

Hvittensandveien 4

5 soverom | 149 kvm | Tomannsbolig





Velkommen til

Hvittensandveien 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Hel tomannsbolig, oppgradert i nyere tid med nydelig utsikt. Bo å leie ut eller leie ut hele. Uthus i fin stil.

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 340,-
Totalpris	5 628 340,-
BRA-i	149 kvm
Soverom	5
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1900
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Hvittensandveien 4!

En hel tomannsbolig meget attraktivt beliggende i idylliske omgivelser på Steinsnes, Østre Halsen. Boligen har nydelig utsikt og ligger et steinkast unna vannet.

Østre Halsen er et av Larviks mest attraktive boområder. Her har du kort vei til bl.a Oterøya, Sukkersletta, Hvittensand, Rekkeviksbukta og Gonstranda med strender, flotte svaberg, fiske og bademuligheter. Kort vei til butikker, skoler, barnehager og spisesteder.

Kort fortalt:

Hel tomannsbolig, attraktivt beliggende

Nydelig utsikt

Gode muligheter for å bo å leie ut, eller leie ut hele

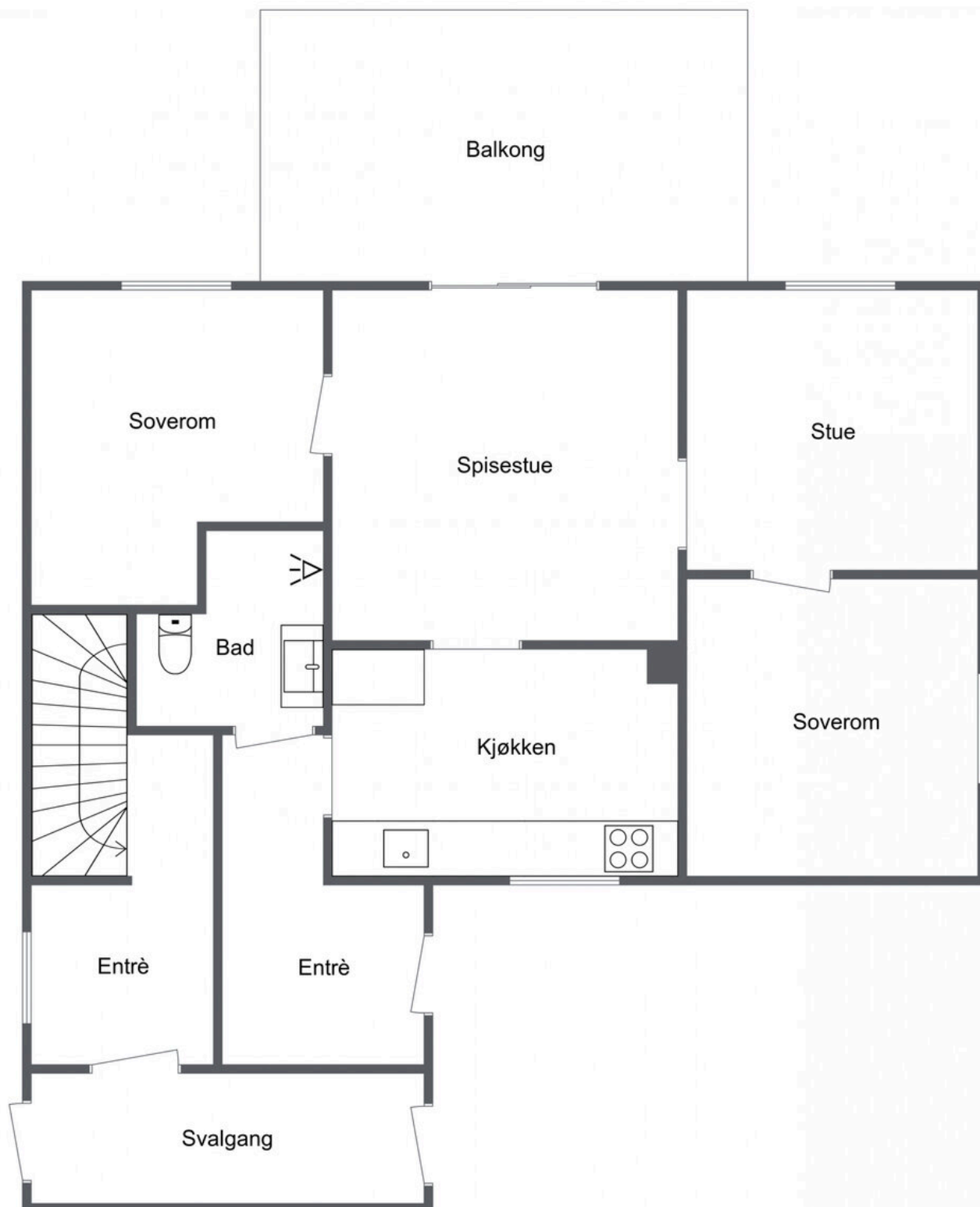
Ingen boplikt - hus og "hytte" i ett.

Oppgradert i nyere tid

Fine uteplasser med skjermede forhold og flott utsikt

Uthus i fin stil oppgradert utvendig i nyere tid

Velkommen på visning!



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.



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.









kjøkkenet er lyst og har en behagelig atmosfære.



Vindu i begge ender av kjøkkenet, så det er ingen mangel på lys her!

God plass i stua til å slappe av etter lange dager.





Åpen og trivelig spisestue.



Bad med dusj og servant med skap plass.

God plass på soverom 1 i andre etasje.

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0087/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK
Gnr 1005, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selger
Kasper Sommereng

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

138 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 628 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 648 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer

BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 51 kvm
Totalt BRA: 200 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom
BRA-i: 8 kvm. Gang/ trapperom
Total BRA: 68 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Trapperom, gang, toalettrom, bad, tre soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 81 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 19 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 32 kvm. Tre boder på 9,3m2, 11,1m2, 11m2
Total BRA: 32 kvm.

Solforhold

Eiendommen har uteplasser vendt mot nord øst og vest med fine solforhold, spesielt i sommerhalvåret.

Innhold

Leilighet 1. etg.
Gang 5,1 m2
Bad 3,1 m2
Kjøkken 8,2 m2
Spisestue 13,7 m2
Stue 9,3 m2
Soverom 9,5 m2
Soverom 9,3 m2
Gang/trapperom 1. etg. 7,6 m2

Leilighet 2. etg.
Kjøkken 13,6 m2
Mellomgang 2,6 m2
Gang 4,7 m2
Trapperom 3,6 m2
Stue 25 m2
Bad 2,7 m2

Toalettrom 1,3 m2
Soverom 5,8 m2
Soverom 9,6 m2
Soverom 6,9 m2

Standard

Boligens innvendige overflater består av laminat og belegg på gulv. Slette malte flater og malte MDF-panel på vegger. Tanket har slette malte flater og takplater. Boligens innvendige dører er av type malte speildører, heltre speildører og slette malte dører. Dørene er av varierende alder. Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i 1. etg. montert en eldre vedovn. I 2. etg. er det montert en rentbrennende peisovn. Til boligen er det en liten grovkjeller. Kjelleren har tilkomst fra utvendig kjellerlem. Kjelleren er uinnredet og holder enkel standard. VV bereder er plassert i kjelleren. Det er en liten krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller har tilkomst fra innvendig luke i gulv i gang til leilighet i 2. etg. I boligen er det en malt tretrapp til 2. etg.

Kjøkken:

Pent kjøkken i 1. etasje, oppusset i nyere tid. Laminat på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Opplegg til vaskemaskin.

Fint i 2. etasje med tilkomst fra gang, oppgradert i nyere tid. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet.

Våtrom:

Bad 1. etg: Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjnische. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malt strie på vegg og malte plater i tak.

Bad 2. etg: Bad med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning og lukket dusjkabinett. Rommet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, slette malte flater på vegg og i tak. Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg. I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Stuer:

Tiltalende stue i 1. etasje, oppusset i nyere tid med laminat på gulv, panelplater på vegger og malte flater i himling. Det er montert vedovn. Utgang til fin terrasse med fin utsikt.

Fin stue i 2. etasje, oppgradert i nyere tid. Det er montert peisovn. Utgang til fin terrasse. Flott utsikt fra stue og terrasse.

Soverommene:

Boligen har 5 soverom, hvorav 2 i leiligheten i 1. etasje og 3 i leiligheten i 2. etasje. Rommene er oppgradert i nyere tid.

Teknisk/VVS:

Boligen har vannrør i kobber og stål. Boligens avløpsrør er av type soil og plast. Soil avløpsrør er fra byggeår. Avløpsrør i plast er skiftet i senere tid. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert i kjeller. Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Oppvarming: Vedfyring. Elektrisitet.

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

På gårdsplass og i garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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?

- Pusset opp leilighet i første samt. ny terrasse gjort av egen innsats. Oppgraderinger utvendig samt leilighet i 2. etasje gjort av faglært.

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

- Ja Beskriv: Septik

Bygningssakkyndig

Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte

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

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Boligen har takrenner og nedløp

i lakkert stål. Takrenner og nedløp er skiftet i senere tid. Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner og trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Kledningen er av eldre dato. Det er foretatt noe utskiftninger i senere tid. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. De fleste vinduene er fra 1978. Vindu på soverom er skiftet i 2016. To vinduer på gavelvegg mot vest er skiftet i 2013. Til boligen er det en malt teak inngangsdør i 1. etg. Døren er av eldre dato. Til leiligheten i 2. etg. er det en malt isolert inngangsdør. Til terrassen i 1. etg. er det en to-fløyet terrassedør. Døren er av nyere dato. Til terrassen i 2. er det en heve skyve terrassedør med glassfelt. Terrassedøren er fra 1985. Til boligen er det en 14 m2 terrasse i 1. etg. Terrassen har impregneret terrassegulv og rekkverk med liggende spiler. Terrassen har tilkomst fra spisestue og utvendig trapp. Til boligen er det en 14 m2 terrasse i 2. etg. Terrassen har impregneret terrassegulv og rekkverk med liggende spiler. Terrassen har tilkomst fra stue. På eiendommen er det en betongtrapp ned i hagen. Boligens etasjeskiller i 1. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det er betonggulv på deler av konstruksjonen. Boligens etasjeskiller i 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i 1. etg. montert en eldre vedovn. I 2. etg. er det montert en rentbrennende peisovn. Til boligen er det en liten grovkjeller. Kjelleren har tilkomst fra utvendig kjellerlem. Kjelleren er uinnredet og holder enkel standard. VV bereder er plassert i kjelleren. Det er en liten krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller har tilkomst fra innvendig luke i gulv i gang til leilighet i 2. etg. I boligen er det en malt tretrapp til 2. etg.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig> Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid. Snøfangere bør monteres for å unngå fare for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

Utvendig> Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er montert på vegg uten lufting bak, eller lufting i nedkant av kledning.

Det er noe bobler i maling på vegg.

Som en konsekvens av alder kan det forekomme råte på enkelte utsatte plasser som i enden av kledning, i skjøter eller ned mot vannbrett.

Konsekvens/tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg inn fra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det var ikke vanlig med lufting bak kledning på byggetidspunktet.

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

Om det forekommer kledningsbord med råte må disse skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Utvendig> Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det mangler isolasjon på deler av takkonstruksjonen mot loft. Det er noe sverte i takbord på loft.

Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.

Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør etterisolerers eller legges tilbake manglende isolasjon og etableres dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft for å redusere varmetap og risiko for kondens- og fuktskader i takkonstruksjonen.

Sverte i takbordene kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å unngå videre skadeutvikling.

Sverten kan sees i sammenheng med manglende dampsperre mellom oppvarmede rom og kaldt loft.

Det var ikke vanlig å bruke dampsperre på byggetidspunktet.

Manglende isolasjon og dampsperre kan føre til økte energiutgifter, dårligere innneklima og økt risiko for mugg- og råteskader. Manglende isolasjon Sverte i undertak.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

Vindu i stue 2. etg kunne ikke åpnes.

Vinduer som er skiftet i senere tid fremstår i god stand og har god restlevetid.

Eldre vinduer og vinduer fra byggeår har oppbrukt sin forventede levetid. Vinduene har alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

Døren til leiligheten i 1. etg. er av eldre dato. Døren har oppbrukt mye av sin forventede levetid, men virker

velfungerende.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.

Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap og trekk.

Utvendig > Heve skyve terrassedør 2. etg.

Vurdering av avvik:

Terrassedøren har råte nederst på karm.

Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.

Døren har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.

Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk, og eventuelle lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjon.

Utvendig > Terrasse 1. etg.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 90cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm

Konsekvens/tiltak:

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

Rekkverkshøyden er ikke så lav at den utgjør noen umiddelbar fare for fall over rekkverk. På generelt grunnlag anbefales det å ha rekkverkshøyde som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde. Om det ska foretas utskiftninger eller oppgraderinger bør rekkverkshøyden heves til 100 cm som er dagens krav til rekkverk.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er sprekker i enkelte trinn. Trappen har noe skjevheter og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Trappen fungerer med avviket.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

Det mangler noen gulvlister på enkelte plasser. Eldre overflater har noe bruksslitasje. Ellers grei stand.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres lister der hvor det mangler lister.

Avviket er for det meste av kosmetisk art. Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.

Innvendig > Gulv 1. etg

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Gulvet har noe skjevheter. Skjevheter forekommer ofte i eldre konstruksjoner. Dette som en naturlig konsekvens av naturlige setninger og eldre byggemetoder.

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

Deler av gulvet i 1. etg. ligger ned mot bakke og uten mulighet for inspeksjon. Slike type konstruksjoner vil alltid være risikokonstruksjoner med tanke på avvik som ikke kan avdekkes.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bemerkes at konstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Innvendig > Gulv 2. etg.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Gulvet har noe skjevheter. Skjevheter forekommer ofte i eldre konstruksjoner. Dette som en naturlig konsekvens av naturlige setninger og eldre byggemetoder.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Det bemerkes at konstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

Det er ikke lufteventil i kjelleren.

Det er noe fuktskjolder nederst på vegg i kjelleren.

To av veggene i kjelleren er kledd med isopor.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å sikre god luftutskiftning og redusere risiko for fuktproblemer og muggdannelse.

Fukt, saltutslag, eller svertesopp på kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Det anbefales å holde kjelleren godt luftet. Om avviket på gulv eller vegger fortsette å utarte seg bør det vurderes skifte av drenering for å unngå skader

på konstruksjon.

Isolering av vegger med isopor i kjeller kan føre til skjult fukt og muggvekst bak isolasjonen. Det anbefales å vurdere om dagens løsning er hensiktsmessig, og eventuelt fjerne eller erstatte isolasjonen med en løsning som tillater fukttransport.

Isopor er ikke godkjent som isolasjon da den ved brann kan utvikle meget giftige branngasser. Det anbefales å skifte isolasjon til egnet matreale.

Innvendig > Krypkjeller

Vurdering av avvik:

Det er ikke lufteventiler i krypkjelleren.

Det er antagelig noe hulrom under deler av bjelkelagskonstruksjonen som ikke har krypkjeller. Det er ikke mulighet for inspeksjon av slike hulrom. Hulrom og krypkjellere som ligger ned mot bakke uten inspeksjonsmulighet vil alltid være en risikokonstruksjon med tanke på fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør lages lufteventiler i krypkjelleren.

Hulrom og krypkjellere som ligger ned mot bakke og uten inspeksjonsmulighet vil alltid være en risikokonstruksjon med tanke på fukt i konstruksjonen. Forholdet bør følges med på og oppretholde lufting av rommene.

Innvendig > Innvendige trapper

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 for å sikre at personer ferdes trygt i trappen og muligheten for fall reduseres.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Dører til kjøkken og soverom i 1. etg. subber noe mot dørterskel.

Dør til bad 2. etg subber mot terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks. VV berederen er over 20 år og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling av varmtvannsberederen via koblingsboks.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten, noe som kan medføre skade på bygningen og fare for personsikkerheten.

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 forenklete 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.

El- anlegget er fra byggeår og det er utført tilleggsarbeider siden den gang. Sikringen til kjøkkenet i 1. etg slår ut om vaskemaskinen brukes sammen med andre elektriske apparater. det anbefales å få det elektriske anlegget sjekket av fagfolk. For mer informasjon les fullstendig tilstandsrapport, vedlagt i salgsoppgaven.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

Det er ingen drenering rundt boligen.

Det er ingen utvendig fuktsikring av grunnmur.

Fuktsikring vil være type Platon vorteplast med topplist.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren, for eksempel med Platon vorteplast og topplist. Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inn klima.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

Som en naturlig konsekvens av alder må det påregnes noe sprekker og fugeavskalling på grunnmur. Dette som en konsekvens av alder og naturlige setninger.

Det er noe pussavskalling på grunnmur ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak:

Løs murpuss og maling bør fjernes og erstattes med ny puss og maling. Dette for å gjøre grunnmuren motstandsdyktig mot fukt og vanninntrenging.

Mindre riss og sprekker er ikke unaturlig på eldre konstruksjoner.

Riss og sprekker bør følges med på for å se på utviklingen over tid. Ved bevegelse bør det iverksettes tiltak.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område som i kommuneplanen er merket som område med ras- og skredfare.

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Ved stort

fukttrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape

fuktighet i konstruksjonen. Dagens krav til fallforhold på terreng rundt boligen sier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand.

Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

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

Tomteforhold > Septiktank

Vurdering av avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på at septikktanken er skiftet ut i senere tid. Basert på manglende opplysninger og boligens alder, vurderes det som sannsynlig at septikktanken er av eldre dato og at den har oppnådd eller overskredet sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på septikktankens alder og tilstand.

Dersom tanken er av eldre dato, anbefales det tilstandsvurdering av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, forurensning og driftsproblemer.

Kjøkken > Leilighet 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er svelling på veggplate ved oppvaskkum.

Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje.

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk eller fuktsikring på gulv. Det er ikke montert komfyrvakt over platetopp

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres fuktsikker beskyttelse mot veggplater i soner hvor vegger blir utsatt for fukt, for å hindre at veggplater blir ytterligere skadet.

Vaskemaskin bør ikke plasseres i rom uten sluk eller fuktsikring på gulv, da dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Som et kompenserende tiltak bør det monteres automatisk vannstopp som stenger vanntilførsel ved lekkasje.

Komfyrvakt bør monteres.

Spesialrom > Leilighet 2. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god

luftkvalitet. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklimate, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Våtrom > Leilighet 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det var ikke etablert avrenning til sluk fra dusjkabinett på befaringsdagen.

Dusjkabinettet kunne ikke brukes på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres korrekt avrenning fra dusjkabinettet til sluk for å unngå vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende avrenning medfører økt risiko for lekkasje og følgeskader.

Våtrom > Leilighet 2. etg. > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon og tilluftsventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklimate og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

Kjøkken > Leilighet 2. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt over platetopp.

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk eller fuktsikring på gulv.

