NORDVIK

Øvre Fritzøegate 33

4 soverom | 167 kvm | Enebolig



Velkommen til

Øvre Fritzøegate 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
77	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026









Nøkkelinformasjon

Pen og lys enebolig med utleiedel - Fantastisk utsikt over by og fjord - Nydelig hage med hagestue -Ingen boplikt

Prisantydning	**5 190 000,-**
Omkostninger	**130 840,-**
Totalpris	**5 320 840,-**
BRA-i	**167 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

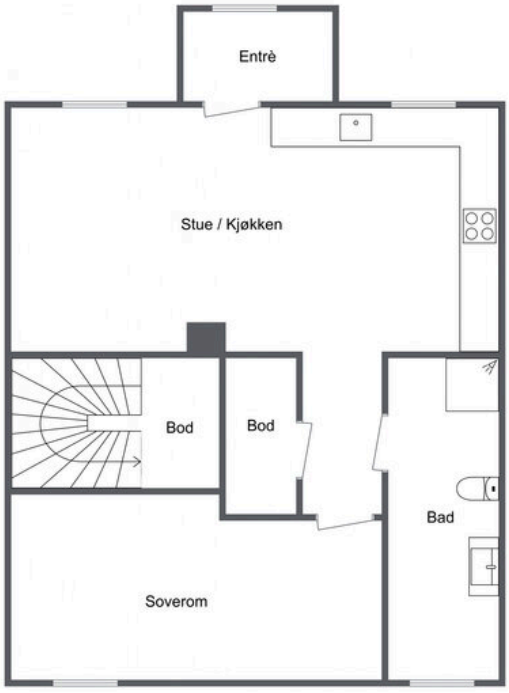
Velkommen til en pen og innbydende enebolig med en vakker hage, og en vidstrakt utsikt over by og fjord.

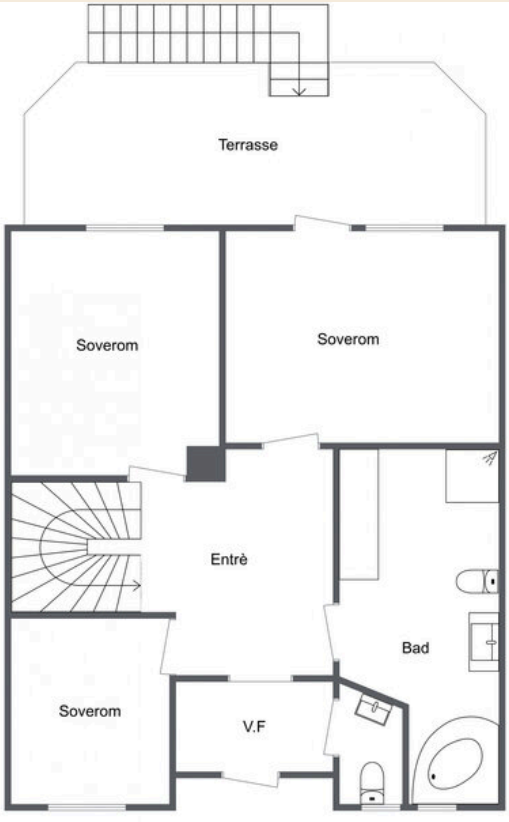
Boligen har en lys og gjennomgående planløsning som skaper en luftig og trivelig atmosfære. Her får du et romslig og praktisk kjøkken/stue med god plass til hele familien, samt tre gode soverom. Badet er stort og stilrent med både toalett, boblebadekar, dusj, og plass til vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg er det et separat toalett. I underetasjen finner du en praktisk og pen utleieleilighet som gir mulighet for ekstra inntekter eller fleksibel bruk til familie og gjester.

Hagen er et frodig og gjennomført uteområde med vakker beplantning, grønne soner og lune oppholdsplasser. I en nydelig utestue kan du forlenge sommeren fra tidlig vår til sen høst.

Planløsning

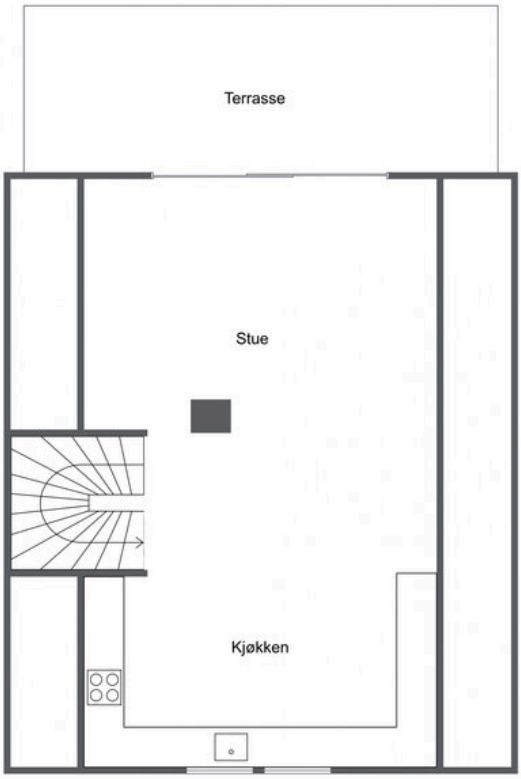
Kjeller
BRA-i: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm





1. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 73 kvm

2. Etasje



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



















Kjøkken utleiedel.





Stue utleiedel.

Soverom i utleiedel.






