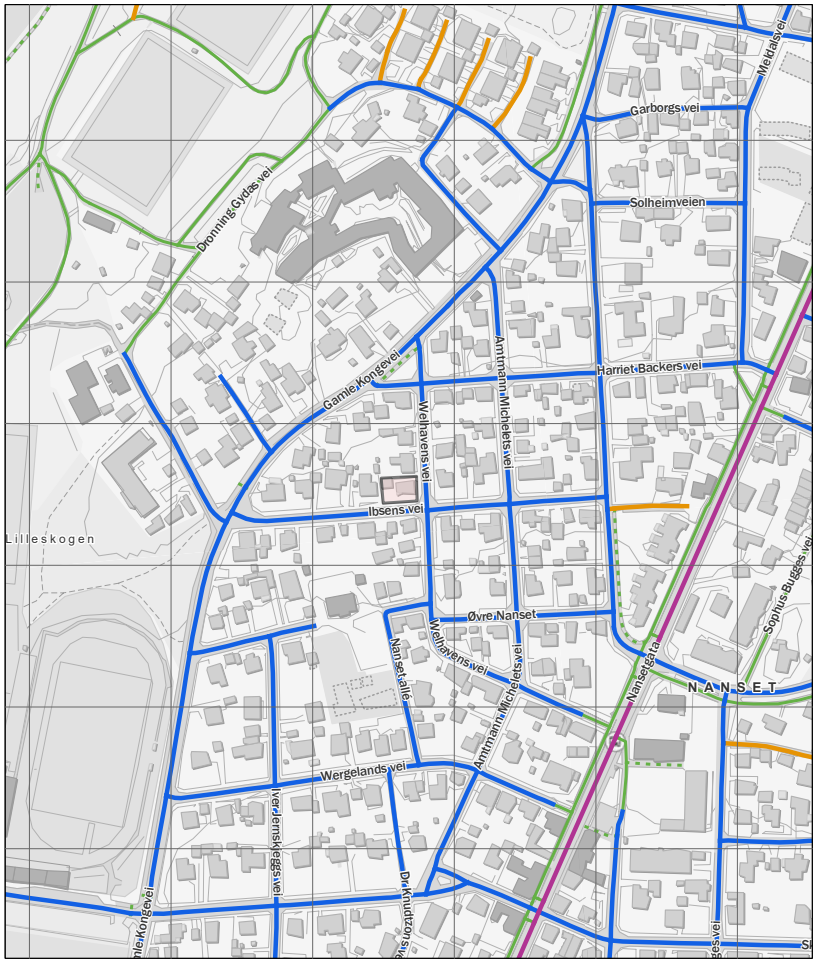
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2011/218/0/0
Adresse: Welhavens vei 6, 3269 LARVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19/06/2025



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

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2011/218
Adresse: Welhavens vei 6
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- |A|B| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplar
- Planens begrensning

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

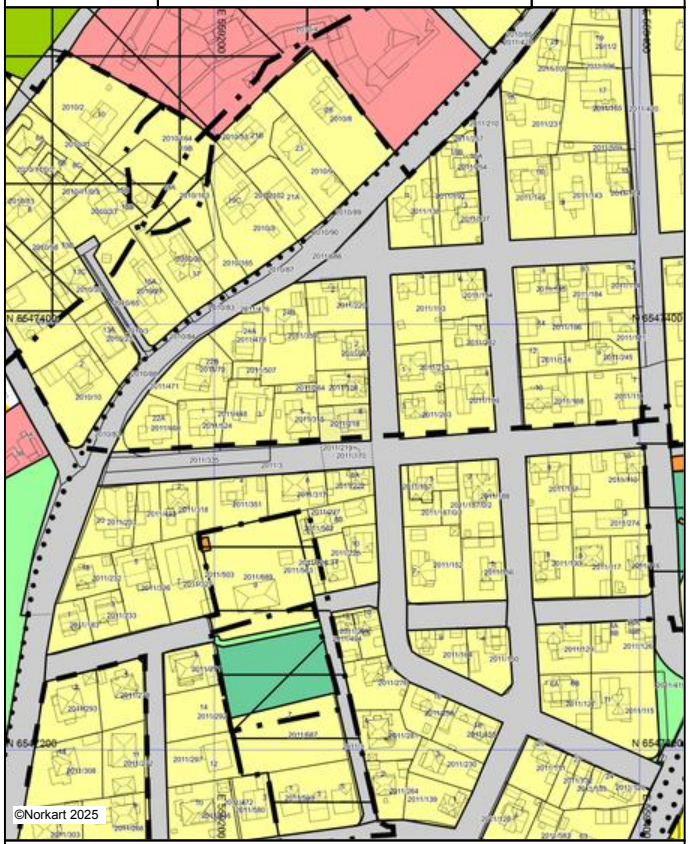
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2011/218
Adresse: Welhavens vei 6
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Detaljeringggrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

Utskriftsdato: 19.06.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2011	**Bruksnr.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Welhavens vei 6, 3269 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201811
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2021-2033 med sentrumsstrategi
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7154/Bestemmelser%20KDP%20Larvik%20by%20rev.%204.pdf
Delarealer	**Delareal** 385 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** HAG_1 **KPBestemmelseHjemmel** fysisk utforming av anlegg
	Delareal 12 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 416 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	181.01
Navn	Nanset vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3999/181.01_Best.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 394 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202206
Navn	Furuheim sykehjem
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Dilag 2, S. 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NANSET VEST I HEDRUM KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I de enkelte kvartaler skal ny bebyggelse plasseres innenfor de viste byggelinjer. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen rammes bare av byggelinje ved brann og hoved-ombygging.