Innredningen og overflater har normal bruksslitasje sett opp i mot alder.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt over platetopp for å redusere risikoen for brann ved overoppheting.

Vaskemaskin bør ikke plasseres i rom uten sluk eller fuktsikring på gulv, da dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Som et kompensierende tiltak bør det monteres automatisk vannstopp som stenger vanntilførsel ved lekkasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig> Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Pipevanger er ikke synlige.

En side av pipen er innkledd på soverom i 2. etg.

Konsekvens/tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Alle fire sider av teglsteinspipen må gjøres synlige i henhold til gjeldende krav.

Konsekvensen av at pipevanger ikke er synlige, er at det ikke er mulig å kontrollere pipens tilstand, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader, sprekker eller brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold> Forstøpningsmurer

Vurdering av avvik:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøpningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke rekkverk på støttemur mot hage eller mot trapp.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøpningsmur må settes opp/utbedres.

Støttemur med nivåforskjell på over 0,5 m mangler rekkverk. I henhold til dagens krav (TEK17 § 8-4) skal tiltak som rekkverk vurderes der fallhøyden overstiger 0,5 m. Avviket vurderes som sikkerhetsmessig mangelfullt og bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom> Leilighet 1. etg.> Bad> Generell

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid. Badet er i daglig bruk, men TG settes med bakgrunn i forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

Badet er mer en 25 år. Dvs. at badet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid.

TG:3 settes i hht. instruks i NS3600.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom> Leilighet 2. etg. > Bad> Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtsoner på vegg er utført med slette malte plater. Malte plater i våtsone må males/overflatebehandles med godkjent maling/overflatebehandling for våtsoner. Det er ikke kjent om overflater i våtsone er utført med godkjent produkt for våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales at overflatene i våtsoner males med egnet maling som er godkjent for bruk i våtsoner. Manglende egenskap for produktet kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Frittstående hvitevarer medfølger rikke med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

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

Adgang til utleie

Hel tomannsbolig med 2 separate boenheter. Her kan man bo i en del og leie ut den andre eller leie ut hele. Det er også mulig å endre slik at man kan bruke hele som en enebolig.

Boligen er i dag utleid hvor begge boenhetene er leid ut til 2 forskjellige leietakere.

Leieavtale i 1. etasje:

Tidsubestemt

3. mnd gjensidig oppsigelsestid.

Leiebeløp: kr 12.000,- pr. mnd. Strøm og tv/internett i tillegg.

Leiavtale 2. etasje:

Tidsubestemt

3. mnd. gjensidig oppsigelsestid.

Leiebeløp: kr 13.000,- Strøm og tv/internett i tillegg.

Totale årlige leieinntekter på kr 300 000,-

Det vises forøvrig til husleielovens bestemmelser vedr.

leie forholdene, videreføring og evt. oppsigelse.

Dette kan avtales nærmere ved avtaleinngåelse.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er G

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Vedfyring. Elektrisitet.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 675,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon

og feiing.

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

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14 624,- pr år.

- Kabel-tv/internett fra Telenor. Leietagere har eget abonnement. Ca. pris pr. abonnement kr 1450 pr. mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 057 920,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 231 681,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg

Polisenr: 8862381

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 724 kvm (Eiertomt)

Fin og idyllisk beliggende tomt med skjermede forhold, flott utsikt og fine uteplasser. Tomten er fint opparbeidet med noe plenlagt hage, bed og uteplasser i flere nivåer. Eiendommen er etablert med skylddelingsforretning den 07.11.1878, og senere oppmålt med analogt målebrev i 1937. 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

Adkomst

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger idyllisk til på Steinsnes, Østre Halsen, med sjø og vakre sandstrender like ved. Området er kjent for sin rolige atmosfære, gode naboskap og høye opplevd trygghet. Her får du en kombinasjon av kystliv og nærhet til byen, perfekt for deg som ønsker både natur og bekvemmelighet.

Hvittensand er en kjent sandstrand, med hvite sandbanker og vakre sanddyner som strekker seg langt ut i fjorden. Her kan du nyte sol og sjø, gå tur langs kyststien som forbinder Østre Halsen med Gon, eller ta del i båtlivet med båthavn rett i nærheten. Området er også populært for aktiviteter som kiting og padling, og byr på et unikt kystlandskap for rekreasjon året rundt. Like i nærhet har du også Sukkersletta og Oterøya med fine bade og rekreasjonsmuligheter. Bergeskogen idrettsanlegg og Bergsliahallen ligger i kort gang unna med et meget godt idrettstilbud.

Dagligvarebutikker som Meny Glippe og Meny Øya ligger innen kort avstand, og Larvik sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud nås på få minutter. Det finnes også ladestasjoner for elbil i området, og flere idrettsanlegg og treningssentre i nærheten.

Kort vei til Østre Halsen barneskole, Mellomhagen Ungdomsskole, samt flere barnehager.

Bebyggelse

Området består av velholdte boliger med hager og et bomiljø preget av lite støy og god vedlikehold. Det er et attraktivt sted for familier, etablerere og godt voksne som ønsker trygghet og trivsel.

Offentlig kommunikasjon

Busslinje 210 gir enkel tilgang til Larvik sentrum og omegn. Tog fra Larvik stasjon gir gode pendlermuligheter, og nærheten til Torp lufthavn gjør området attraktivt for de som reiser mye.

Skoler og barnehager

Det finnes flere barnehager i nærheten, blant annet Gonveien barnehage (ca. 2 km) og Bisjord Fus barnehage (ca. 2,8 km). Østre Halsen barneskole ligger kun 600 meter unna, og Mellomhagen ungdomsskole ca. 1,4 km. For videregående er Thor Heyerdahl vgs. lett tilgjengelig (ca. 2,6 km).

Fritidstilbudene er mange! Treningssentre som Family Sports Club og Spenst Larvik sentrum ligger kun 7-10 minutter unna, og området byr på flotte turmuligheter i skog og mark.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tomannsboligen. Den er antatt opprinnelig bygget rundt 1900, før plan og bygningsloven trådte i kraft. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Reparasjon uthus godkjent 1944. Påbygg bolig godkjent 1955. Tilbygg bolig godkjent 1965.

Garasje godkjent i 1987.

Veranda i 1. og 2. etg er godkjent i 2019.

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

Vei, vann og avløp

Privat vei inn til huset over eiendommen gnr.1005, bnr. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Eiendommen har privat septikanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id:202401

Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02.07.2025

Bestemmelser

[https://www.arealplaner.no/3909/dokume](https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf)

[nter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf](https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf)

Delarealer: Delareal 589 m2

KPHensynsonenavn: H310_1

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 725 m2

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 198 m2

KPAngittHensyn: Hensyn grønnstruktur

KPHensynsonenavn: H540_1

Delareal: 725 m2

BestemmelseOmrådenavn: BEV_14

KPBestemmelseHjemmel: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Kommunedelplaner

Id: 202401

Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 02.07.2025

Bestemmelser- [https://www.arealplaner.no/3909/dokume](https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf)

[nter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf](https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf)

Delarealer: Delareal 198 m2

KPAngittHensyn: Hensyn grønnstruktur

KPHensynsonenavn: H540_1

Delareal: 725 m2

BestemmelseOmrådenavn: BEV_14

KPBestemmelseHjemmel: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal: 725 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal: 589 m2
KPHensynsonenavn: H310_1
KPFare: Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id: 92.01

Navn: Østre Halsen - Bevaringsverdig bebyggelse

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 11.04.1983

Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1203/92.01_Bestemmelser_1967.pdf

Delarealer: Delareal 677 m2

Formål: Bevaringsområde

Delareal: 677 m2

Formål: Boliger

Id: 66.04

Navn: Østre Halsen - Steinsnes

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.02.1980

Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1242/66.04_Bestemmelser_1736.pdf

Delareal: 45 m2

Formål: Boliger

Feltnavn: A

Delareal: 3 m2

Formål: Offentlig friområde

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

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ingen 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:

3909/1005/10:

07.11.1878 - Dokumentnr: 900064 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:1005 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 259746 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:1005 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 948789 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:1005 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 794744 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:1005 Bnr:10

Servitutter:

28.08.1965 - Dokumentnr: 3501 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:1005 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:1005 Bnr:110 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:1005 Bnr:110 Snr:2

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting for alle fremtidig utskilte matrikkelenheter

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.

Verneklasse/SEFRAK

Uthuset på eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til riving eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i

mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:

Fotopakke inkl. dronefoto kr. 4 750,-

Tilstandsrapport kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 2 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Selgers egenerklæring

Boligsalgsrapport

Gurtnkart

Kommunal info

Nabolagsprofil

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. oktober 2026

Ansvarlig megler

Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 92846438

Meglerforetaket

Nordvik Larvik

Kongegata 26

3256 LARVIK

Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS

Org. nr.: 823761902

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Hvittensandveien 4

Nabolaget Østre Halsen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østre Halsen skole (1-7 kl.)
376 elever, 20 klasser

9 min ⚡
0.6 km

Mellomhagen ungdomsskole (8-10...)
231 elever, 18 klasser

19 min ⚡
1.4 km

Thor Heyerdahl videregående sk...
1620 elever

6 min ⚡
2.6 km

Sandefjord videregående skole
1880 elever

22 min ⚡
17.5 km

Ladepunkt for el-bil

Meny Øya

22 min ⚡

Circle K ladere Øya Handelspar...

24 min ⚡

Offentlig transport

Musikkhuset
Linje 210

13 min ⚡
1 km

Larvik stasjon
Linje RET1, RX11

10 min ⚡
3.6 km

Sandefjord lufthavn Torp

24 min ⚡

Barnehager

Bergeskogen barnehage (0-5 år)
76 barn

19 min ⚡
1.5 km

Gonveien barnehage (0-5 år)
84 barn

4 min ⚡
2 km

Bisjord Fus barnehage (0-5 år)
80 barn

6 min ⚡
2.8 km

Dagligvare

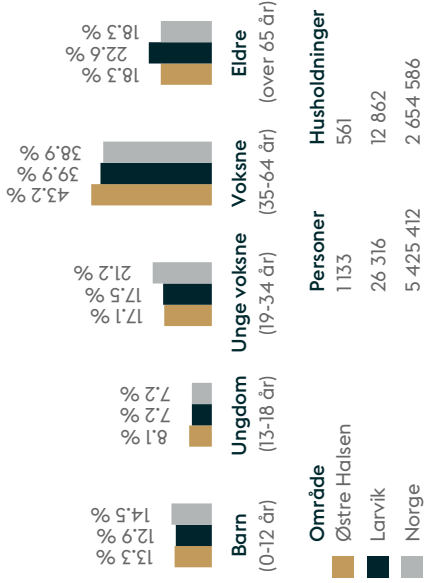
Meny Gloppe

14 min ⚡

Meny Øya Larvik

21 min ⚡

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

🏃 Østre Halsen barneskole	9 min 🚶
🏃 Mellomhagen ungdomsskole	15 min 🚶
🏃 Family Sports Club Torstrand	7 min 🚶
🏃 Spenst Larvik Sentrum	10 min 🚶

«Ligger ved sjøen med sjøutsikt. Båthavn rett ved.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 83/100



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

Copyright © Finn.no AS 2025



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK
 LARVIK kommune
 gnr. 1005, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 20641-1729

Referansenummer: JL6762

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnektelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontalt delt to-manns bolig beliggende på Øster Halsen i utkanten av et etablert boligområde.

På eiendommen er det i tillegg til boligen et frittliggende anneks og en frittliggende garasje.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

-
-
-

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er skiftet i senere tid.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner og trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Kledningen er av eldre dato. Det er foretatt noe utskiftninger i senere tid.

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

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. De fleste vinduene er fra 1978. Vindu på soverom er skiftet i 2016.

To vinduer på gavelvegg mot vest er skiftet i 2013.

Til boligen er det en malt teak inngangsdør i 1. etg. Døren er av eldre dato.

Til leiligheten i 2. etg. er det en malt isolert inngangsdør.

Til terrassen i 1. etg er det en to-fløyet terrassedør. Døren er av nyere dato.

Til terrassen i 2. er det en heve skyve terrassedør med glassfelt. Terrassedøren er fra 1985.

Til boligen er det en 14 m2 terrasse i 1. etg.

Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.

Terrassen har tilkomst fra spisestue og utvendig trapp.

Til boligen er det en 14 m2 terrasse i 2. etg.

Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.

Terrassen har tilkomst fra stue.

På eiendommen er det en betongtrapp ned i hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av laminat og belegg på gulv og slette malte flater på vegger og malt MDF panel på vegg og slette malte flater og takplater i tak.

Boligens etasjeskiller i 1. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det er betonggulv på deler av konstruksjonen.

Boligens etasjeskiller i 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i 1. etg. montert en eldre vedovn.

I 2. etg. er det montert en rentbrennende peisovn.

Til boligen er det en liten grovkjeller. Kjelleren har tilkomst fra utvendig kjellerlem.

Kjelleren er uinnredet og holder enkel standard. VV bereder er plassert i kjelleren.

Det er en liten krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller har tilkomst fra innvendig luke i gulv i gang til leilighet i 2. etg.

I boligen er det en malt tretrapp til 2. etg.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører, heltre speildører og slette malte dører. Dørene er av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjnise.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malt strie på vegg og malte plater i tak.

Bad 2. etg.
Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, slette malte flater på vegg og i tak.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken med tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.
Det er montert vaskemaskin på kjøkkenet.

SPECIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Boligen har vannrør i kobber og stål. Boligens avløpsrør er av type soil og plast.
Soil avløpsrør er fra byggeår. Avløpsrør i plast er skiftet i senere tid.

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

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert i kjeller.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

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

Boligen har grunnmur av blokkstein og betong.
Blokkstein på opprinnelig del og betong på tilbygget del.

På eiendommen er det en støttemur i stablet naturstein.

Terrenget rundt boligen er skrånet. For det meste bort fra boligen.
Omkringsliggende terreng fra Hvittensandfjellet faller mot boligen.

Det er ikke gitt opplysninger om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Garasje

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

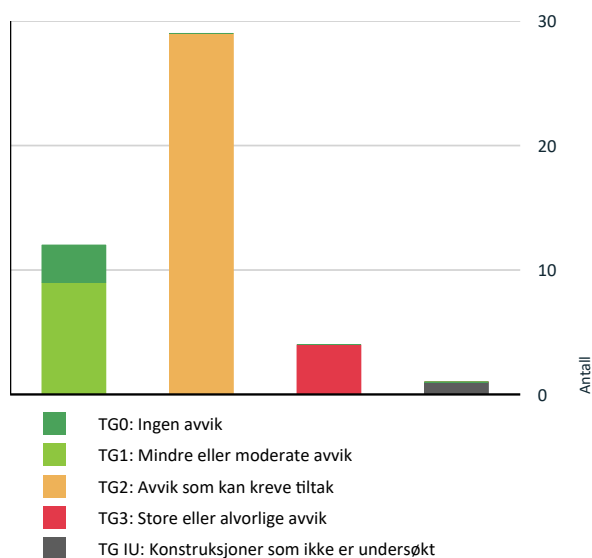
Anneks

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

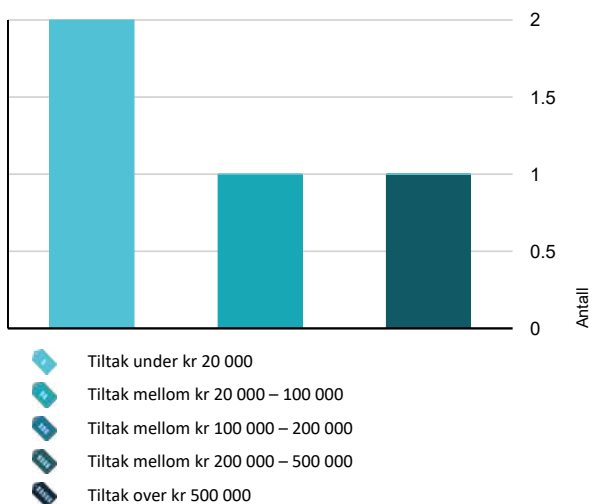
Tilbygg på anneks er bygget over nabogrense. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette i kommunens arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet 1. etg. > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Heve skyve terrassedør 2. etg. [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasse 1. etg. [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Gulv 1. etg. [Gå til side](#)
- Innvendig > Gulv 2. etg. [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
 Kjøkken > Leilighet 1. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Spesialrom > Leilighet 2. etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Våtrom > Leilighet 2. etg. > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > Leilighet 2. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

Standard

Boligen holder normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1955	Påbygg	Boligen er påbygget.
1965	Tilbygg	Boligen er tilbygget.
1987	Nybygg	Bygget garasje/uthus/anneks.
2019	Tilbygg	Bygget veranda 1. og 2. etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Taktekkingen (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot med stige, vurderingen vil naturlig være 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.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Takrenner og nedløp er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Snøfangere bør monteres for å unngå fare for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner og trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Kledningen er av eldre dato. Det er foretatt noe utskiftninger i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Kledningen er montert på vegg uten lufting bak, eller lufting i nedkant av kledning.
Det er noe bobler i maling på vegg.

Som en konsekvens av alder kan det forekomme råte på enkelte utsatte plasser som i enden av kledning, i skjøter eller ned mot vannbrett.

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.

Det var ikke vanlig med lufting bak kledning på byggetidspunktet.

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

Om det forekommer kledningsbord med råte må disse skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler isolasjon på deler av takkonstruksjonen mot loft.

Det er noe sverte i takbord på loft.

Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.

Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.
Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterisoleres eller legges tilbake manglende isolasjon og etableres dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft for å redusere varmetap og risiko for kondens- og fuktskader i takkonstruksjonen.

Sverte i takbordene kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å unngå videre skadeutvikling.
Sverten kan sees i sammenheng med manglende dampsperre mellom oppvarmede rom og kaldt loft.

Det var ikke vanlig å bruke dampsperre på byggetidspunktet.

Manglende isolasjon og dampsperre kan føre til økte energiutgifter, dårligere inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.



Manglende isolasjon



Sverte i undertak.

Tilstandsrapport

TC 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
De fleste vinduene er fra 1978.

Vindu på soverom er skiftet i 2016.
To vinduer på gavelvegg mot vest er skiftet i 2013.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i stue 2. etg kunne ikke åpnes.

Vinduer som er skiftet i senere tid fremstår i god stand og har god restlevetid.
Eldre vinduer og vinduer fra byggeår har oppbrukt sin forventede levetid. Vinduene har alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TC 2 Dører

Til boligen er det en malt teak inngangsdør i 1. etg. Døren er av eldre dato.
Til leiligheten i 2. etg. er det en malt isolert inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til leiligheten i 1. etg. er av eldre dato. Døren har oppbrukt mye av sin forventede levetid, men virker velfungerende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.
Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap og trekk.

TC 1 Terrassedør 1. etg.

Til terrassen i 1. etg er det en to-fløyet terrassedør.
Døren er av nyere dato.

TC 2 Heve skyve terrassedør 2. etg.