GRAM

661425434820







Fasade.

661425434847







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0076/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Øvre Fritzøegate 33, 3264 LARVIK
Gnr 3020, bnr 2503 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selger
Hilde Simonsen

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
129 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
130 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 320 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 340 540,- (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
1985

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 167 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 187 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 56 kvm. Leilighet kjeller: Stue/kjøkken, gang, mellomgang, bad, soverom, bod
BRA-i: 6 kvm. Kjeller hovedbolig: Bod
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, hall, bad, 3 soverom, toalettrom
BRA-e: 9 kvm. Bod:
BRA-e: 11 kvm. Hagestue
Total BRA: 82 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Loft: Stue/kjøkken
Total BRA: 43 kvm.

Solforhold
Gode solforhold, med kveldssol fra vest, perfekt for ettermiddagskaffe, grilling eller rolige sommerkvelder.

Innhold
Loftsetasje:
Stue/kjøkken 43 m2

1. etg:
Bad 10 m²
Hall 12,5 m²
Soverom 14 m²
Soverom 11,5 m²
Soverom 6,8 m²
Entre 2,2 m²
Toalett rom 1,5 m²

Kjeller hovedbolig:
Bod 6 m²

Leilighet i kjeller:
Stue/kjøkken 25 m²
Gang 2,9 m²
Mellom gang 2,5 m²
Bad/WC 6,8 m²
Soverom 13 m²
Bod 2 m²

Standard
Taket er tekket med betongtakstein og undertakstekking av takpapp. Taktekking og underlagspapp er antagelig fra byggeår. Taket er
besiktiget fra bakkenivå. Det er takpapp som tekking på tak over gang til leilighet i underetasjen. Takpappen ble skiftet i 2008.
Takrenner og nedløp er av metall. Takrenner og nedløp er fra byggeår. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Det er luker for tilkomst til loft og kott. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjoner og pussede lettklinkerblokker. Boligen er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning. Kledningen er fra byggeår. Noe utskiftninger i senere tid. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra byggeår. Vinduer på kjøkken og to vinduer i underetasjen er skiftet i senere tid. Til boligen er det en malt isolert inngangsdør. Boligen har terrassedør med glassfelt. I Loftstue er det en heve
-/skyveterrassedør. Dørene er byggeår. Terrassedør i første etasje er skiftet i 2008. Dør til leilighet i underetasjen er skiftet i 2010.
Til boligen er det en 20 m² stor terrasse med tilkomst fra soverom. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående
spiler. I forbindelse med terrassen er det trapper ned til bakhage. Terrassen er bygget i 2008. Til boligen er det en 14 m² stor terrasse. Terrassen er tilkomst fra loftsstue. Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med glasser og stående spiler. Terrassen er bygget i 2008.

Kjøkken:
Kjøkken › Loft › Stue/kjøkken
Kjøkken i hovedboligen er i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredningen har malte speilfronter, laminat benkeplate, stål
oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er ikke montert komfyrvakt over kokesone eller automatisk vannstopper i benkeskap. Kjøkken innredningen er fra 2011.

Kjøkken › Leilighet i kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål vaskekum, mekanisk ventilator
og frittstående hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er ikke komfyrvakt over kokesone eller vannstopp i
benkeskap. Kjøkkenet er fra 2008.

Våtrom:
Våtrom › Etasje › Bad
Bad hovedbolig med tilkomst fra hall. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert WC, innebygd badekar og lukket dusjkabinett. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendig overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak. Badet er bygget i 2008. Arbeidet opplyses og er utført av fagfolk. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997– 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

Våtrom › Leilighet i kjeller › Bad
Bad med tilkomst fra mellomgangen. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert WC, lukket dusjkabinett og opplegg for
vaskemaskin. Rommets innvendig overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak. Rommet er ventilert med lufteventil i
vindu og luftespalte i dørterskel. Badet er bygget i 2008 og arbeidene opplyses å være utført av fagfolk. Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater:
Gulvet er belagt med parkett og flis. Veggene har malte, glatte flater, og himlingen er kledd med trepanel. Mange av boligens overflater er pusset opp i senere tid. Gulv på soverom i leilighet er skiftet i 2008. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. I boligen er det en elementpipe. Til pipen er det montert en lukket vedovn. Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.
I boligen er det en malt tretrapp. Trappen har belegg i trinnene. Trappen har normal bruksslitasje. Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Teknisk/VVS:
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap. Vannrørene er skiftet i 2008. Boligen har avløpsrør i plast. Avløpsrørene er skiftet i 2008. Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. Til boligen er det luft til luft varmepumpe varmepumpen er montert i loftsetasje. Varmepumpen er fra 2025. I boligen er det en 200 l varmtvannsbereder og en 300 liters
varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder er skiftet i 2008. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Parkering
Eiendommen har gateparkering i området, noe som gir enkel og fleksibel parkering rett i nærheten av inngangen.

Modernisering og påkostninger
Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2007 To nye sikringsskap.
2008 Bygget ut terrasser med trapp.
2008 Renovert bad
2008 Montert to nye VV beredere.
2008 Bygget nytt toalettrom.
2008 Nytt røropplegg i boligen.
2008 Nytt vann og avløp til husvegg.