§ 2

Arealet er regulert til:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder

KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER ORIGINAL

§ 3

Byggeområder for boliger

I området kan oppføres frittliggende helårs bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.
Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet tillate mindre handels- og servicevirksomheter som etter bygnings-rådets skjønn ikke vil forårsake noen vesentlig ulempe for naboer eller den offentlige ferdsel. For slik eventuell handels- og servicevirksomhet gjelder også §§ 4, 6 og 7.

På eiendommer som grenser mot Nansetveien kan handels- og servicevirksomheter som er etablert ved planens stadfestelelse opprettholdes i de eksisterende lokaler.
Bruksendring, utvidelse og/eller ombygging må ikke foretas uten tillatelse fra bygningsrådet.
Virksomhet som etter rådets skjønn vil være til vesentlig ulempe for naboer eller offentlig ferdsel tillates ikke.

Utnyttelsesgraden for det enkelte kvartal skal ikke overskride 0,25. Innenfor denne ramme kan bygningsrådet tillate en utnyttelse på inntil 0,30 for den enkelte tomt når særlige grunner foreligger.

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

Bygningene bør ha saltak. Takvinkel fastsettes av bygnings-rådet, som kan kreve at bygninger i samme kvartal eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

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 til-late oppført frittliggende garasje som på tilsvarende måte til-

Dilag 2, S. 2

passes bolighuset.
Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene opp-føres i nabogrense. Garasjer som oppføres vinkelrett på veg, må plasseres minimum 5 m fra vegkant.
Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
For hver bolig/leilighet skal det på egen grunn avsettes plass for 1 garasje og oppstillingsplass for minst 1 bil.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4

Byggeområder for forretninger, kontorer m.v.

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer på inntil 2 etasjer med en gesimshøyde på inntil 7 m.
Største tillatte utnyttelsesgrad er 0,50.
Bygningsrådet kan tillate at en del av bebyggelsen brukes som bolig.

På arealet avgrenset av Greveveien, forlengelsen av Ibsens vei og Nansetveien - og som på reguleringskartet er farget blått - er det fortsatt tillatt med bilsalg, service- og tilhørende verkstedsdrift.

Bygningsrådet kan forby at det etableres virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for naboer eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Den enkelte bedrift/grunneier skal selv sørge for tilstrekkelig areal for parkering, av- og pålessing. Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering be-nyttes til slike formål. Bygningsrådet avgjør likeledes hvilke krav som skal stilles til parkering og for en sikker trafikkavvikling.

Lagring må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsrådet kan sette vilkår for å tillate lagring.

§ 5

Byggeområder for offentlig formål

I områdene kan oppføres henholdsvis bygninger for barneskole og eldresenter i inntil 2 etasjer, samt barnehage/barnepark i 1 etasje.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innheg-ning m.v. skal for hvert område godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høyde-oppriss for området i sin helhet eller deler av det, før an-meldelsen av det enkelte bygg behandles.

På området avsatt til barnehage/barnepark skal det være ball-plass/lekeplass.

Utdrag pkt. 2, s. 3

§ 6

Trafikkområder

Til Nansetveien og Gamle Kongevei skal det ikke være direkte avkjørsler fra eiendommer uten spesiell tillatelse fra bygningsrådet og vegmyndighetene.

Tverrvegene til Nansetveien og Gamle Kongevei kan, når bygningsrådet eller vegmyndighetene krever det og etter at kommunestyret har uttalt seg, bli stengt - og ny atkomst kan bli anvist via det øvrige vegnett.

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

§ 7

Felles bestemmelser

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at ny bebyggelse/tilbygg får en god form og materialbehandling, og at det tilpasses bebyggelsen i kvartalet også med hensyn til takvinkel og materialer.
Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

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 tillates ikke vegetasjon høyere enn 80 cm over vegbanen.

§ 8

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

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 14.2.1977

Bjørn Torkildsen.
Bjørn Torkildsen
e.f.

Reguleringsbestemmelsene er korrigert i overensstemmelse med Miljøverndepartementets brev av 8.8.1978 til fylkesmannen i Vestfold.

Tønsberg, den 18.8.1978
Etter fullmakt
Bjørn Torkildsen.
Bjørn Torkildsen

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2011/218
Adresse: Welhavens vei 6
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Anlegg for idrett og sport
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Naturvernområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
Energianlegg
Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Gang/sykkelveg
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Turveg
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Målelinje/Avstandslinje
Stenging av avkjørsel
Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Bygningsmessige anlegg
Vegg frittstående
Tiltak
Rive bygning
BygningTiltak
Bygninger
Taksprang Bunn
Bygning
Takkant
Bygningsdelelinje
Takoverbygg
Takoverbygg kant
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Larvik

Kongegata 26, 3256 LARVIK

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/larvik

900 28 491

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 17-0028/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Welhavens vei 6 3269 LARVIK

Betegnelse: Gnr 2011, bnr 218 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no