Til terrassen i 2. er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.
Terrassedøren er fra 1985

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har råte nederst på karm.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.
Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk, og eventuelle lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Råte nederst på karm

1 TG 1 Terrasse 2. etg.

Til boligen er det en 14 m² terrasse i 2. etg.
Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.
Terrassen har tilkomst fra stue.
Terrassen har normal værslitasje.

1 TG 2 Terrasse 1. etg.

Til boligen er det en 14 m² terrasse i 1. etg.
Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med liggende spiler.
Terrassen har tilkomst fra spise- og utvendig trapp.
Terrassen har normal værslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er 90cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden er ikke så lav at den utgjør noen umiddelbar fare for fall over rekkverk. På generelt grunnlag anbefales det å ha rekkverkshøyde som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde. Om det ska foretas utskiftninger eller oppgraderinger bør rekkverkshøyden heves til 100 cm som er dagens krav til rekkverk.

1 TG 2 Utvendige trapper

På eiendommen er det en betongtrapp ned i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i enkelte trinn.
Trappen har noe skjevheter og alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen fungerer med avviket.

Tilstandsrapport



Betongtrapp i hage.



Sprekk i betongtrapp.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av laminat og belegg på gulv og slette malte flater på vegger og malt MDF panel på vegg og slette malte flater og takplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler noen gulvlister på enkelte plasser.
Eldre overflater har noe bruksslitasje.
Ellers grei stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lister der hvor det mangler lister.

Avviket er for det meste av kosmetisk art. Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.

TG 2 Gulv 1. etg

Boligens etasjeskiller i 1. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Det er betonggulv på deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet har noe skjevheter. Skjevheter forekommer ofte i eldre konstruksjoner. Dette som en naturlig konsekvens av naturlige setninger og eldre byggetider.

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

Det er noe knirk i gulv.

Deler av gulvet i 1. etg. ligger ned mot bakke og uten mulighet for inspeksjon. Slike type konstruksjoner vil alltid være risikokonstruksjoner med tanke på avvik som ikke kan avdekkes.

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at konstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.
Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

TG 2 Gulv 2. etg.

Tilstandsrapport

Boligens etasjeskiller i 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet har noe skjevheter. Skjevheter forekommer ofte i eldre konstruksjoner. Dette som en naturlig konsekvens av naturlige setninger og eldre byggemetoder.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at konstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det i 1. etg. montert en eldre vedovn.

I 2. etg. er det montert en rentbrennende peisovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

En side av pipen er innkledd på soverom i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Alle fire sider av teglsteinspipen må gjøres synlige i henhold til gjeldende krav.

Konsekvensen av at pipevanger ikke er synlige, er at det ikke er mulig å kontrollere pipens tilstand, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader, sprekker eller brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Vedovn i 1. etg.



Peisovn i stue 2. etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Til boligen er det en liten grovkjeller. Kjelleren har tilkomst fra utvendig kjellerlem. Kjelleren er uinnredet og holder enkel standard. VV bereder er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lufteventil i kjelleren.

Det er noe fuktskjolder nederst på vegg i kjelleren.

To av veggene i kjelleren er kledd med isopor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å sikre god luftutskiftning og redusere risiko for fuktproblemer og muggdannelse.

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

Isolering av vegger med isopor i kjeller kan føre til skjult fukt og muggvekst bak isolasjonen. Det anbefales å vurdere om dagens løsning er hensiktsmessig, og eventuelt fjerne eller erstatte isolasjonen med en løsning som tillater fukttransport.

Isopor er ikke godkjent som isolasjon da den ved brann kan utvikle meget giftige branngasser. Det anbefales å skifte isolasjon til egnet matreale.



TG 2 Kryp kjeller

Det er en liten krypkjeller under deler av boligen. Kryp kjeller har tilkomst fra innvendig luke i gulv i gang til leilighet i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke lufteventiler i krypkjelleren.

Det er antagelig noe hulrom under deler av bjelkelagskonstruksjonen som ikke har krypkjeller. Det er ikke mulighet for inspeksjon av slike hulrom. Hulrom og krypkjellere som ligger ned mot bakke uten inspeksjonsmulighet vil alltid være en risikokonstruksjon med tanke på fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør lages lufteventiler i krypkjelleren.

Hulrom og krypkjellere som ligger ned mot bakke og uten inspeksjonsmulighet vil alltid være en risikokonstruksjon med tanke på fukt i konstruksjonen. Forholdet bør følges med på og oppretholde lufting av rommene.

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp til 2. etg.

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 for å sikre at personer ferdes trygt i trappen og muligheten for fall reduseres.



Trapp til 2. etg

TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører, heltre speildører og slette malte dører. Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører til kjøkken og soverom i 1. etg. subber noe mot dørterskel.

Dør til bad 2. etg subber mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørblad.

VÅTROM

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

TG 3 Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og dusjnise.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malt strie på vegg og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad 1. etg.

LEILIGHET 1. ETG. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

LEILIGHET 2. ETG. > BAD

Generell

Bad med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, slette malte flater på vegg og i tak.

Badet er noe oppgradert i senere tid.

Tilstandsrapport



Bad 2. etg.

LEILIGHET 2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

LEILIGHET 2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde i gulv. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65mm.

LEILIGHET 2. ETG. > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i gulv.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtsoner på vegg er utført med slette malte plater. Malte plater i våtsone må males/overflatebehandles med godkjent maling/overflatebehandling for våtsoner. Det er ikke kjent om overflater i våtsone er utført med godkjent produkt for våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales at overflatene i våtsoner males med egnet maling som er godkjent for bruk i våtsoner.

Manglende egenskap for produktet kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

LEILIGHET 2. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Avrenning fra dusjkabinett

LEILIGHET 2. ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med lufterventil i tak. Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon og tilluftsventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig innelime og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

LEILIGHET 2. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

LEILIGHET 1. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra stue og gang.

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskum, integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Det er montert vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er svelling på veggplate ved oppvaskkum.
Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje.

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk eller fuktsikring på gulv.

Det er ikke montert komfyrvakt over platetopp

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres fuktsikker beskyttelse mot veggplater i soner hvor vegger blir utsatt for fukt, for å hindre at veggplater blir ytterligere skadet.

Vaskemaskin bør ikke plasseres i rom uten sluk eller fuktsikring på gulv, da dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Som et kompenserende tiltak bør det monteres automatisk vannstopp som stenger vanntilførsel ved lekkasje.

Komfyrvakt bør monteres.



Svelling på veggplater ved oppvaskkum

LEILIGHET 1. ETG. > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET 2. ETG. > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

Det er montert vaskemaskin på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt over platetopp.

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk eller fuktsikring på gulv.

Innredningen og overflater har normal bruksslitasje sett opp i mot alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt over platetopp for å redusere risikoen for brann ved overoppheting.

Vaskemaskin bør ikke plasseres i rom uten sluk eller fuktsikring på gulv, da dette medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Som et kompenserende tiltak bør det monteres automatisk vannstopp som stenger vanntilførsel ved lekkasje.



Kjøkken 2. etg.



Kjøkken 2. etg

LEILIGHET 2. ETG. > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM

LEILIGHET 2. ETG. > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Boligen har vannrør i kobber og stål.

Vurdering av avvik:

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

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

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

TG 2 Avløpsrør

Boligens avløpsrør er av type soil og plast.

Soil avløpsrør er fra byggeår. Avløpsrør i plast er skiftet i senere tid.

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.

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



Vann og avløpsrør i krypkjeller.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

VV berederen er over 20 år og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling av varmtvannsberederen via koblingsboks. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten, noe som kan medføre skade på bygningen og fare for personsikkerheten.



200L VV bereder



Støpsel til VV bereder

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektrisitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1900 Ikke siden byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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?
Ja Sikringen til kjøkken i 1. etg slår ut om vaskemaskinen brukes sammen med andre elektriske apparater.
7. Har det vært brann, branntilfeller 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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja - Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Tilstandsrapport



Røykvarsler 1. etg.



Brannslukningsapparat 1. etg.



Røykvarsler 2. etg.



Brannslukningsapparat 2. etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen dreneringssystemer rundt boligen eller utvendig fuktsikring av boligens grunnmur.

Overflatevann dreneres naturlig bort via terreng og tilflyte masser rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen drenering rundt boligen.

Det er ingen utvendig fuktsikring av grunnmur. Fuktsikring vil være type Platon vorteplast med topplist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren, for eksempel med Platon vorteplast og topplist. Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innneklima.

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av blokkstein og betong.

Blokkstein på opprinnelig del og betong på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som en naturlig konsekvens av alder må det påregnes noe sprekker og fugeavskalling på grunnmur. Dette som en konsekvens av alder og naturlige setninger.

Det er noe pussavskalling på grunnmur ved inngangsparti.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løs murpuss og maling bør fjernes og erstattes med ny puss og maling. Dette for å gjøre grunnmuren motstandsdyktig mot fukt og vanninntrenging.

Mindre riss og sprekker er ikke unaturlig på eldre konstruksjoner.

Riss og sprekker bør følges med på for å se på utviklingen over tid. Ved bevegelse bør det iverksettes tiltak.

TG 3 Forstøtningsmurer

På eiendommen er det en støttemur i stablet naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke rekkverk på støttemur mot hage eller mot trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Støttemur med nivåforskjell på over 0,5 m mangler rekkverk. I henhold til dagens krav (TEK17 § 8-4) skal tiltak som rekkverk vurderes der fallhøyden overstiger 0,5 m. Avviket vurderes som sikkerhetsmessig mangelfullt og bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Støttemur som mangler rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånet. For det meste bort fra boligen. Omkringliggende terreng fra Hvittensandfjellet faller mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område som i kommuneplanen er merket som område med ras- og skredfare.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fuktrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fuktrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen. Dagens krav til fallforhold på terreng rundt boligen sier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Takvann må ledes bort i rør eller så langt bort fra byggverket at det ikke fører til fuktpåkjenning av bygningsdeler under terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

Septiktank

Boligen har avløp til septikktank.

Alder og utførelse av septikktank er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på at septikktanken er skiftet ut i senere tid. Basert på manglende opplysninger og boligens alder, vurderes det som sannsynlig at septikktanken er av eldre dato og at den har oppnådd eller overskredet sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på septikktankens alder og tilstand.

Dersom tanken er av eldre dato, anbefales det tilstandsvurdering av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, forurensning og driftsproblemer.

Oljetank

Det er ikke gitt opplysninger om at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen holder enkel standard.

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det i tillegg til boligen en 18 m² frittliggende garasje.

Garasje oppført på støpt plate. Reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Garasjen har saltak av plassbyggde trekonstruksjoner. Garasjen har tilkomst fra vippeport og sidedør.

Garasjen er av eldre dato og holder enkel standard.

Garasjen er ikke ytterligere vurdert.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar

Standard

Annekset holder enkel standard.

Vedlikehold

Annekset fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det i tillegg til boligen et 32 m2 frittliggende annekset.

Bygget er fundamenteret med betong grunnmur. Reist i lette bindingsverkskonstruksjoner, utbemdigg kledd med stående trekledning. Bygget har saltak av plassbygde trekonstruksjoner med betongstein som taktekkning.

Bygget er innvendig delvis innredet.

Annekset holder enkel standard.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

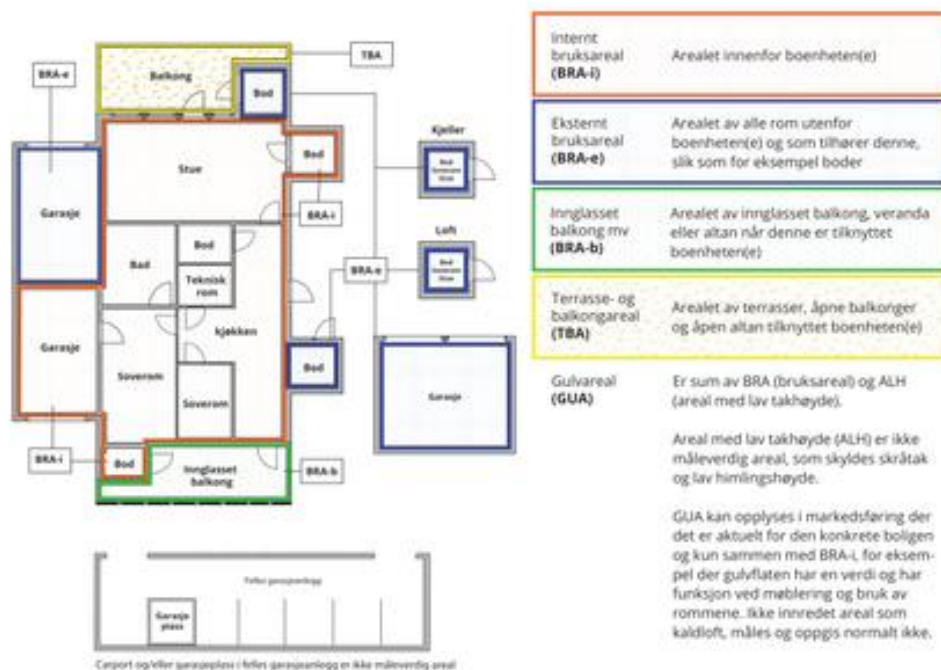
Hva er målverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 1. etg.	60			60	
Leilighet 2. etg.	81			81	
1. etg leilighet 2. etg	8			8	
SUM	149				
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1. etg.	Gang, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom		
Leilighet 2. etg.	Trapperom, gang, toalettrom, bad, tre soverom, stue, kjøkken		
1. etg leilighet 2. etg	Gang/trapperom		

Kommentar

Leilighet 1. etg.
Gang 5,1 m²
Bad 3,1 m²
Kjøkken 8,2 m²
Spisestue 13,7 m²
Stue 9,3 m²
Soverom 9,5 m²
Soverom 9,3 m²

Leilighet 2. etg.
Gang/trapperom 1. etg. 7,6 m²

Leilighet 2. etg.
Kjøkken 13,6 m²
Mellomgang 2,6 m²
Gang 4,7 m²
Trapperom 3,6 m²
Stue 25 m²
Bad 2,7 m²
Toalettrom 1,3 m²
Soverom 5,8 m²
Soverom 9,6 m²
Soverom 6,9 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 byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ingen brannskille mellom leilighetene.

Manglende brannskille mellom leiligheter innebærer stor risiko for rask brannspredning fra én bolig til en annen. Dette kan føre til alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

Fremtidige eiere bør vurdere å etablere forskriftsmessig brannskille mellom boligdelene.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Tre boder.	

Kommentar

I annekset er det tre rom/boder.
Romfordeling.

Bod 9,3 m²
Bod 11,1 m²
Bod 11 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygg på annekset er bygget over nabogrense. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette i kommunens arkiv.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	149	0
Garasje	0	19
Anneks	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingenjør
	Kasper Sommereng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1005	10		0	724.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hvittensandveien 4

Hjemmelshaver

Sommereng Kasper

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i utkanten av et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.
Boligen ligger i nærhet til Hvittensand badestrand og elven Lågen.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Hvittensandveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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	11.12.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JL6762>

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

Kasper Sommereng

9578-5997-4-2677158

2026-04-23 10:28:51



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
23. apr. 2026

Oppdragsnummer
17-0087/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK	Meglerfirma Nordvik Larvik
Selgere Kasper Sommereng	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 28. november 2018	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: 8862381 Forsikret i: Tryg	

Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp leilighet i første samt. ny terrasse gjort av egen innsats. Oppgraderinger utvendig samt leilighet i 2. etasje gjort av faglært.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Septik

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Hel tomannsbolig

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2018

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? Tidligere prospekt

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 17-0087/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Kasper Sommereng

Dato

2026-04-23

Identifikasjon



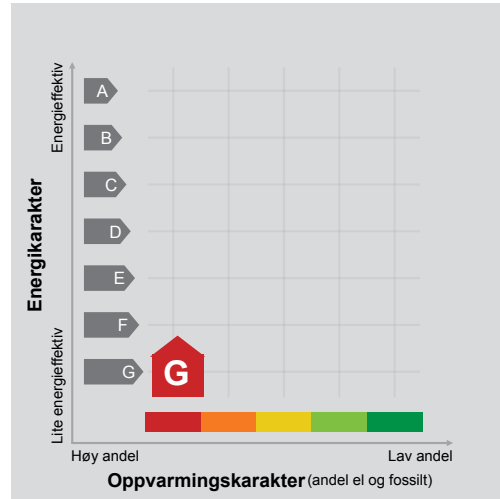
Kasper Sommereng



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



Adresse	Hvittensandveien 4
Postnummer	3260
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	1005
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162972855
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-206409
Dato	11.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Redusér innnetemperaturen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	149
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 25.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1005	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6281213213	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162972855	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6281213213.

BruksenhetId	6281213212	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162972855	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6281213212.

BruksenhetId	202659681	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162972855	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202659681.

BruksenhetId	202659680	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162972855	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
30.09.2024	Tilsyn	03.11.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Slokkeutstyr må fornyes i begge leiligheter Røykvarsler må fornyes etter 10 år. ca 2 stk i hver leilighet. Det anbefales røykvarsler ved ladepunkt i gang. Det er eier/utleiers ansvar og ha dette i orden

Informasjon for bruksenhetId 202659680

BruksenhetId	202659745	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162972847	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202659745.			

BruksenhetId	202421146	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	8363846	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202421146.			

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

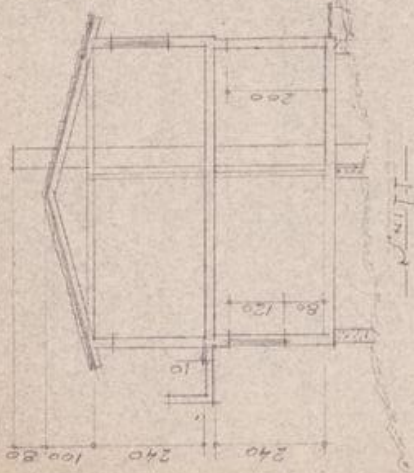
28-1955

Salt nr.

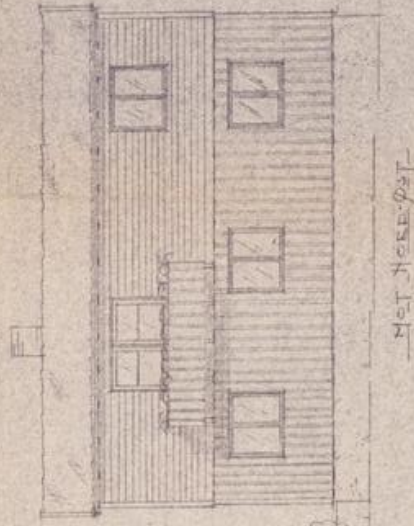
J. nr.

0. HÅLSEN BYGGERØD

Bm. 1/6 55.