2008 Skiftet gulv på soverom i underetasjen.
2010 Skiftet dør til leilighet i underetasje.
2011 Ny kjøkkeninnredning
2011 Nytt vindu på kjøkken.
2018 Bygget hagestue.
2020 Malt boligen utvendig.
2020 Utført el. tilsyn
2020 Malt innvendige overflater.
2022 Nytt gulv i leilighet (stue, kjøkken og gang)
2024 Nytt tak på uthuset.
2025 Ny varmepumpe.
2026 Skiftet rekkverk på terrasse i loftsetasjen
2007-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eventyrhus Rørlegger Bjørnar Shumacher Malermester Jensen
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Side 2 av 5
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eventyrhus
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordrum
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2020
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kommunalt ledningsnett. Innv hus: Rørleggermester Bjørnar Shumacher
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eventyrhus
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ca 2009. Finner ikke dokumententasjon.
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
Eventuell kommentar: Lekkasje fra rør i rør 2022. Forsikringsak. Skaden utbedret av Recover.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Råte i terrasse. Utbedring påbegynt.
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?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Ble godkjent før min tid. Og jeg kjøpte huset med godkjent utleiedel.
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved overdragelse 2006
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei
28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Kjøleskap og ventilator bør skiftes snarest. Huset selges også med råte/skade på terrasse som helt åpenbart bør
utbedres snart.

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

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

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
Enebolig oppført i 1985, beliggende på Langestrand utenfor Larvik sentrum. Boligen er oppført over tre plan med godkjent leilighet i
underetasjen. På eiendommen er det i tillegg til boligen en frittliggende bod og en frittliggende hagestue. Boligen er en enebolig oppført i 1985 med godkjent leilighet i underetasjen. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt og har gjennomgått flere oppgraderinger gjennom årene, blant annet renovering av våtrom, utskifting av vann- og avløpsrør, oppgradering av elektrisk anlegg, nytt kjøkken, nyere
varmepumpe samt løpende vedlikehold av overflater og utvendige konstruksjoner. Dette gir boligen en gjennomgående
normal god standard sett opp mot alder. Det er samtidig registrert flere forhold som må forventes på en bolig fra denne perioden. Taktekking, undertakspapp, takrenner, flere vinduer og ytterdører er fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvis utskifting. Det er også registrert forhold ved takkonstruksjonen knyttet til ventilasjon, fuktpåvirkning og kondensproblematikk som bør undersøkes nærmere og utbedres. Begge våtrommene er oppgradert i 2008 og fremstår med normal funksjon. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på utførte arbeider, og det er registrert enkelte avvik knyttet til fallforhold, membranløsninger og utførelsesdetaljer. Dette er forhold som bør tas med i den videre vedlikeholdsplanleggingen. Videre er det registrert råteskader på deler av terrassen, eldre drenering, manglende radonmåling, enkelte forhold ved rom under terreng samt manglende ventilasjon på toalettrommet. Toalettrommet er gitt tilstandsgrad TG3 som følge av manglende avtrekk. Samlet vurderes boligen å være en normalt vedlikeholdt
enebolig med flere oppgraderinger utført etter byggeåret. Kjøper må likevel påregne løpende vedlikehold og enkelte utbedringer
som følge av bygningens alder og de registrerte avvikene, slik at boligens tekniske standard kan opprettholdes over tid.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein og undertakstekking av takpapp. Taktekking og underlagspapp er antagelig fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er takpapp som tekking på tak over gang til leilighet i underetasjen. Eier opplyser at tak og taktekkingen ble skiftet i 2008. Arbeidene ble utført av fagfolk. Det er begrenset inspeksjonsmulighet av takpappen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger
skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:
· Underlagspappen på tak er eldre enn 18 år
Konsekvens/tiltak:
· Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og begrenset inspeksjonsmulighet på underlagspapp og takpapp.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Det er luker for tilkomst til loft og kott. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vurdering av avvik:
· En avasfaltplatene til luftingen er ødelagt, dette skyldes antagelig fukt.
· Det er åpning fra kott og ut i kott på balkong terrasse.
· Dét er for liten lufteglipe mellom overkant av isolasjon i skråtak og takbord.
Lufting av takkonstruksjonen kan virke noe begrenset, da det ikke er luftespalte i gesimsen. · Eier opplyser at det kan komme noe kondensvann inn i kott.
· Det er noe sverte i undertak i kott.

Konsekvens/tiltak:
· Den ødelagte asfaltplaten bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig lufting og hindre videre fuktskader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Skaden kan skyldes fukt på plate.
· Åpningen mellom kott og kott på balkongterrassen bør tettes for å hindre varmetap, fuktinntrengning og mulig spredning av støv eller skadedyr mellom rommene. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og bidra til et bedre inneklima.
· Lufting/ventilering bør forbedres ved å etablere tilstrekkelig lufteglipe mellom isolasjon og undertak, samt sørge for luftespalte i gesimsen.
Begrenset lufting kan føre til varmegjennomslag, kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan redusere levetiden på taket og medføre kostbare utbedringer.
· Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til kondensvann i kottet, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader.
· Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til sverten i undertaket, da dette kan skyldes fukt eller dårlig ventilasjon. Det kan også skyldes manglende eller ødelagt dampsperre mellom oppvarmet rom og kott eller kaldtloft.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra byggeår. Vinduer på kjøkken og to vinduer i underetasjen er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:
· 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.

Konsekvens/tiltak:
· Eldre vinduer og vinduer fra byggeår bør fortløpende vurderes for utskifting, da de har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvensen av å ikke skifte ut gamle vinduer er økt risiko for varmetap, trekk, redusert komfort, samt mulighet for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Med godt og aktivt vedlikehold kan levetiden på vinduene forlenges. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på eldre vinduer og vinduenes generelle tilstand. TG:2 settes også for å

belyse risiko knyttet til eldre vinduer.