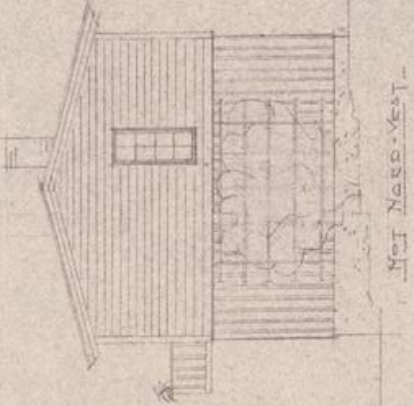
— NØR —



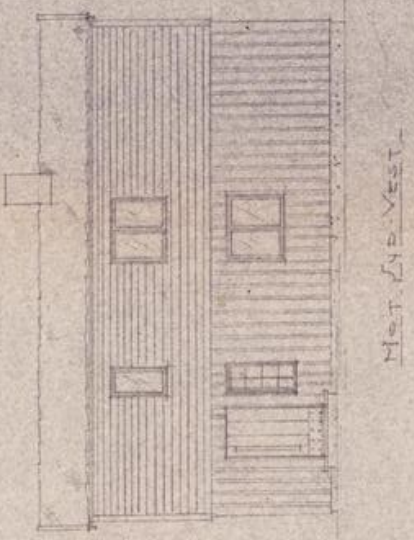
— NØR HEST-ØST —



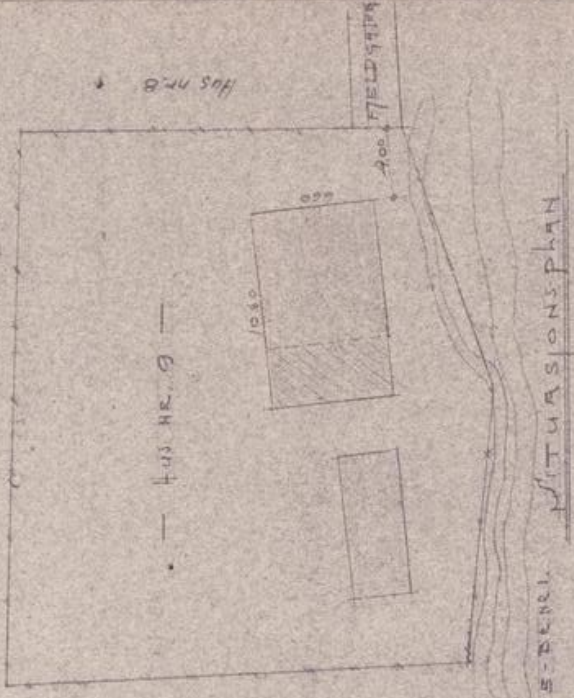
— NØR HEST-ØST —



— NØR NORD-VEST —



— NØR HEST-VEST —



— HEST-ØST —

— HEST-ØST —

PÅBYGGING TIL

TO. MANNSDOLIG

PA EIEBOMMEN GNR 5 BMD

HUS NR 9 N. TEINNES

DATE 2/3-55 BY 11:50

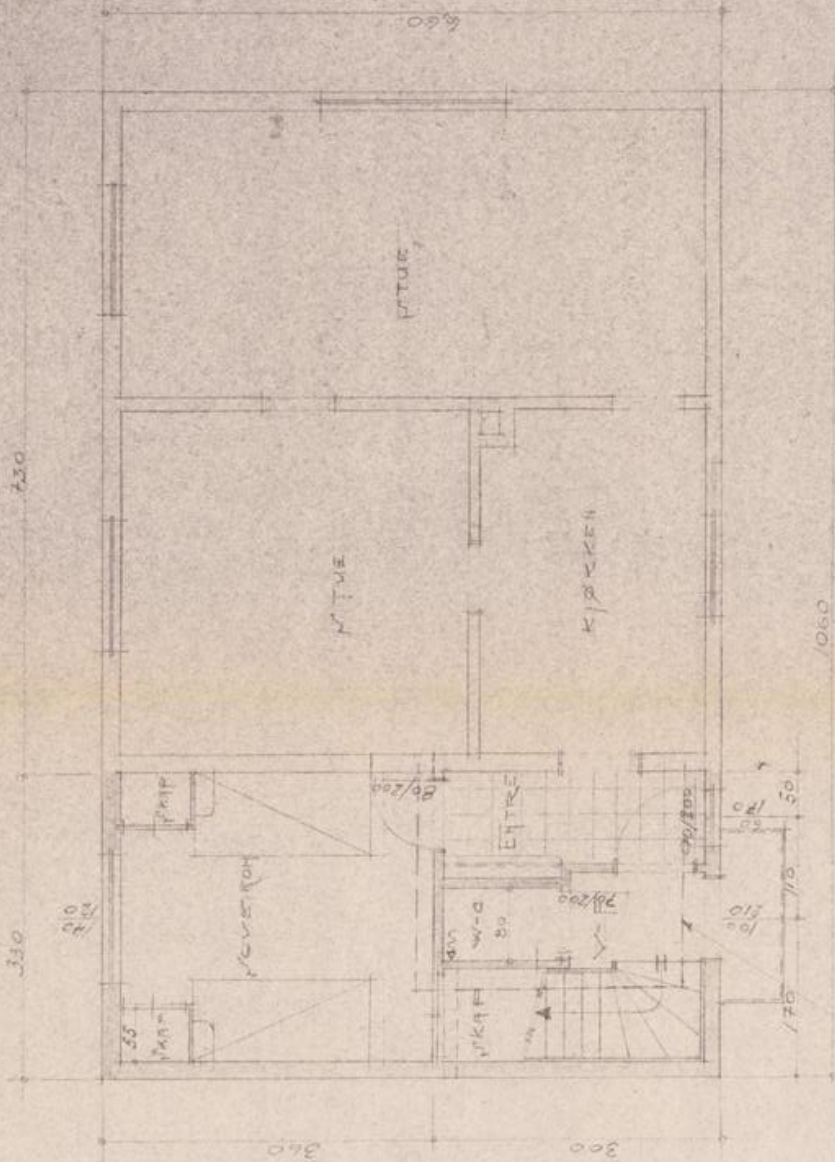
28-1933

Sek. nr.

J. nr.

1003

Beh. 2/6 55



TILSAG SOM IKKE RIVES

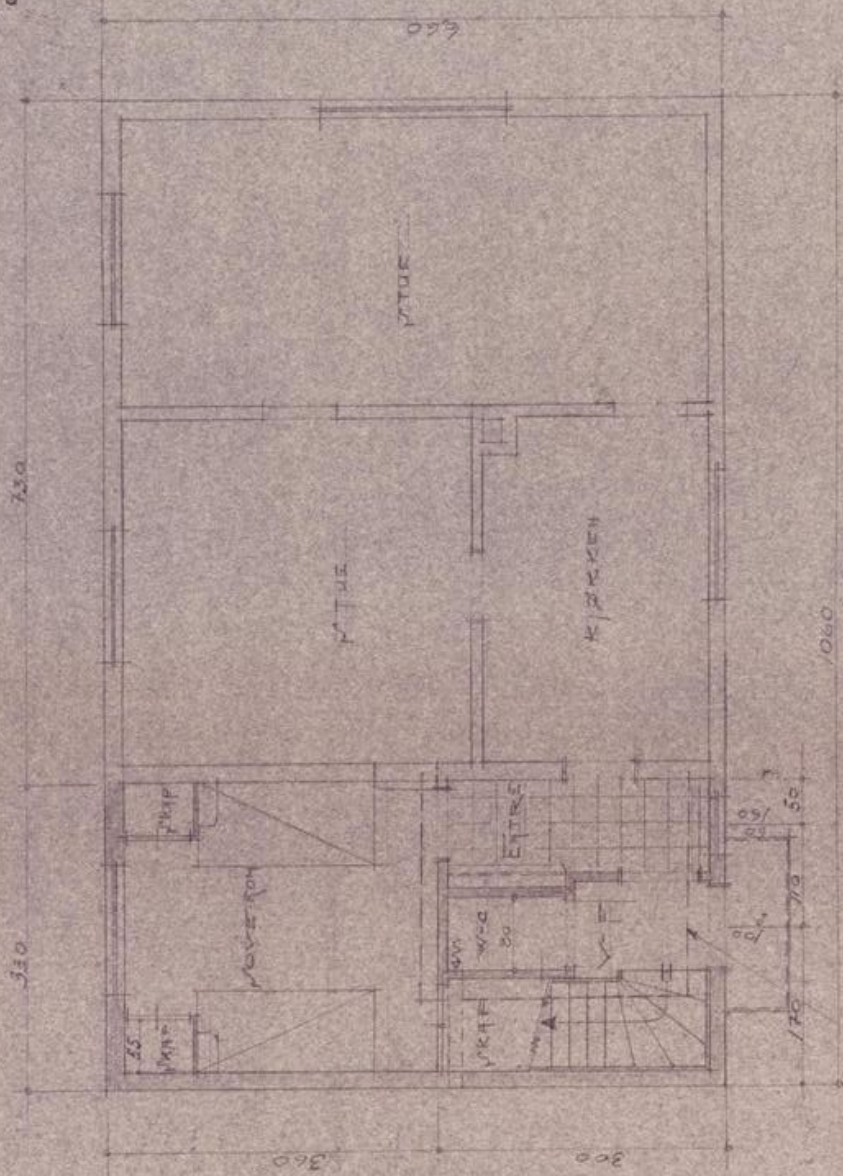
NYE VEGGER

MÅL PÅ VINDUER OG DØRER
MÅL STEMMER OVERENS M/ SAMMEN

PÅBYGGING TIL
TIL MANNHOLM

PÅ EIERDOMMEN Gnr 5 Bnr 10
HOF 049 - STEINEN
DATO 3/5-55

Sak nr. 28 1955
 I. nr. 100
 G. HANSEN BYGNINGS



TILBENQ SOM SKAL RIVE

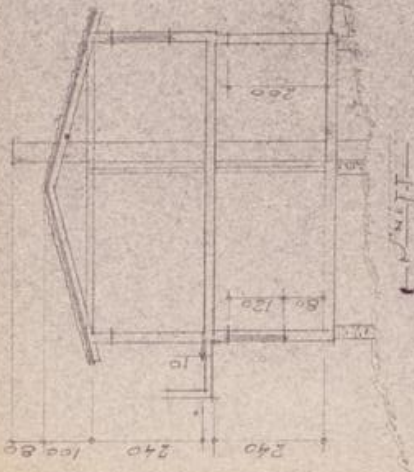
NYE VEGGER

HÅL TÅ VINDUER OG DØRER
 HÅL STEYME OVERENS V/SAMLER

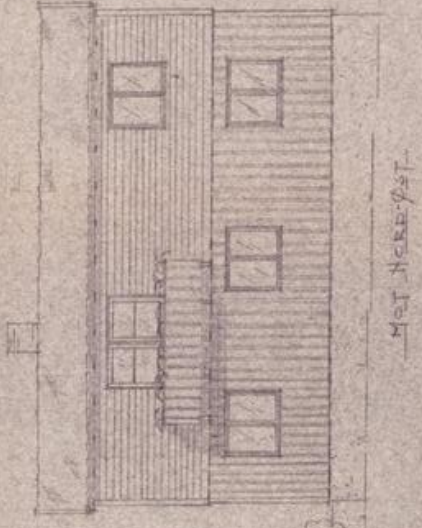
PÅ BYGGING TIL
 TO. MANNESBOLIG

PÅ ETANDOMHETEN G. nr 5 B. nr 10
 HUS NR 9 - V. T. E. H. N. E. F.
 DATO 2/5-55 Y. H. 1:50

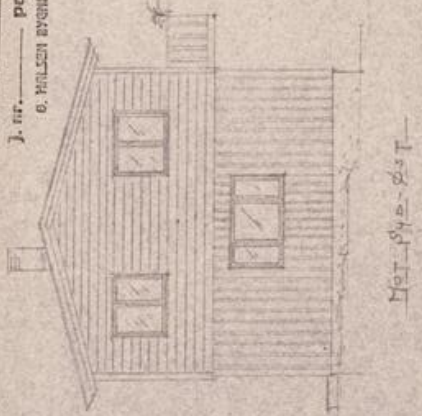
Sek. nr. 28 — 1955
 J. nr. — pag.
 O. HILSEN BYGNINGSBOK



— VEST —



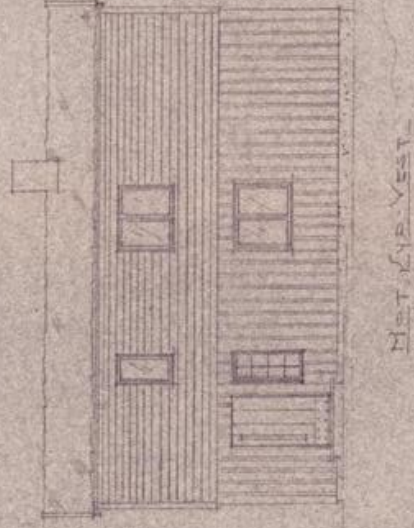
— HØRRE ØST —



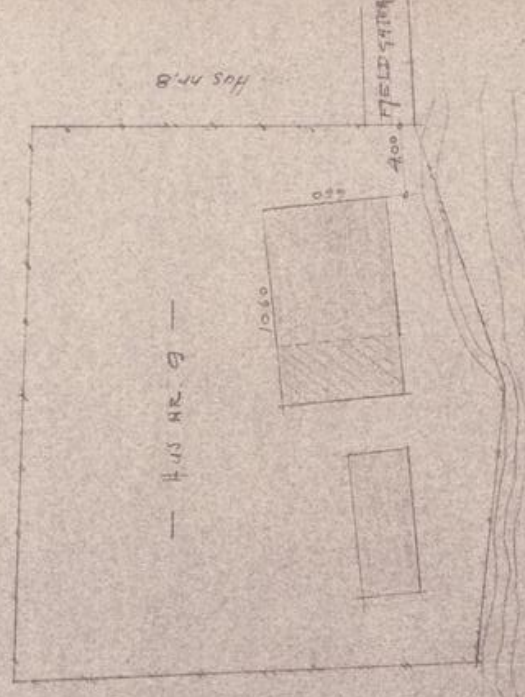
— HØRRE ØST —



— HØRRE VEST —



— HØRRE VEST —



— HUS NR. 9 —

— SITUATIONSPLAN —

M: 1:1250

PÅ BYGGING TIL

TO - MANS BOLIG

PÅ EIEBOMMEN GNR 5 Bork

HUS NR. 9 STEINJES

DATE 3/5-55 BY M: 1:1250

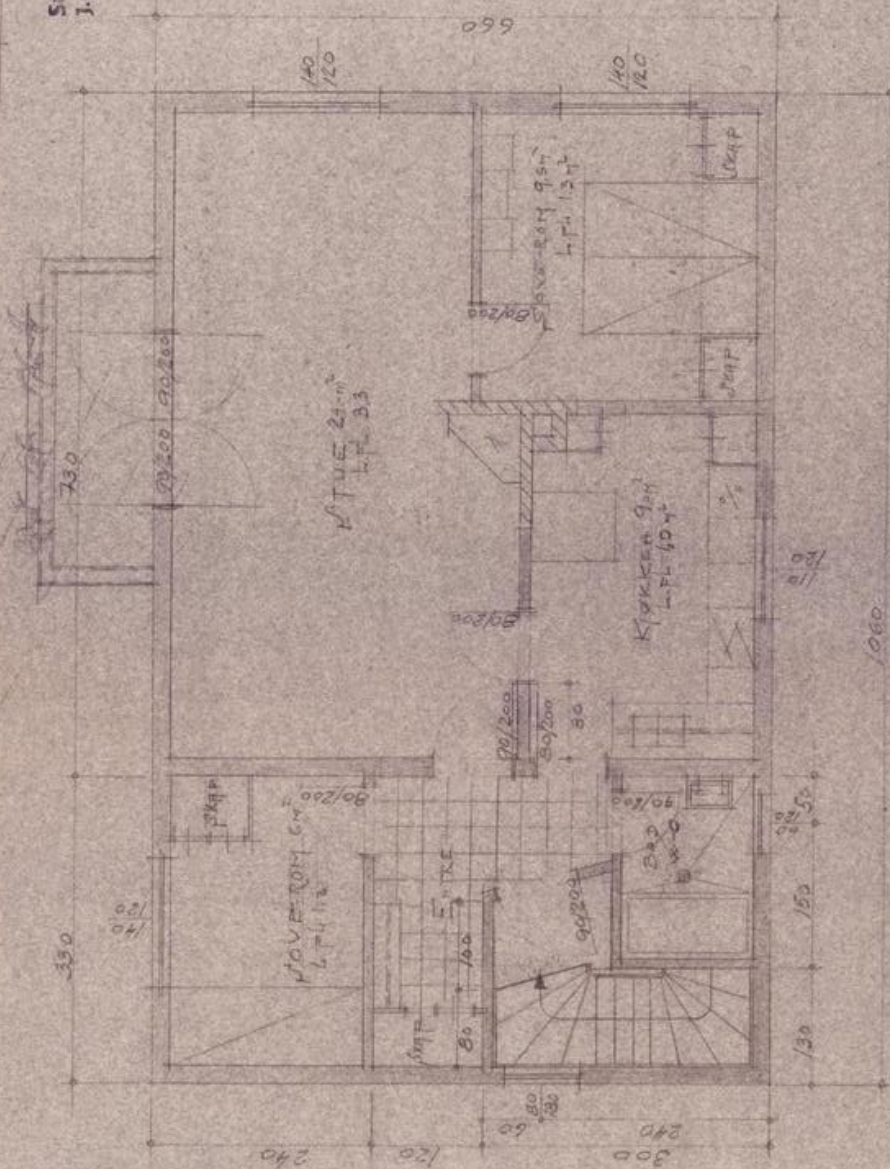
INGEN KJELLER.