Utvendig > Ytterdører:
Til boligen er det en malt isolert inngangsdør. Boligen har terrassedør med glassfelt. I Loftstue er det en heve-/skyveterrassedør. Dørene er byggeår. Terrassedør i første etasje er skiftet i 2008. Dør til leilighet i underetasjen er skiftet i 2010.

Vurdering av avvik:
· Dørene er fra byggeår og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid. Dørene har alder og versslitasje. Eldre dører har ofte noe større varmetap enn nye dører.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av dørene for å sikre tilfredsstillende isolasjon og funksjon. Eldre dører med slitasje og høy alder har økt risiko for varmetap, trekk og redusert energieffektivitet, samt behov for hyppigere vedlikehold. Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i dørens alder og tilstand.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Til boligen er det en 20 m² stor terrasse med tilkomst fra soverom. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler. I forbindelse med terrassen er det trapper ned til bakhage. Terrassen er bygget i 2008.

Vurdering av avvik:
· Det er råte på søyler, drager og rekkverk på terrasse.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. rekkverk er 92 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak:
· Råteskadede bygningsdeler bør skiftes ut
· Råteskadede søyler, dragere og rekkverk må skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.
· Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
· Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i råteskader på terrassen.

Innvendig > Overflater - gulv:
Gulvet er belagt med parkett og flis. Gulv på soverom i leilighet er skiftet i 2008.

Vurdering av avvik:
Det er noe bruksslitasje på gulv i stue/kjøkken i hovedboligen.

Konsekvens/tiltak:
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde. Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon med tanke på intrenging av fukt i lukkede konstruksjoner, og stiller krav til en velfungerende drenering, og at utvendig terreng har godt fall bort fra boligen. Det ble ved hulltaking i vegg ut mot terreng ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå Det bemerkes at hulltaking er foretatt på valgt plass der hvor det er sannsynlighet for fukt i lukket konstruksjon. Dette gir derimot ingen garanti for at det ikke kan forekomme fukt på plasser hvor det ikke er foretatt hulltaking. Hulltaking ble foretatt nederst på vegg under trapp i bod i hovedbolig. Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’.

Vurdering av avvik:
· Det er benyttet plast bak veggplater på utforede vegger under bakkenivå.

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
· Det mangler lufteventiler i flere rom.

Konsekvens/tiltak:
· Det bør etableres lufteventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå dårlig innemiljø, kondens og risiko for muggvekst. TG:2 settes med bakgrunn i manglende ventilasjon i flere rom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:
I boligen er det en 200 l varmtvannsbereder og en 300 liters varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder er skiftet i 2008.

Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt, dagens forskrift krever at varmtvannsbreder tilkoblet direkte i koblingsboks.Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsberedere. Berederene er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak:
· Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
· Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
· Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende

vannskader.
· Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrun i manglende el. tilkobling i ht. gjeldende forskrift.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i at berederene er plassert i rom uten sluk eller annen avrenningsmulighet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Nedgravde drensystemer er ikke synlig men på byggetidspunktet ble ofte dreneringen utført med perforerte drensrør i plast. Til utvendig fuktsikring av grunnmur ble det ofte brukt type Platon vorteplast med topplist. Dreneringen er fra 1985. Vurdering og tilstandsgradsetting av boligens drenering er gjort ut i fra alder. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik:
· Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
· Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
· Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder, sett opp mot alder og usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Terrenget rundt boligen er lett skåret.

Vurdering av avvik:
Belegningsstein i bakhagen har enkelte ujevnheter og setninger.

Konsekvens/tiltak:
· Belegningssteinen i bakhagen bør utbedres for å sikre jevnt underlag og riktig fall.
Konsekvensen av ujevnheter og setninger er at vann kan samle seg i lavpunkter, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen og kan føre til videre setninger eller skader på belegget.
Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i ujevnheter i belegningsstein.

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk
Det er mekanisk ventilator over kokesone. Ventilator har avtrekk ut. Ventilatoren er fra 2011.

Vurdering av avvik:
Eier opplyser at ventilatoren bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak:
Slange til ventilator må monteres på en måte som ikke samler fuktighet og kondensvann. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i ventilator generelle tilstand og bemerket avvik.

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Kjøkken i hovedboligen er i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredningen har malte speil fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er ikke montert komfyrvakt over kokes eller automatisk vannstopper i benkeskap. Kjøkkeninnredninger har normal bruksslitasje. Kjøkken innredningen er fra 2011.

Vurdering av avvik:
· Det er noe begynnende svelling i skjøt på benkeplate. Det er ikke silikon i overgang mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres silikonfuge i overgangen mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktinntrenging og videre svelling av benkeplaten.
Tiltak bør også vurderes for å utbedre eksisterende svelling, da dette kan føre til redusert levetid og funksjon på benkeplaten.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet med membran. Eier har kvitteringer på arbeidene.

Vurdering av avvik:
· Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
· Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak:
· Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
· Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling:
Badet har fliser på vegg og malt panel tak.

Vurdering av avvik:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
· Det er noe sprang og ujevne fuger på flis på vegg.