Saks nr. 28-1955

J. nr. 1955

6. HUS OG BYGNINGSLOV

Beh. 9/6 55

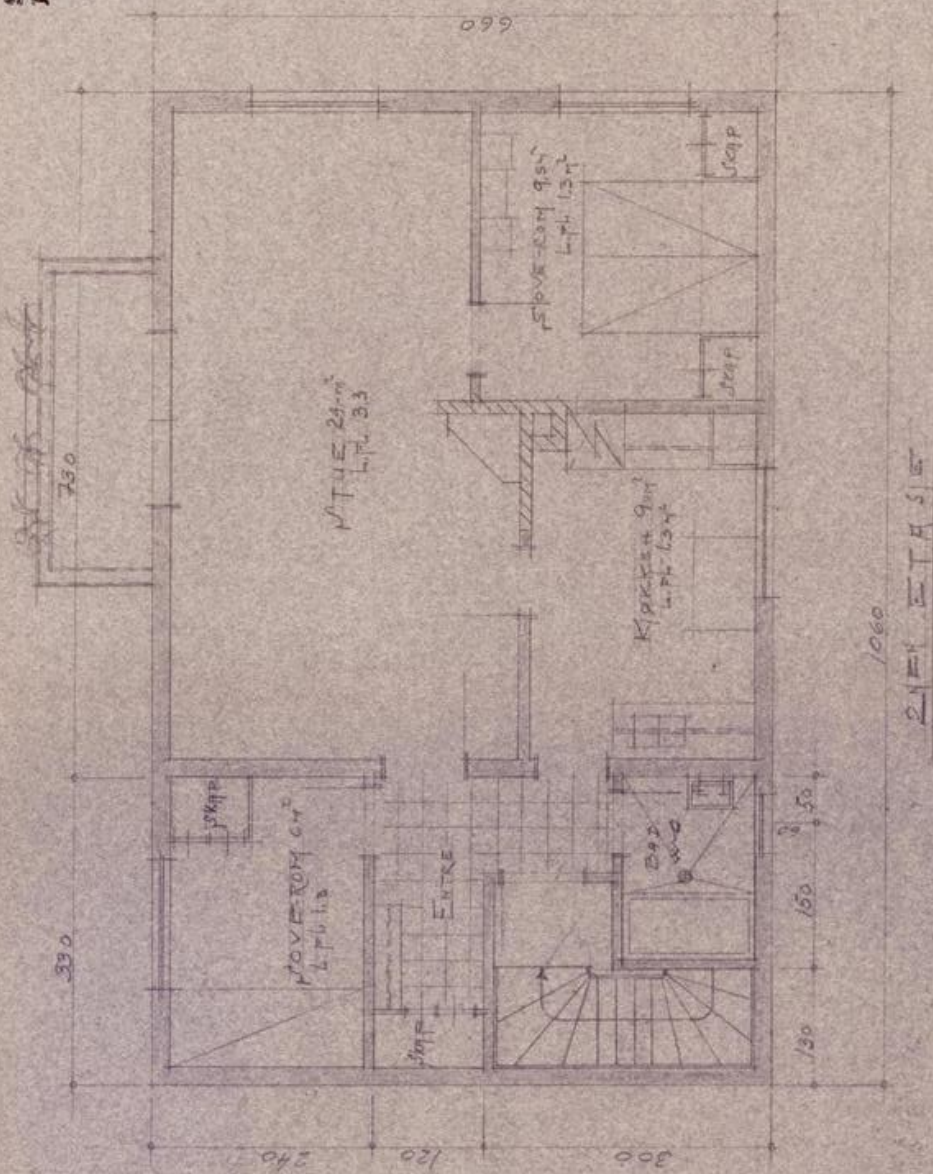


2. ETAGE

PÅBYGGING TIL
TO-MANNES BOLIG

PÅ EIGENDOMMEN Gnr 5 Brnr 10
Hus nr. 9. V. TEINER
DATO 2/8-55 M. 1:50

Sak nr. 28 1955
 J. nr. pag.
 G. HILSEN BYGNINGSRÅD



PÅBYGGING TIL
 TO-MANNES BOLIG
 PÅ EIENDOMMEN Gnr 5 Brnr 10
 Hus nr. 9. UTEINRYKET
 DATO 3/5-55 TIL M 1:50

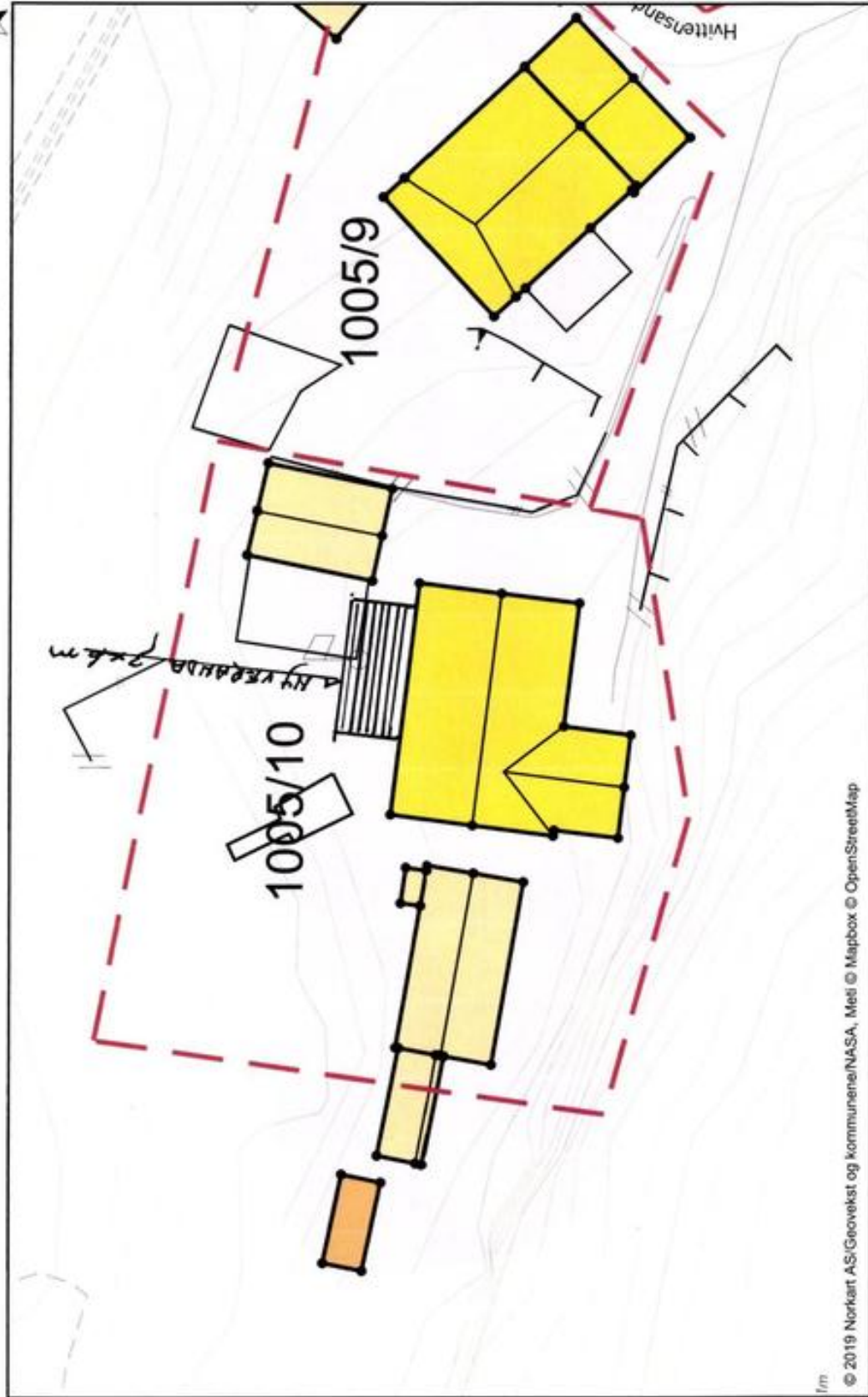


Hvittensandveien 4

Dato: 22.02.2019

Målestokk: 1:250

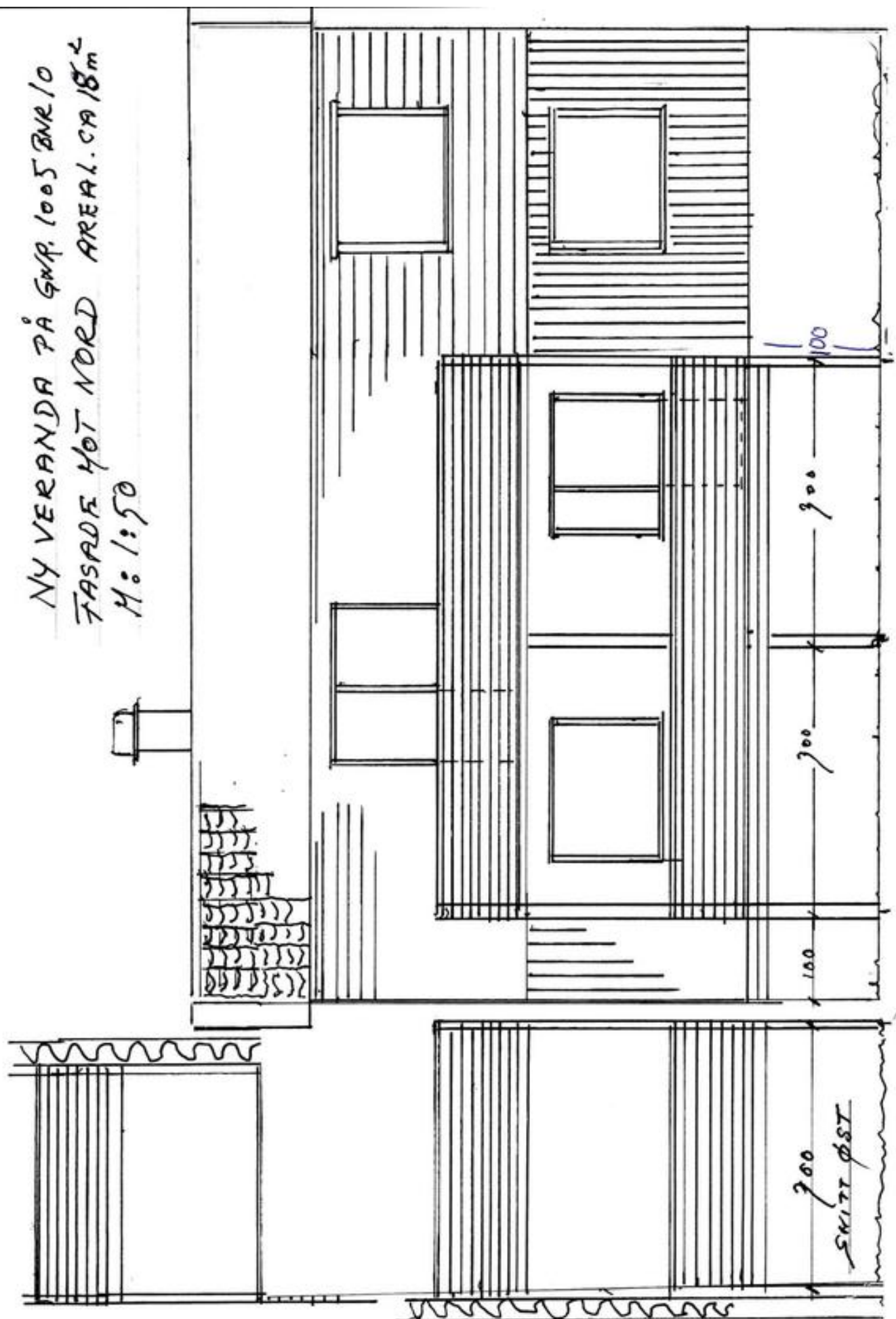
Koordinatsystem: UTM 32N

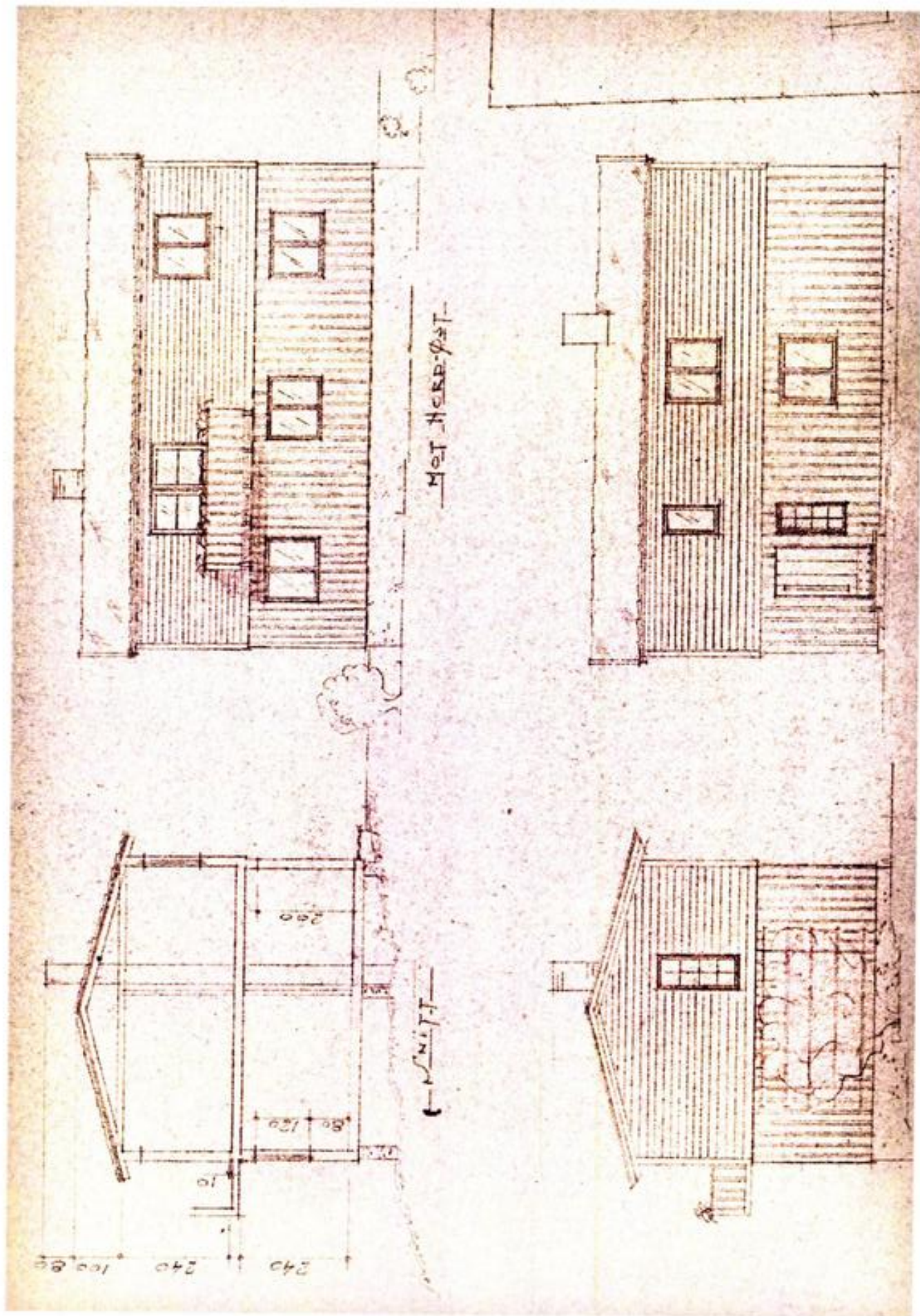


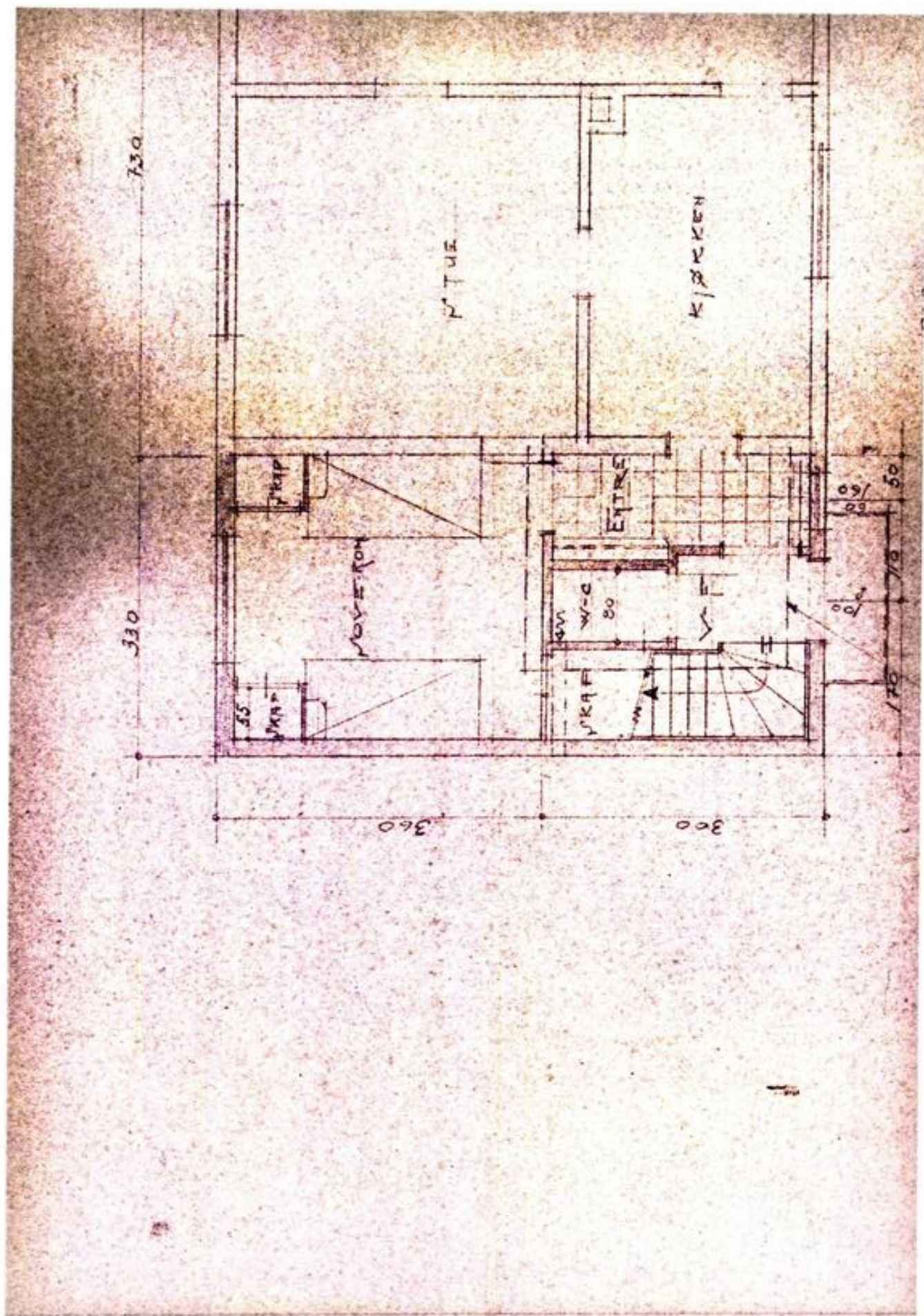
1/m

© 2019 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Med © Mapbox © OpenStreetMap