Konsekvens/tiltak:
· Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
· Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
· Avviket er av kosmetisk art.
Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv:
Badet har fliser på gulvet. Det er elektriske varmekabler i gulv. Hovedgulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk. Det er ikke høydeforskjell mellom topp membran ved dør terskel og topp membran sluk.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Deter noe bom under enkelte fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak:
· Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
· Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
· Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunni avvik i fallforhold på gulv etter dagens krav. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i at det er bom/hulrom under enkelte fliser.

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Rommets tette sjikt er utført med smøremembran. Det er plass sluk i gulv.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke mansjett rundt rør gjennomføring fra avløp på vaske servant.
· Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
· Det er vanskelig å se om membran er klemt under klemring i sluk.
· Det er ikke tilkomst for inspeksjon av sluk under innebygget badekar. Sluk er plassert under badekar og ikke tilkomst hver uke.

Konsekvens/tiltak:
· Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
· Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
· Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
· Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
· Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membranen er korrekt klemt under klemringen i sluket.
Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
· Det bør etableres inspeksjonsmulighet til sluk under badekar for å sikre jevnlig kontroll og vedlikehold. Manglende tilkomst øker risikoen for at lekkasjer eller tette sluk ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
· Det er noe svelling på skapet til vaskeservant. Noe krakkelering av porselen i vaskeservant.

Konsekvens/tiltak:
· Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
· Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
· Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut skapet til vaskeservanten for å hindre ytterligere svelling og skade. Krakkelering i porselenet på vaskeservanten kan føre til

redusert levetid og økt risiko for lekkasje, og det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting ved behov.

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr:
I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak:
· Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
· Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene med membran. Eier har kvittering på arbeidene.

Vurdering av avvik:
· Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
· Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak:
· Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
· Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på membran arbeidene.

Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Overflater gulv:
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Hoved gulv har 5 mm falt i sluk. Det er 4 cm oppkant ved dør terskel.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Hovedgulv har mindre falt til sluk enn dagens krav. Dagens krav er fall på en til 100 mot sluk, jordgulvet har 5 mm falle mot sluk.

Konsekvens/tiltak:
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunni avvik i fallforhold på gulv etter dagens krav.

Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Badet tett på fliser er utført med smøre membran. Det er plastluke gulv under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke mansjett rundt av rør gjennomføring fra avløp fravaskservant
· Sluk er plassert under dusjkabinett og er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak:
· Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
· Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
· Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å unngå opphopning av smuss og risiko for tette avløp eller vannskader. Manglende tilgang kan føre til at eventuelle lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide, noe som kan medføre økte utbedringskostnader. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon:
Det er ikke ventilasjon i rommet.
Vurdering av avvik:
Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak:
· Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
· Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav. Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i manglende ventilasjon i rommet. I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. rekkverk er 92 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Vedfyring.
Varmepumpe
Elektrisitet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10985 kWh på hovedhus. Estimert forbruk på leilighet: 8060kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 930,-pr. 2025

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring og innboforsikring totalt kr 17 032 ,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber 1438,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 141 180,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 564 718,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 77259301

TV/Internett/Bredbånd
Viken fiber. Telenor ligger også i "veggen" om ny kjøper ønsker det isteden.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 299 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning!

Frodig og gjennomført uteområde som må oppleves. Med grønne soner og lune oppholdsplasser skapes en privat oase.
Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drensystemer er ikke synlig men på byggetidspunktet ble ofte dreneringen utført med perforerte drensrør i plast. Til utvendig fuktsikring av grunnmur ble det ofte brukt type Platon vorteplast med topplist. Dreneringen er fra 1985. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2008. Anlegget er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL eller PE) og fra 2008. Anlegget er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Adkomst
Fra Larvik sentrum følger du Kongegata nordover, tar venstre inn i Fritzøegata, og deretter venstre inn på Øvre Fritzøegate. Fra E18 tar du av ved avkjøring 41 mot Larvik, følger veien ned mot sentrum og inn på Kongegata. Etter noen hundre meter svinger du inn i Fritzøegata, og derfra er det bare en kort strekning før du tar venstre inn på Øvre Fritzøegate. Nummer 33 ligger lett tilgjengelig. Det blir skiltet til felles visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Øvre Fritzøegate 33 ligger i et av Larviks mest sjarmerende og ettertraktede områder, et sted med historisk atmosfære, moderne bekvemmeligheter og naturnære omgivelser. Boligen ligger i et stille og trivelig nabolag med lite trafikk. Her får du kombinasjonen av å bo sentralt, men likevel med god avstand til byens støy. Det er kort vei ned til bla. Larviksfjorden, togstasjon og Bølgen kulturhus.

Bebyggelse
Bebyggelsen rundt Øvre Fritzøegate 33 er preget av et rolig, etablert og svært trivelig boligmiljø med en god blanding av eldre trehus, klassiske murbygg og nyere, oppgraderte boliger.