NY VERANDA PÅ GNR. 1005 BNR. 10
 FASAD F. MOT NORD AREAL. CA 18m²
 M: 1:50

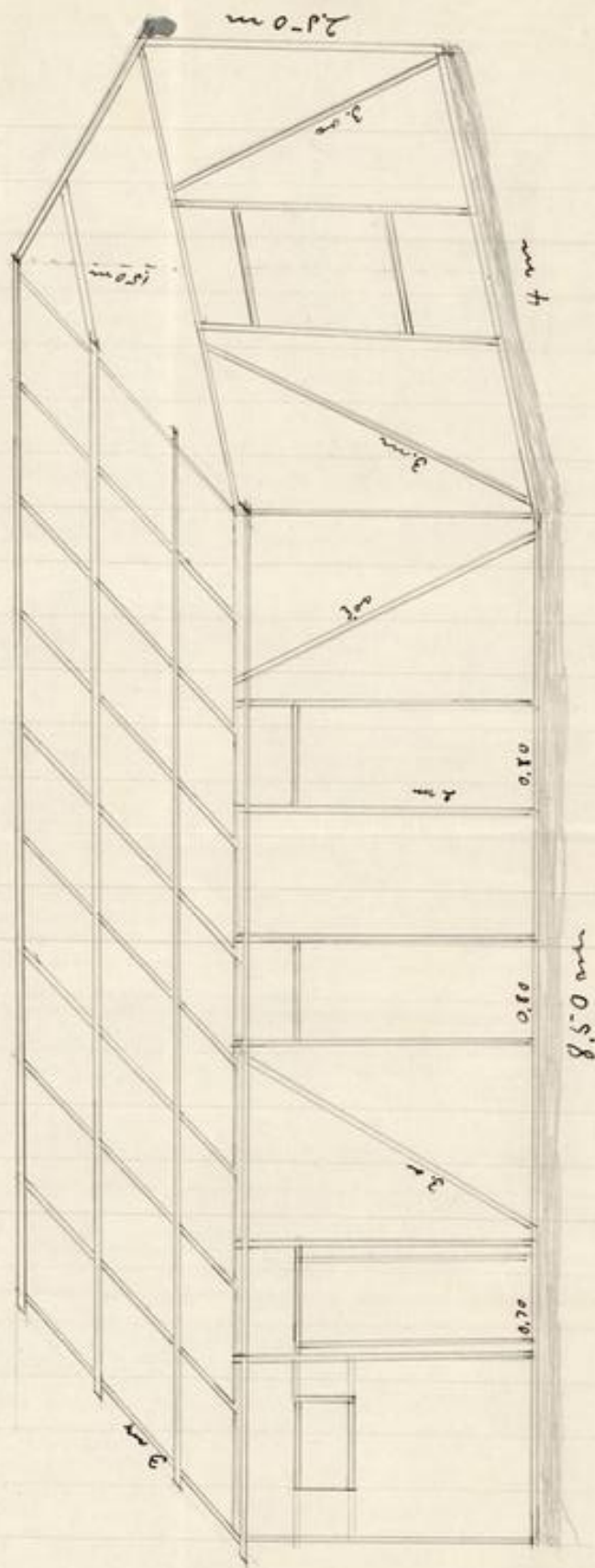






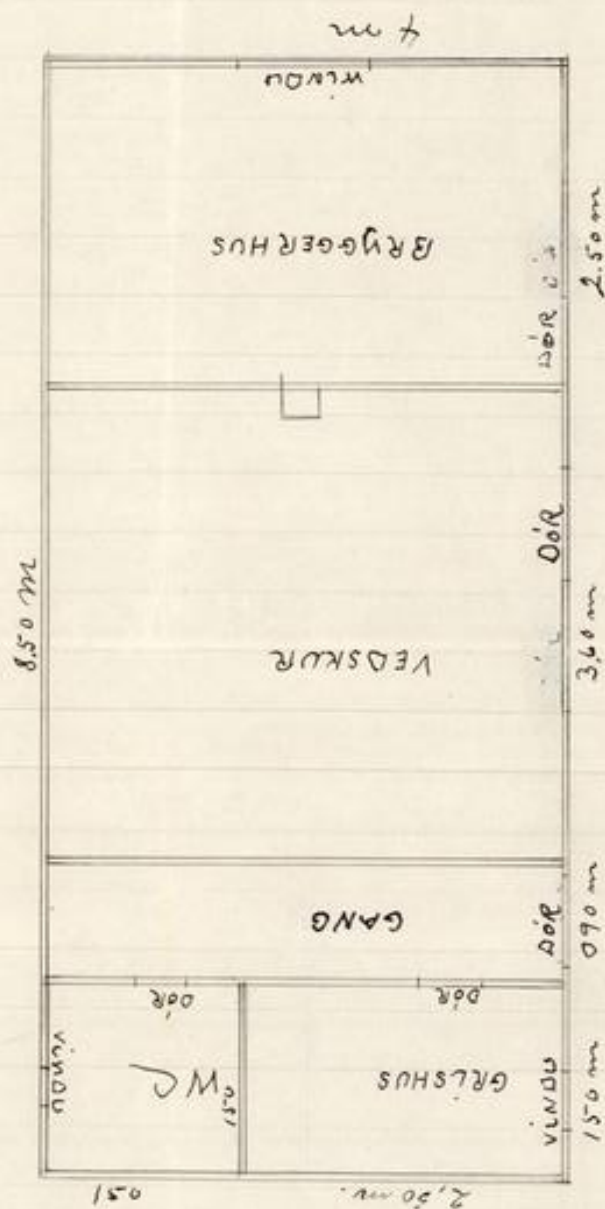
Ingerid Ingebreten
 & Halsen

Sak nr. _____
 J. nr. _____ pag. _____
 O. HØLSEN BYGNINGSRÅD

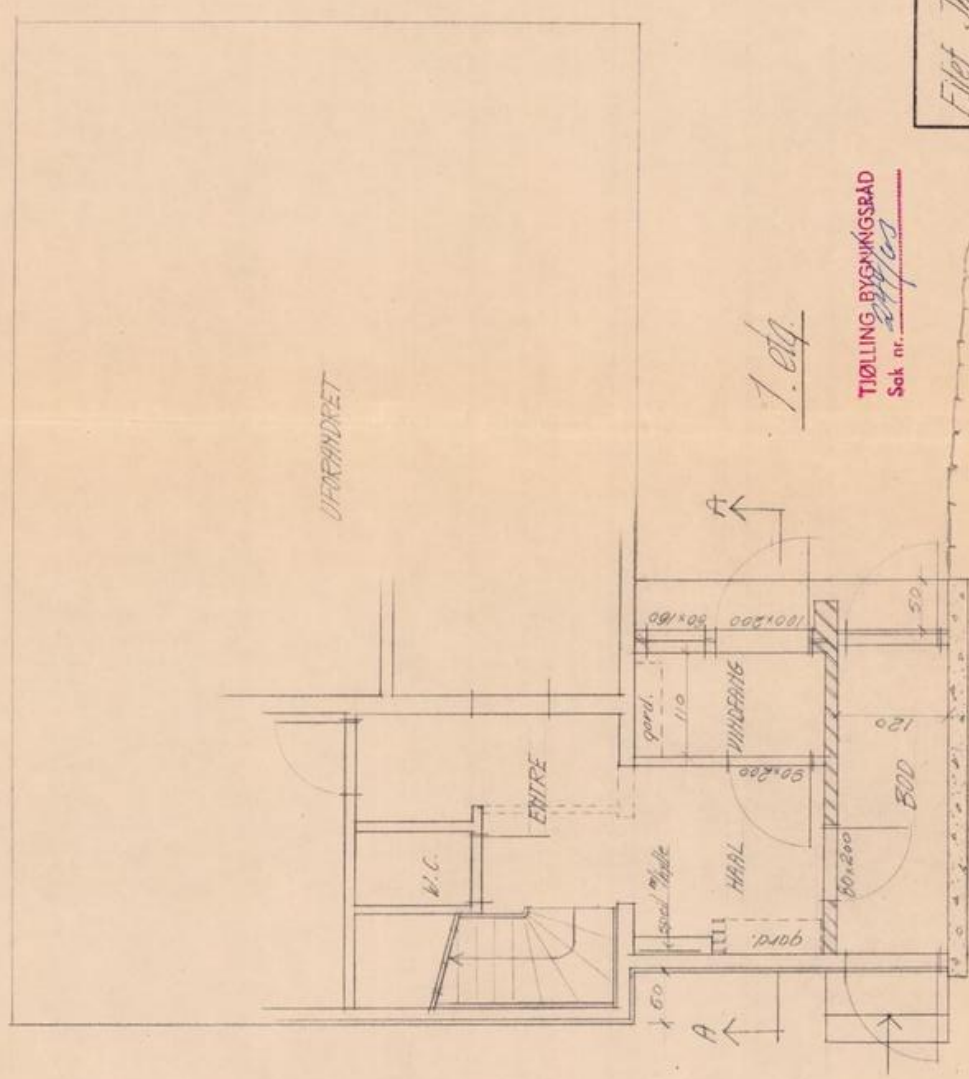


Ingrid Ingelbrecht
 & Halvorsen

Sak nr. _____
 J. nr. _____ pag. _____
 O. HILSEN BYGNINGSRÅD



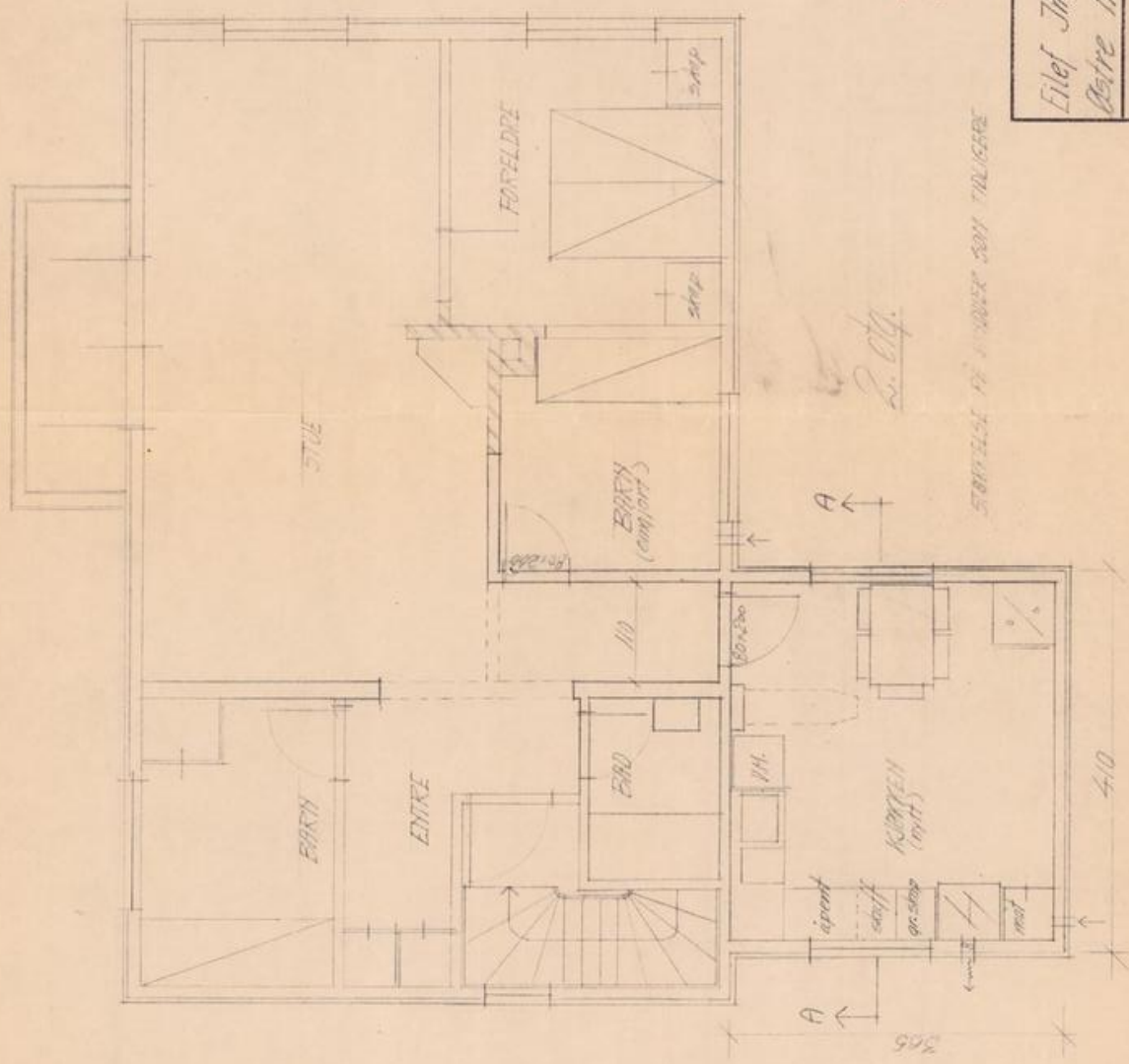
GRUNN PLAN



1. etg.

TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 278/10

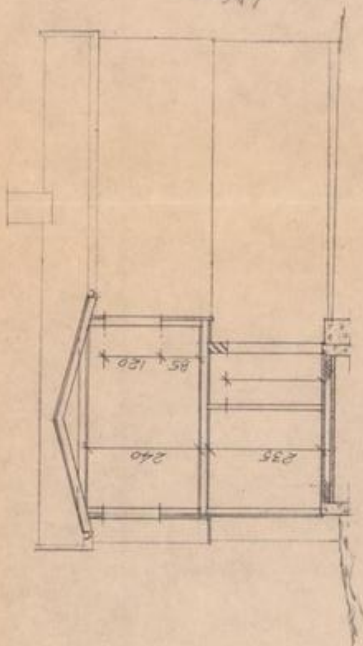
Ellef Ingebrechtsen Østre Halsen	Arkitekt		Tegn.	
	1/50		Trac.	
TILBYGG HUS PÅ STENHØJEN	Erstatning for:		Nr.	
	Elevet Ingebrechtsen			
Elevet Ingebrechtsen		Elevet Ingebrechtsen		



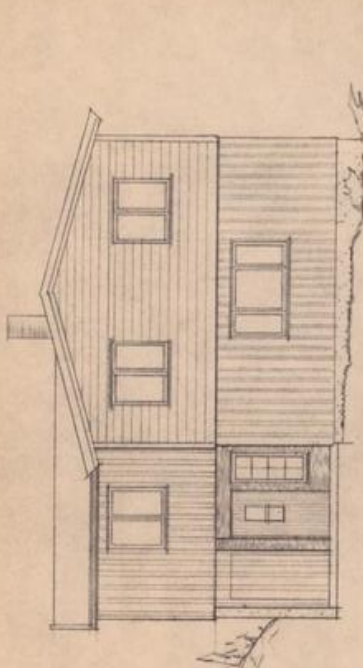
TJØLLING, BYGNINGSRÅD
Sak nr. 244/03

SKISSE AF HUSET SOM TILBEGGE

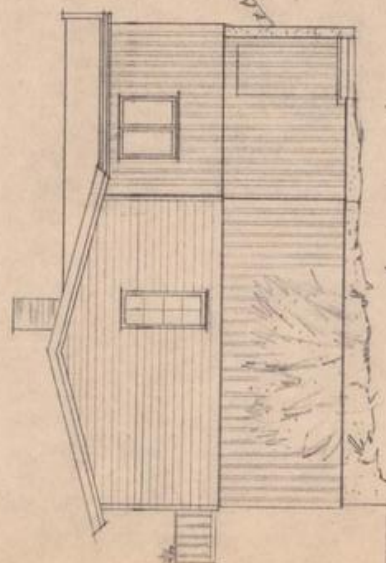
Eilef Impebrelsen. Bøvre Halsen.	Etablende for:		
	Adressat	Tegn.	Trac.
	150		Kr.
TILBYGG HUS PÅ SÆTENSSES			
Etableret af:			
Etableret af:			



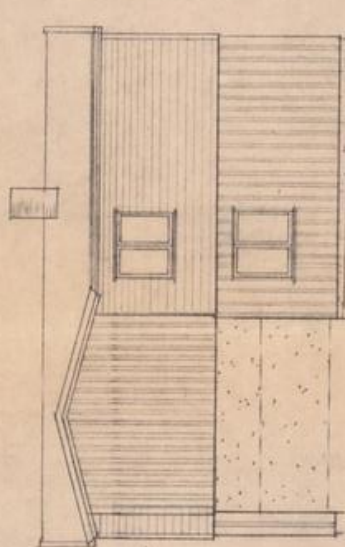
snitt A-A



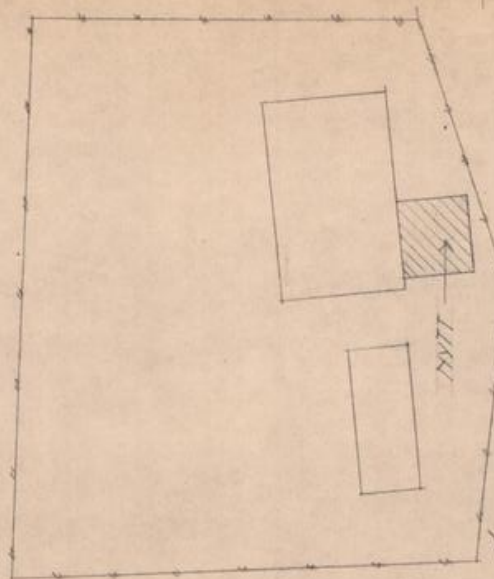
mot sydøst



mot nordvest



mot sydvest



Situationsplan - mål = 1:250

TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 249/08

Arkitekt		Tegn.	
1/100		Tegn.	
Etablende for:		Mr.	
Elevet Ingebrechtsen, Østre Halsen		Elevet av:	
TILBYGG HUS PÅ STEINSHES		Elevet av:	
		Elevet av:	



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1005	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Tomannsbolig vertikaldelt	ikke oppgitt	151 m ²	2	☒
Veranda i 1. og 2. etg	godkjent 2019			V
garasje/uthus/anneks	godkjent 1987	14 m ²		☒
Garasje/uthus/anneks (tilbygg bygd delvis over grense Foreligger ikke dokumentasjon i vårt arkiv)	ikke oppgitt	30 m ²		☐
Reparasjon uthus godkjent 1944 Påbygg bolig godkjent 1955 Tilbygg bolig godkjent 1965		m ²		☒
Kommentarer	Leilighetene er på 72 og 79 m ²			