Offentlig kommunikasjon
Høysteinane: Linje 208, 0.3 km
Larvik stasjon: Linje RE11, RX11, 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp: 19 min med bil

Skoler og barnehager
Leikvang barnehage: 0.5 km
Veldre kulturbarnehage: 1.2 km
Eventyrskogen barnehage: 1.2 km
Langestrand skole (1-7 kl.): 0.5 km
Sky skole (1-7 kl.): 1.7 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.): 2.4 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.): 1.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole: 3.4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.06.1984. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
Det foreligger bygningsopplysninger fra matrikkelen på enebolig med hybel/sokkelleilighet i 1985, omsøkt.
Garasje/uthus/anneks omsøkt og godkjent i 1987.
Utvidelse av verandaer i 2 etg, omsøkt om godkjent i 2011.
Hagestue/pergola, omsøkt og godkjent i 2017.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202402
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer Delareal 299 m
KPHensynsonenavnH120_1
KPSikring Område for grunnvannsforsyning
Delareal 299 m
BestemmelseOmrådenavnBEV_1 Langestrand
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal 299 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 296 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 3 m
Arealbruk Veg,Nåværende

Kommunedelplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202402
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer Delareal 299 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 296 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 299 m
KPHensynsonenavnH120_1
KPSikring Område for grunnvannsforsyning
Delareal 299 m
BestemmelseOmrådenavnBEV_1 Langestrand
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal 3 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 57.01
Navn Langestrand
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.02.1985
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2320/57.01_Bestemmelser_1643.pdf
Delarealer Delareal 298 m
Formål Bevaringsområde
Delareal 298 m
Formål Boliger
Feltnavn A2
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3909/3020/2503:
14.07.2026 - Dokumentnr: 804570 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.02.1886 - Dokumentnr: 900008 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

01.01.2018 - Dokumentnr: 188039 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:2503

01.01.2020 - Dokumentnr: 437078 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:2503

01.01.2024 - Dokumentnr: 785962 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:2503

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd

og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Fotopakke ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 950,- 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. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. august 2026

Ansvarlig megler
Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

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

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Øvre Fritzøegate 33

Nabolaget Langestrand - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.)	98 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
Sky skole (1-7 kl.)	291 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.)	515 elever, 40 klasser	7 min 2.4 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.)	304 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Thor Heyerdahl videregående sk...	1620 elever	10 min 3.4 km
Sandefjord videregående skole	1880 elever	17 min 16.1 km

Offentlig transport

Høysteinane	Linje 208	3 min 0.3 km
Larvik stasjon	Linje RE11, RX11	19 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp		19 min

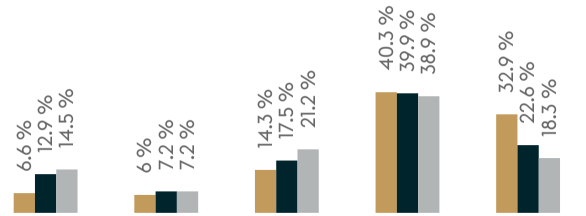
Barnehager

Leikvang barnehage (1-5 år)	28 barn	6 min 0.5 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år...	35 barn	16 min 1.2 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 å...	93 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Farriseidet	6 min
Rema 1000 Veldrebakken	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langestrand	1 006	573
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Høysteinane Ballbinge	4 min
Langestrand skole - Balløkke k...	7 min
Family Sports Club Langestrand	10 min
Mudo Larvik	19 min

Støynivået
Lite støynivå 9I/IOO

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 9I/IOO

Trafikk
Lite trafikk 85/IOO



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvre Fritzøegate 33, 3264 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 3020, bnr. 2503

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 15.07.2026 **Rapportdato:** 26.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1816 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DP4111

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. for våre tjenester. Vi har kontor i Larvik og Vestfold og Telemark som vårt nedslagsfelt. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

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

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

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

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet tømrer, byggmester, takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.
Han har sertifisering innen tilstandsanalyse bolig, verditaksering, skade og reklamasjonsrapporter.

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1985, beliggende på Langestrand utenfor Larvik sentrum.
Boligen er oppført over tre plan med godkjent leilighet i underetasjen.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en frittliggende bod og en frittliggende hagestue.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2007 To nye sikringsskap.
2008 Bygget ut terrasser med trapp.
2008 Renovert bad
2008 Montert to nye VV beredere.
2008 Bygget nytt toalettrom.
2008 Nytt røropplegg i boligen.
2008 Nytt vann og avløp til husvegg.
2008 Skiftet gulv på soverom i underetasjen.
2010 Skiftet dør til leilighet i underetasje.
2011 Ny kjøkkeninnredning
2011 Nytt vindu på kjøkken.
2018 Bygget hagestue.
2020 Malt boligen utvendig.
2020 Utført el. tilsyn
2020 Malt innvendige overflater.
2022 Nytt gulv i leilighet (stue, kjøkken og gang)
2024 Nytt tak på uthuset.
2025 Ny varmepumpe.
2026 Skiftet rekkverk på terrasse i loftsetasjen.

Oppsumert.
Boligen er en enebolig oppført i 1985 med godkjent leilighet i underetasjen. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt og har gjennomgått flere oppgraderinger gjennom årene, blant annet renovering av våtrom, utskifting av vann- og avløpsrør, oppgradering av elektrisk anlegg, nytt kjøkken, nyere varmepumpe samt løpende vedlikehold av overflater og utvendige konstruksjoner. Dette gir boligen en gjennomgående normal god standard sett opp mot alder.

Det er samtidig registrert flere forhold som må forventes på en bolig fra denne perioden. Taktekking, undertakspapp, takrenner, flere vinduer og ytterdører er fra byggeåret og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvis utskifting. Det er også registrert forhold ved takkonstruksjonen knyttet til ventilasjon, fuktpåvirkning og kondensproblematikk som bør undersøkes nærmere og utbedres.

Begge våtrommene er oppgradert i 2008 og fremstår med normal funksjon. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på utførte arbeider, og det er registrert enkelte avvik knyttet til fallforhold, membranløsninger og utførelsesdetaljer. Dette er forhold som bør tas med i den videre vedlikeholdsplanleggingen.