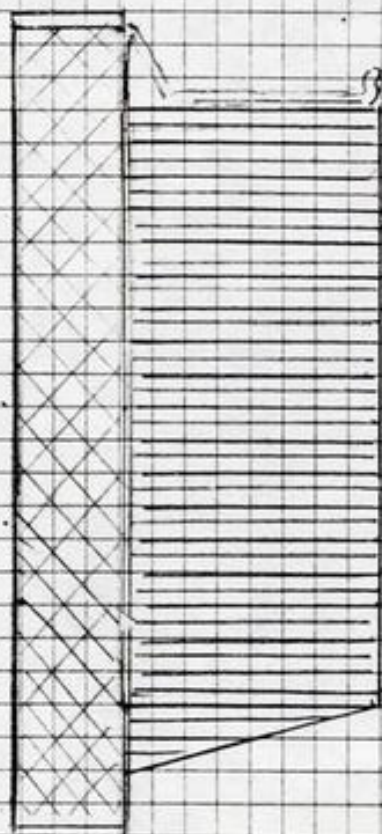
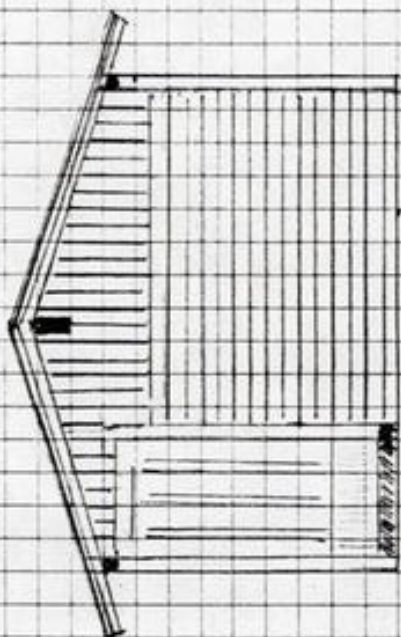
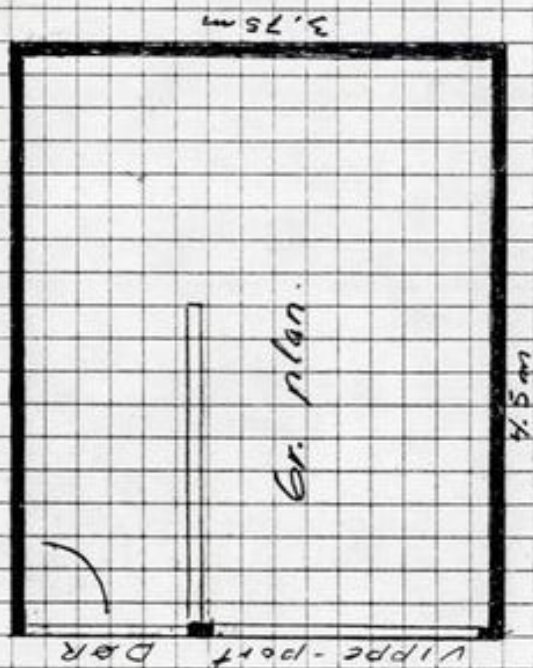
Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

KJØLLING BYGNINGSRÅD

Sak nr. 790/87



NABO II

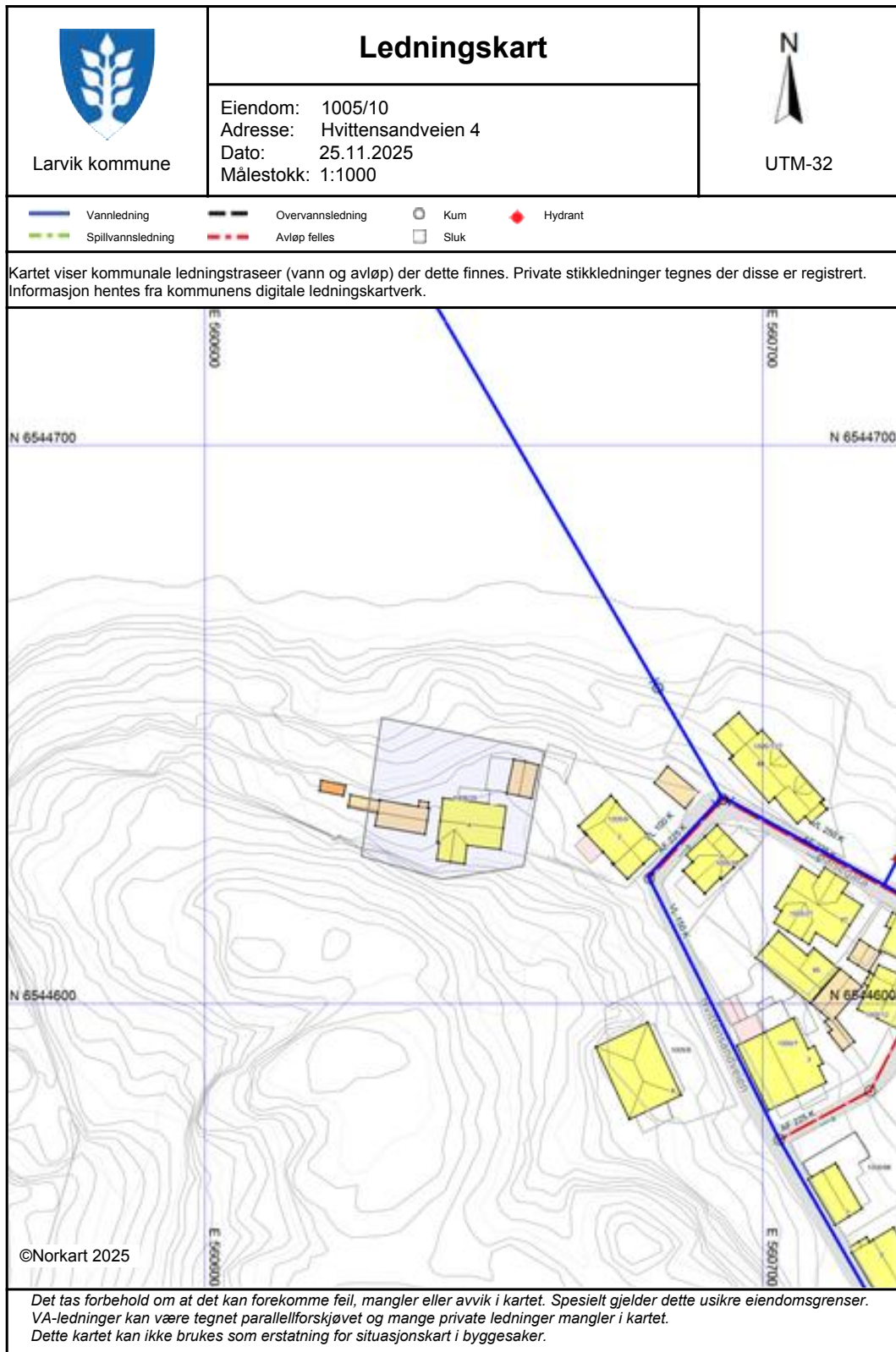
NABO I

Garage: Fjellgt. 4

Byggherre: E. Ingvaldsen

Målestokk = 1-200

Tegnet = Ole Stoyet





Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 25.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1005	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik
kommune

Utskriftsdato: 25.11.2025

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1005	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☐	☒
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☒
Kommentarer:		

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Eiendomsopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1005	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK								

Andre opplysninger

Skylddelingsforretning og senere analogt målebrev:

Eiendommen er etablert med skylddelingsforretning den 07.11.1878, og senere oppmålt med analogt målebrev i 1937. 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.

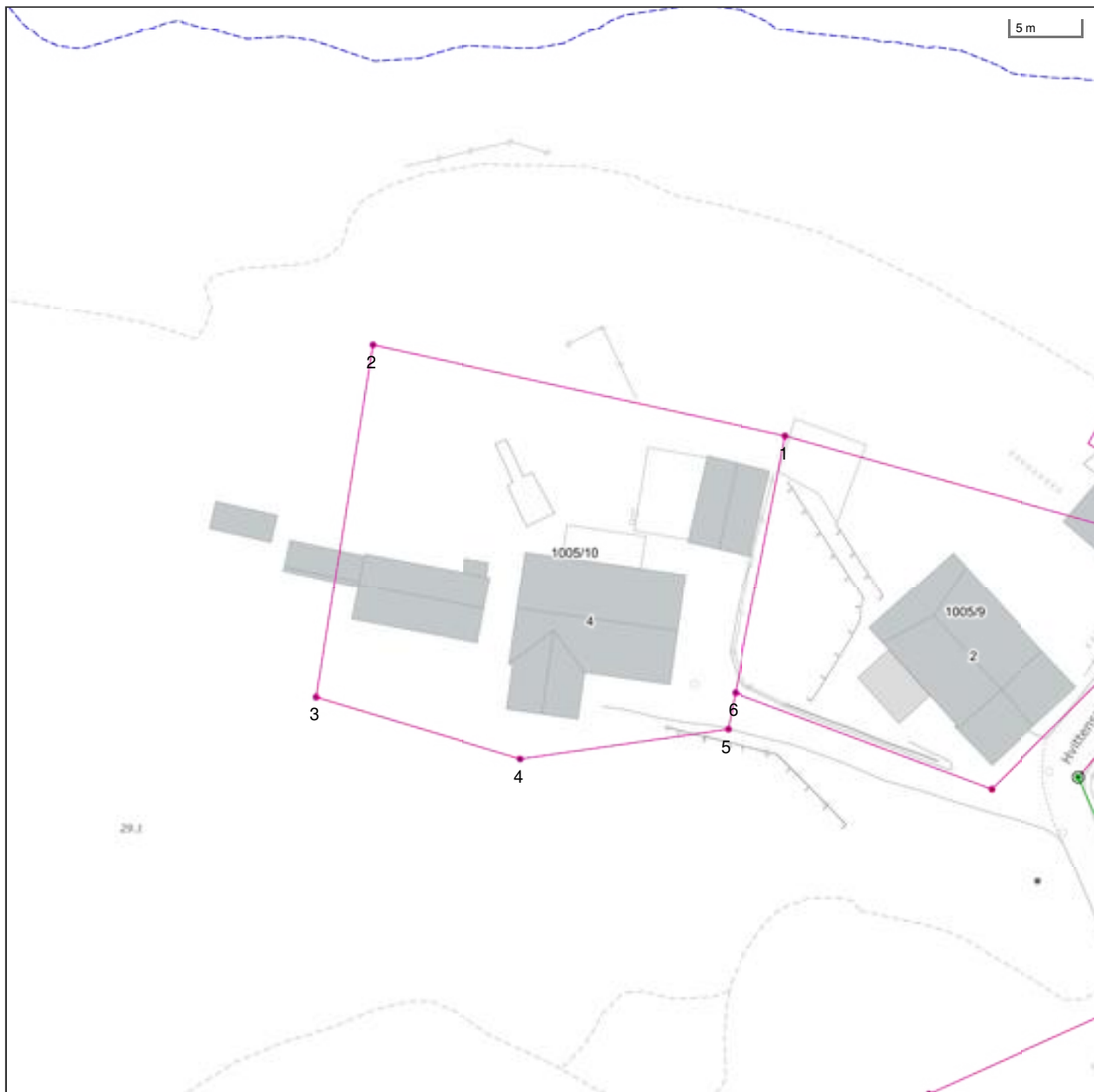
Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

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

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

Eiendomskart for eiendom 3909 - 1005/10//



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

----- Eiendomsgr omkranset	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - nær
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

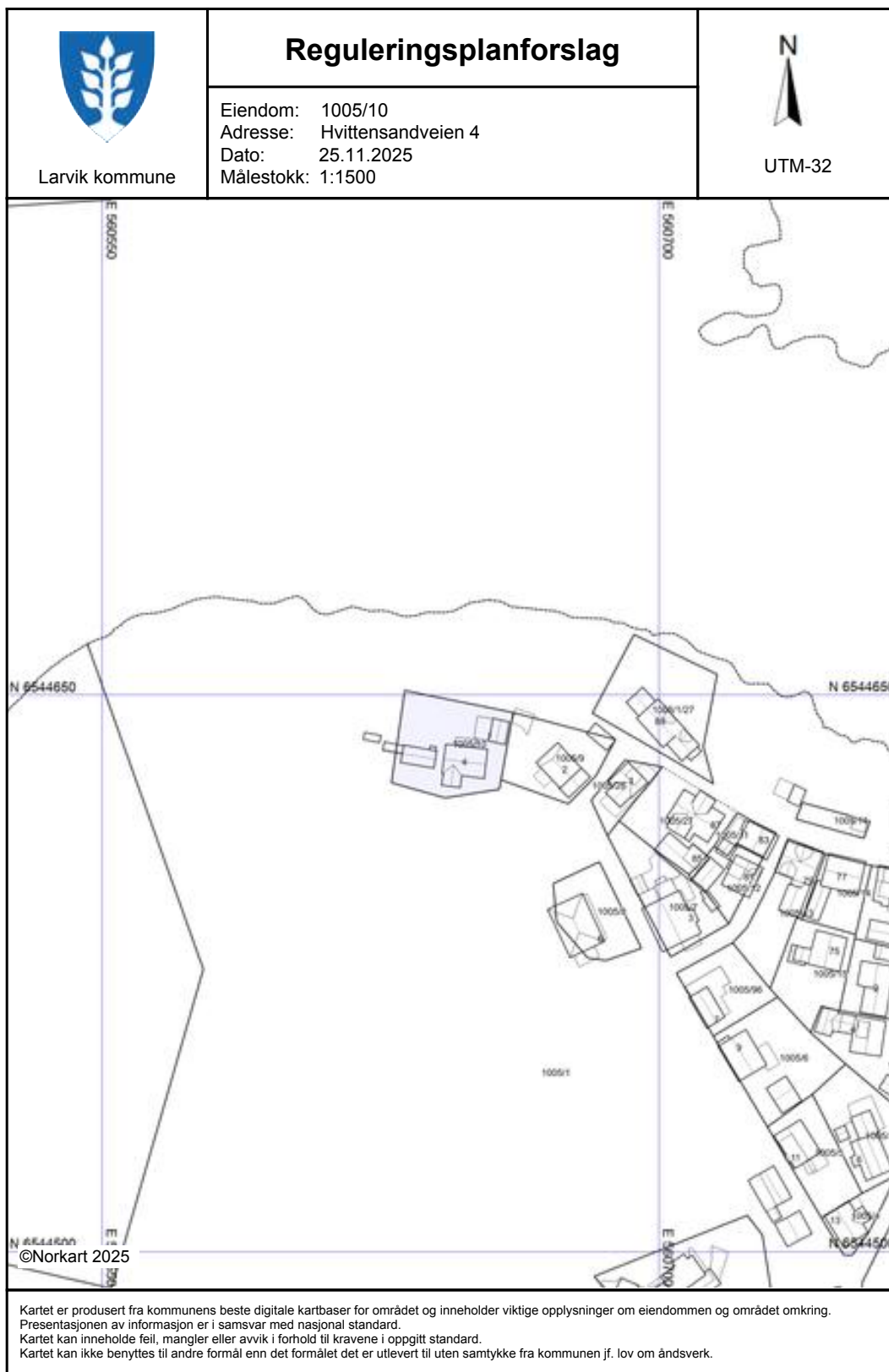
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		724,90 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6544641,35	Øst	560638,32
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6544645,32	560660,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,46			
2	6544651,24	560631,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,83			
3	6544626,39	560628,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,11			
4	6544622,3	560642,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,05			
5	6544624,61	560657,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,77			
6	6544627,16	560657,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,59			



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk	
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)	
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
	Småbåthavn - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-)	
	Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-)	
	Faresone grense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Byggegrense
	Forbudsgrense sjø
	Forbudsgrense vassdrag
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Farled - nåværende
Bygningsmessige anlegg	
	Vegg frittstående
Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Bygningsavgrensning for tiltak
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp innbil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg
 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Menelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE
HALSEN, TJØLLING KOMMUNE

§ 1

Områdets begrensning er vist med stiptet strek på kartet.
Innenfor denn begrensning er arealet regulert til:

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



§ 2.

Byggeområder

Områder for eksisterende boligbebyggelse

- A. Eksisterende bebyggelse er vist på planen med et omriss i grov strek (0,4mm). Tilbygg og utvidelser i den eksisterende boligbebyggelse kan tillates i inntil to etasjer. Der det er plass for nye boliger, kan dette likeledes tillates i inntil 2 etasjer, men først etter at fradelings-tillatelse foreligger.
- B. Nybygg, tilbygg og endringer må vise hensyn til den eksisterende bebyggelses karakter med tanke på hovedform, volumer, takvinkel, materialer og farger. Alle nybygg skal ha saltak etter pulttak. Takvinkel bestemmes av bygningsrådet.
- C. Der det ved utbygging blir innvunnet ny leilighet, må det anvises plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. Garasjer kan være frittliggende eller sammenbygd med boligen og må harmonere med denne i form, materialvalg og farge.
- D. Gjerders utførelse og høyder skal godkjennes av bygningsrådet.
- E. Eksisterende hytter innenfor området kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Område for ny boligbebyggelse

- A. I område A kan oppføres inntil 4 frittliggende bolighus i 4 etasje. Sokkeletasje eller halvplansløsninger samt innredet loft kan tillates der terreng og omgivelser for øvrig tilsier det. Gesims- og sokkelhøyde samt takvinkel og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- B. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje (samlet eller enkeltvis) likeledes minst 1 biloppstillingsplass pr. leilighet. Garasjer kan bygges frittliggende eller i sammenheng med boligen og må være tilpasset denne med hensyn til form, materialvalg og farge.
- C. På grunn av områdets utsatte beliggenhet, vil det bli lagt stor vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger. Dette avgjøres av bygningsrådet for hvert enkelt hus.
- D. Gjerders utførelse og høyder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Byggeområde for industri, inkl. tankanlegg og kloakkrenseanlegg.

- A. Nyanlegg av enhver art skal godkjennes av bygningsrådet, og skal vises på detaljert bebyggelsesplan. Denne skal nøye vurderes i sammenheng med nabobebyggelse for øvrig.
- B. Området mellom byggelinje og veikant eller nabogrense skal opparbeides parkmessig og skal ikke nyttes til lagring eller parkering.
- C. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 10m fra terreng til gesims. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5 regnet av netto tomteareal.
- D. Det tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak for evt. vaktmesterleilighet o.l. etter samtykke fra helseråd o.a. berørte instanser.
- E. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte skal gjerdet plasseres mellom isolasjonsbelte og tomt. Isolasjonsbelte mot gate kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- F. Hver bedrift skal på egen grunn ha biloppstillingsplass til 1 bil pr. 100 m² gulvflate i industri og kontorbygg samt 1 bil pr. 200 m² gulvflate i lagerbygg.

§ 5

Arealer til jordbruk

På arealer avsatt til jordbruk tillates ikke oppføring av bygninger eller lagring av noen art. Bygningsrådet kan gjøre unntak dersom evt. bygging eller lagring kan dokumenteres å være nødvendig for driften av jordbruksarealene. Inngjerding av arealene kan tillates, men gjerdetype, plassering og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Trafikkområder (båthavn/småbåthavn)

I småbåthavnområdene tillates ingen nybygg og bare mindre endringer av bryggeforholdene. Alle endringer skal meldes til og godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Friområder

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og innretninger som har naturlig tilknytning til disse områders funksjon f.eks. toalettanlegg, lekeapparater o.l. når dette ikke er til hinder for arealets bruk som friområde. Det tillates montert nødvendig utstyr for drift av pumpestasjon.

§ 8

Friluftsområder

I friluftsområdene tillates ikke oppført nye bygninger. Bygningsrådet kan gjøre unntak for innretninger eller bygninger som måtte være nødvendige for driften av området.