Videre er det registrert råteskader på deler av terrassen, eldre drenering, manglende radonmåling, enkelte forhold ved rom under terreng samt manglende ventilasjon på toalettrommet. Toalettrommet er gitt tilstandsgrad TG3 som følge av manglende avtrekk.

Samlet vurderes boligen å være en normalt vedlikeholdt enebolig med flere oppgraderinger utført etter byggeåret. Kjøper må likevel påregne løpende vedlikehold og enkelte utbedringer som følge av bygningens alder og de registrerte avvikene, slik at boligens tekniske standard kan opprettholdes over tid.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og undertakstekking av takpapp. Taktekking og underlagspapp er antagelig fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er takpapp som tekking på tak over gang til leilighet i underetasjen. Takpappen ble skiftet i 2008.

Takrenner og nedløp er av metall. Takrenner og nedløp er fra byggeår.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Det er luker for tilkomst til loft og kott.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjoner og pussede lettklinkerblokker. Boligen er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.
Kledningen er fra byggeår. Noe utskiftninger i senere tid.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra byggeår.
Vinduer på kjøkken og to vinduer i underetasjen er skiftet i senere tid.

Til boligen er det en malt isolert inngangsdør. Boligen har terrassedør med glassfelt. I Loftstue er det en heve -/skyveterrassedør. Dørene er byggeår. Terrassedør i første etasje er skiftet i 2008.
Dør til leilighet i underetasjen er skiftet i 2010.

Til boligen er det en 20 m² stor terrasse med tilkomst fra soverom. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler. I forbindelse med terrassen er det trapper ned til bakhage. Terrassen er bygget i 2008.

Til boligen er det en 14 m² stor terrasse. Terrassen er tilkomst fra loftsstue.
Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med glasser og stående spiler. Terrassen er bygget i 2008.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og flis. Veggene har malte, glatte flater, og himlingen er kledd med trepanel.
Mange av boligens overflater er pusset opp i senere tid. Gulv på soverom i leilighet er skiftet i 2008.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre.

I boligen er det en elementpipe. Til pipen er det montert en lukket vedovn.

Beskrivelse av eiendommen

Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.

I boligen er det en malt tretrapp. Trappen har belegg i trinnene. Trappen har normal bruksslitasje.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Bad hovedbolig med tilkomst fra hall.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert WC, innebygd badekar og lukket dusjkabinett. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendig overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak.

Badet er bygget i 2008. Arbeidet opplyses og er utført av fagfolk.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

Våtrom › Leilighet i kjeller › Bad
Bad med tilkomst fra mellomgangen. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert WC, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommets innvendig overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak. Rommet er ventilert med lufteventil i vindu og luftespalte i dørterskel.

Badet er bygget i 2008 og arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Loft › Stue/kjøkken
Kjøkken i hovedboligen er i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredningen har malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap. linjeskift
Det er ikke montert komfyrvakt over kokesone eller automatisk vannstopper i benkeskap.

Kjøkken innredningen er fra 2011.

Kjøkken › Leilighet i kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål vaskekum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er ikke komfyrvakt over kokesone eller vannstopp i benkeskap. Kjøkkenet er fra 2008.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med tilkomst fra entre. I rommet er det veggmontert WC og enkel vask servant. Det er ikke ventilasjon i rommet.
Det er ikke ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Vannrørene er skiftet i 2008.

Boligen har avløpsrør i plast.
Avløpsrørene er skiftet i 2008.

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

Til boligen er det luft til luft varmepumpe varmepumpen er montert i loftsetasje.
Varmepumpen er fra 2025.

I boligen er det en 200 l varmtvannsbereder og en 300 liters varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder er skiftet i 2008.

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

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drensystemer er ikke synlig men på byggetidspunktet ble ofte dreneringen utført med perforerte drensrør i plast. Til utvendig fuktsikring av grunnmur ble det ofte brukt type Platon vorteplast med topplist.
Dreneringen er fra 1985.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2008. Anlegget er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL eller PE) og fra 2008. Anlegget er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Planløsningen i 1. etg. og leiligheten avviker noe ut i fra byggemeldte tegninger.

Bod

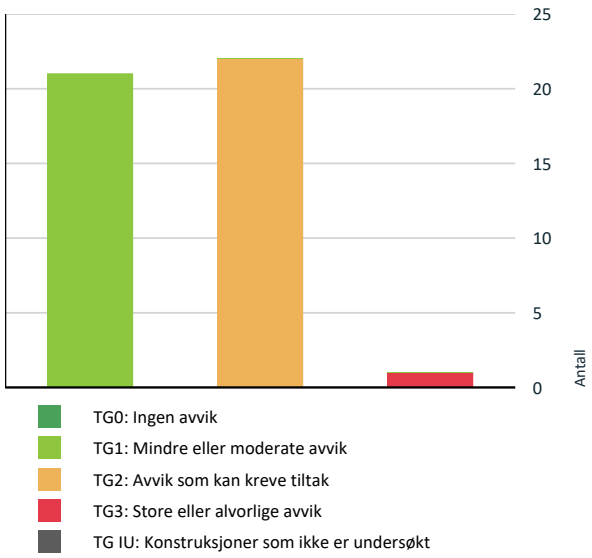
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hagestue