§ 9

Fellesbestemmelser

- A. Bygningsrådet skal ved behandling av eventuelle byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at eventuelle nybygg får en harmonisk utførelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse med tanke på volum, form, takvinkler, materialbruk og farge.
- B. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedelingsplan eller fradelingstillatelse.
- C. Eksisterende vegetasjon bør bevares i størst mulig grad.
- D. Avkjørsel til offentlig veg skal være mest mulig trafiksikker og oversiktlig.
- E. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets vurdering vil være sjenerende for offentlig ferdsel eller skape uoversiktlige trafikksituasjoner.
- F. Eksisterende hytter i friområdene eller friluftsområdene tillates ikke utbygget eller endret i vesentlig grad. Bygningsrådet avgjør i hvertenkelt tilfelle hva som kan tillates.

§ 10

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og Tjølling kommunes bygningsvedtekter.

Etter fullmakt



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 25.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1005	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner
- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.07.2025		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	589 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	725 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	198 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn grønnstruktur	
	KPHensynsonenavn	H540_1	

Delareal	725 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BEV_14
KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 198 m ²
	KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur
	KPHensynsonenavn H540_1
	Delareal 725 m ²
	BestemmelseOmrådenavn BEV_14
	KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 725 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 589 m ²
	KPHensynsonenavn H310_1
	KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	92.01
Navn	Østre Halsen - Bevaringsverdig bebyggelse
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.04.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1203/92.01_Bestemmelser_1967.pdf
Delarealer	Delareal 677 m ²
	Formål Bevaringsområde
	Delareal 677 m ²
	Formål Boliger
Id	66.04
Navn	Østre Halsen - Steinsnes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.1980

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1242/66.04_Bestemmelser_1736.pdf

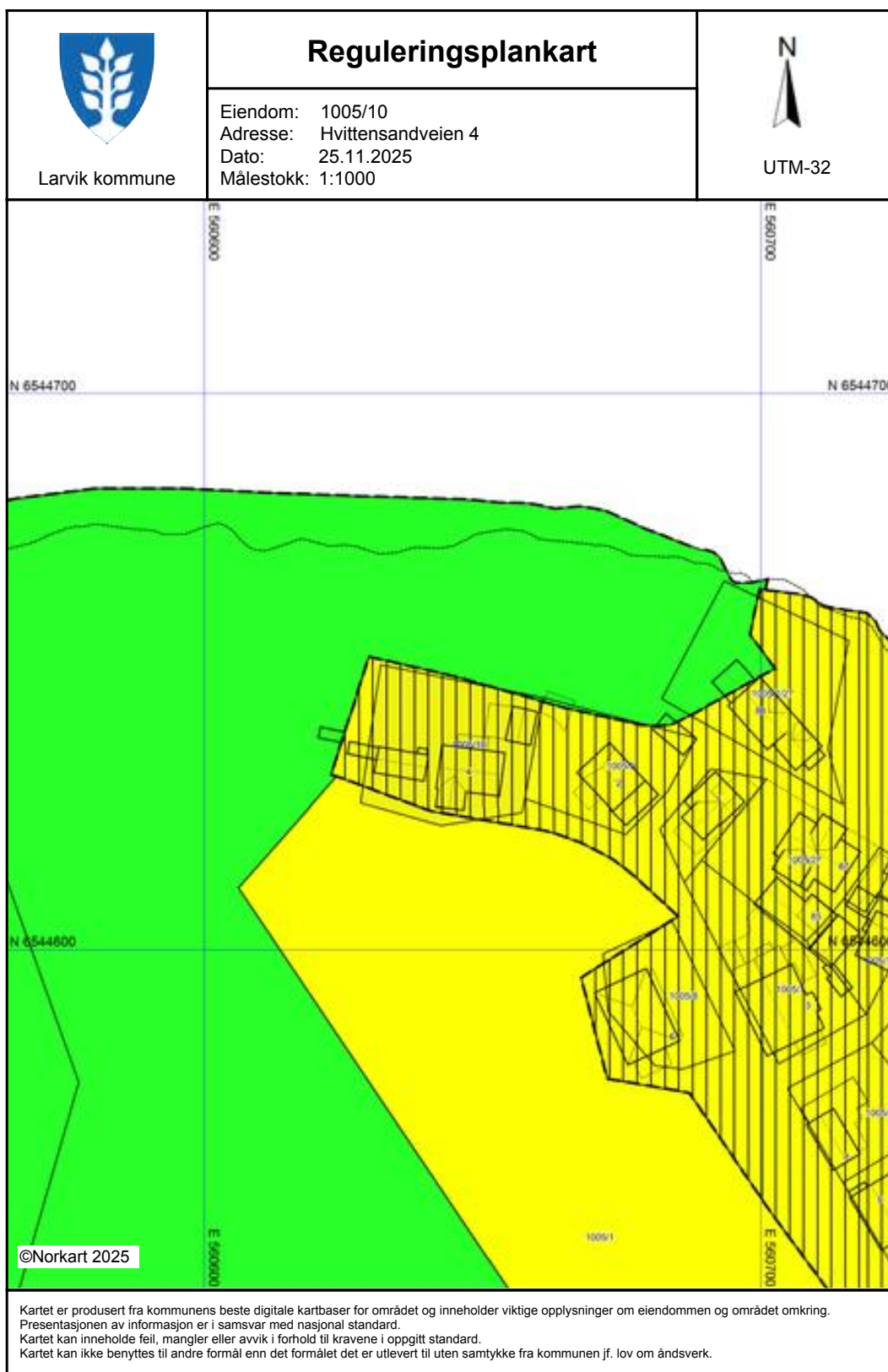
Delarealer	Delareal	45 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	A

Delareal	3 m ²
Formål	Offentlig friområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
	Småbåthavn
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Bevaring av bygninger og anlegg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,</i>	
	Annet kombinert formål
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,</i>	
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Tak sprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Tak sprang
	Mønelinje

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTRE
HALSEN I TJØLLING KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er avgrenset med stiplet linje.

Arealet er regulert til:

A: Spesialområde - bevaringsverdig bebyggelse.

B: Byggeområde - offentlig bebyggelse.

§ 2

A: Spesialområde - bevaringsverdig bebyggelse.

- a. Eksisterende bruk av bebyggelsen i området bør opprettholdes. Bygningene skal ikke tas i bruk som fritidsbebyggelse.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning av kontorer og mindre håndverks- og forretningsvirksomheter tillates.

- b. Eksisterende bygninger i området bør ikke rives. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller og når uttalelse fra antikvarisk myndighet foreligger, gjøre unntak og tillate riving.
- c. Bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det tidligere.
- d. Ved på-/tilbygg og utbedring/reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningsrådet påse at bygningens karakter med hensyn til dimensjoner og form, materialer, vinduer og dører, detaljer farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.
- e. Innvendig kan bygninger moderniseres og tekniske forandringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens bestemmelser forøvrig oppfylles.
- f. Nybygg kan oppføres innen området. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til dimensjoner og form, materialer, vinduer og dører, detaljer, farger o.a. som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Når bygningsrådet eller antikvariske myndigheter finner det nødvendig, skal planlagte bygg vises ved fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse.
- g. Før bygningsrådet behandler byggemelding i området skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Ved eventuell uenighet mellom kommunen og fylkeskonservatoren skal saken forelegges riksantikvaren til uttalelse.

- h. Når bygningsrådet finner det hensiktsmessig, kan det gis dispensasjon fra bygningslovens § 70 om avstand mellom trehus.
- i. Eksisterende gateløp og plassdannelser bør bevares.
- j. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- k. Eksisterende utomhusanlegg som belysning, gjerder, trapper o.a. bør bevares. Nye utomhusanlegg skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.
- l. Skilt skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Skilt uten tilknytning til virksomhet i området tiltales ikke.

§ 3

Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller gjøre mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 11.04.83

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen

Etter fullmakt



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 25.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1005	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	12 672,60 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 640,08 kr
Vann	7 932,60 kr
Sum	24 624,05 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Forbruk vann <70m ²	15%	2 ab	1275.35	1/1	0 %	2 550,70 kr
Abonnement Vann	15%	2 ab	2519.65	1/1	0 %	5 039,30 kr
Forbruk Avløp<70m ²	15%	2 ab	1543.30	1/1	0 %	3 086,60 kr
Abonnement avløp	15%	2 ab	4986.40	1/1	0 %	9 972,80 kr
Avfallsgebyr standard delt	25%	2 ab	1820.00	1/1	0 %	3 640,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	386.00	1/1	0 %	386,00 kr
					Sum	24 675,40 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

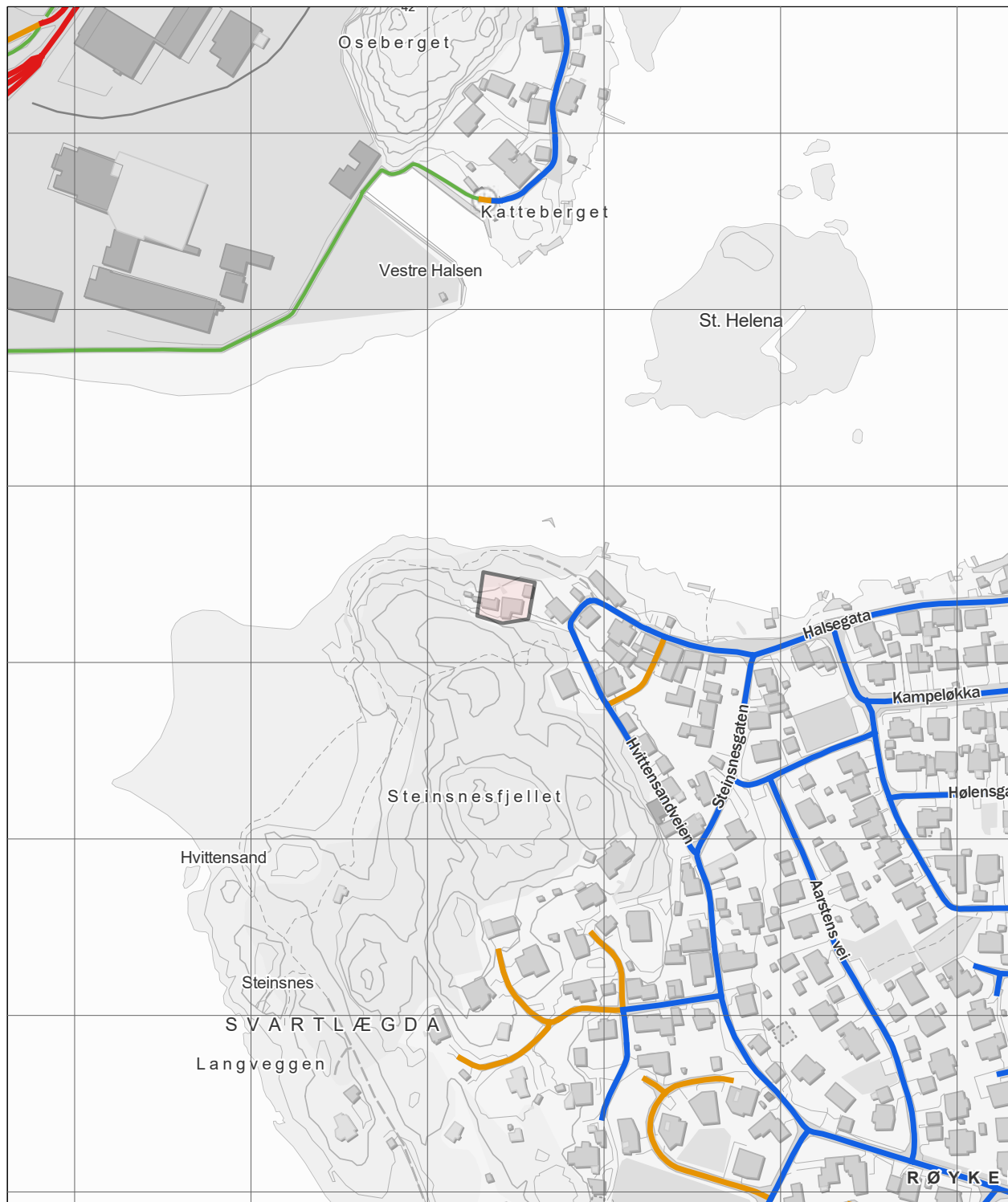
Kommune: Larvik

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1005/10/0/0

Adresse: Hvittensandveien 4, 3260 LARVIK

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 25/11/2025



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

Avskrift av dagbok nr. 3501/119 65
~~Vedlegg til~~
Hervik Sørenskriverembete, 28/8 65

Erklæring.

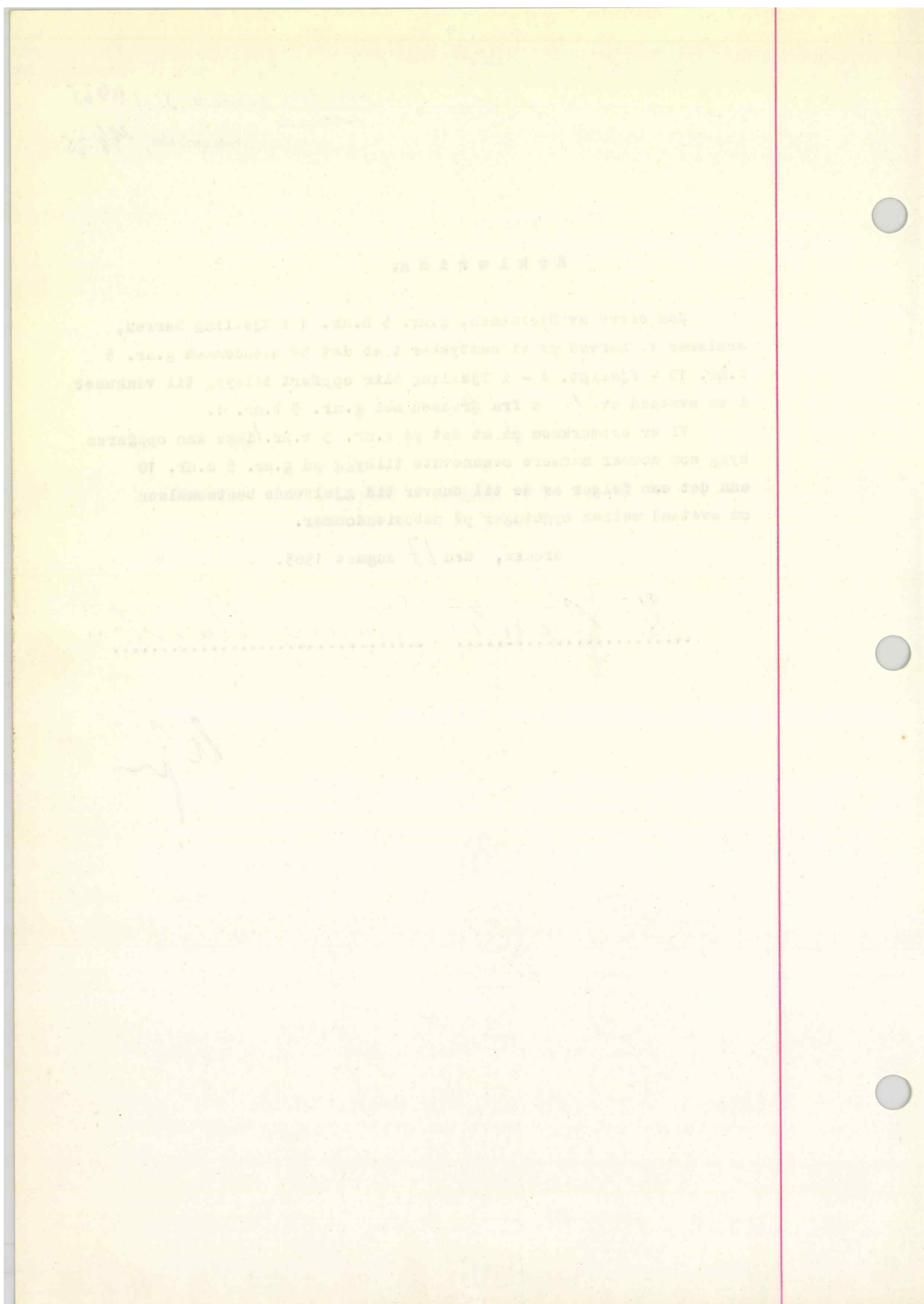
Som eiere av Steinsnes, g.nr. 5 b.nr. 1 i Tjølling herred, erklærer vi herved at vi samtykker i at det på eiendommen g.nr. 5 b.nr. 10 - Fjellgt. 4 - i Tjølling blir oppført tilbygg til vånhuset i en avstand av 1. m fra grensen mot g.nr. 5 b.nr. 1.

Vi er oppmerksom på at det på g.nr. 5 b.nr. /ikke kan oppføres bygg som kommer nærmere ovennevnte tilbygg på g.nr. 5 b.nr. 10 enn det som følger av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om avstand mellom bygninger på naboeiendommer.

Brekke, den 17 august 1965.

Andreas Christen Daniel Aarsten
.....

hfr



Velkommen til

Nordvik 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.

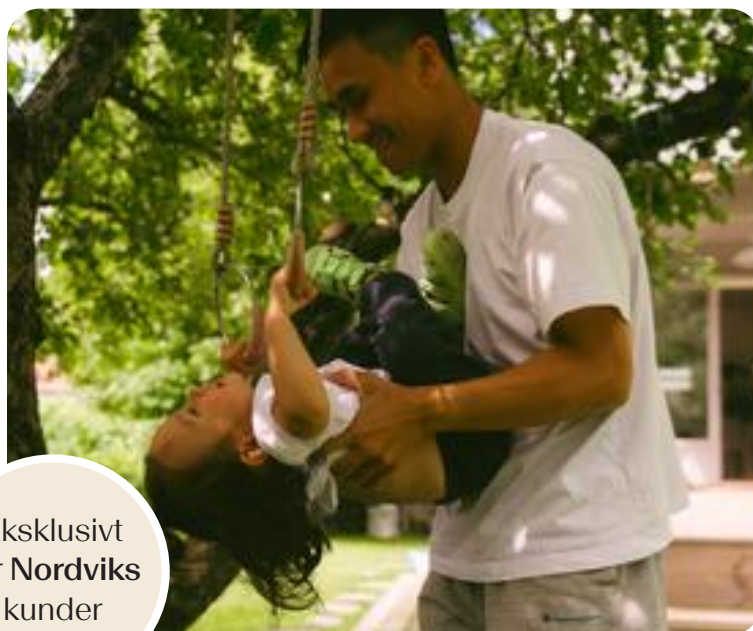
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

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



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hvittensandveien 4 3260 LARVIK
Matrikkel: Gnr 1005, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

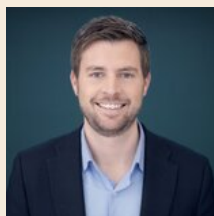
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sondre Henriksen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
s.henriksen@nordvikbolig.no
928 46 438