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

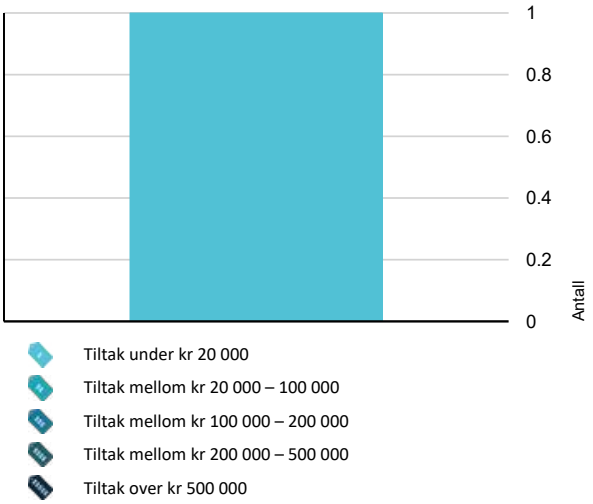
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Leilighet i kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. rekkverk er 92 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

.

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985	Nybygg	Boligen ble nybygget.
2017	Hagestue/pergola.	Bygget hagestue/pergola.
2011	Utvidelse.	Utvidelse av terrasse
1987	Nybygg	Bygget uthus/anneks.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og undertakstekking av takpapp. Taktekking og underlagspapp er antagelig fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er takpapp som tekking på tak over gang til leilighet i underetasjen. Eier opplyser at tak og taktekkingen ble skiftet i 2008. Arbeidene ble utført av fagfolk. Det er begrenset inspeksjonsmulighet av takpappen.

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

Vurdering av avvik:
• Underlagspappen på tak er eldre enn 18 år

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

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og begrenset inspeksjonsmulighet på underlagspapp og takpapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.
Takrenner og nedløp er fra byggeår.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved takrenner , nedløp og beslag. Det bemerkes at takrenner, nedløp og beslag som er av eldre dato naturlig har større sannsynlighet for avvik en nyere bygningsdeler.
Bygningsdeler som krever tilkomst fra stige eller lift er kun visuelt inspisert fra bakkenivå.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Det er luker for tilkomst til loft og kott.

Vurdering av avvik:

- En avasfaltplatene til luftingen er ødelagt, dette skyldes antagelig fukt.
- Det er åpning fra kott og ut i kott på balkong terrasse.
- Dét er for liten lufteglipe mellom overkant av isolasjon i skråtak og takbord.

Lufting av takkonstruksjonen kan virke noe begrenset, da det ikke er luftespalte i gesimsen.

- Eier opplyser at det kan komme noe kondensvann inn i kott.
- Det er noe sverte i undertak i kott.

Konsekvens/tiltak

- Den ødelagte asfaltplaten bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig lufting og hindre videre fuktskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Skaden kan skyldes fukt på plate.

- Åpningen mellom kott og kott på balkongterrassen bør tettes for å hindre varmetap, fuktinntrengning og mulig spredning av støv eller skadedyr mellom rommene. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og bidra til et bedre inneklima.
- Lufting/ventilering bør forbedres ved å etablere tilstrekkelig lufteglipe mellom isolasjon og undertak, samt sørge for luftespalte i gesimsen.

Begrenset lufting kan føre til varmegjennomslag, kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan redusere levetiden på taket og medføre kostbare utbedringer.

- Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til kondensvann i kottet, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader.
- Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til sverten i undertaket, da dette kan skyldes fukt eller dårlig ventilasjon. Det kan også skyldes manglende eller ødelagt dampsperre mellom oppvarmet rom og kott eller kaldtloft.

Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Tilstandsrapport



Fukt skjolder i undertak i kott.



Fuktskjolder i undertak i kott.



Ødelagte plater i tak i kott.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjoner og pussede lettklinkerblokker. Boligen er utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.

Kledningen er fra byggeår. Noe utskiftninger i senere tid.

Kledning og utvendige fasader er kun observert fra bakkenivå. Det vil alltid være mulighet for at det kan være avvik på bygningsdeler som ikke er fullstendig inspisert.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduer på kjøkken og to vinduer i underetasjen er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• 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.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vinduer og vinduer fra byggeår bør fortløpende vurderes for utskifting, da de har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvensen av å ikke skifte ut gamle vinduer er økt risiko for varmetap, trekk, redusert komfort, samt mulighet for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Med godt og aktivt vedlikehold kan levetiden på vinduene forlenges.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på eldre vinduer og vinduenes generelle tilstand. TG:2 settes også for å belyse risiko knyttet til eldre vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Til boligen er det en malt isolert inngangsdør. Boligen har terrassedør med glassfelt. I Loftstue er det en heve-/skyveterrassedør. Dørene er byggeår.

Tilstandsrapport

Terrassedør i første etasje er skiftet i 2008. Dør til leilighet i underetasjen er skiftet i 2010.

Vurdering av avvik:
• Dørene er fra byggeår og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid. Dørene har alder og versslitasje. Eldre dører har ofte noe større varmetap enn nye dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av dørene for å sikre tilfredsstillende isolasjon og funksjon.
Eldre dører med slitasje og høy alder har økt risiko for varmetap, trekk og redusert energieffektivitet, samt behov for hyppigere vedlikehold.

Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i dørens alder og tilstand.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Til boligen er det en 20 m² stor terrasse med tilkomst fra soverom. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler. I forbindelse med terrassen er det trapper ned til bakhage. Terrassen er bygget i 2008

Vurdering av avvik:
• Det er råte på søyler, drager og rekkverk på terrasse.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. rekkverk er 92 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede bygningsdeler bør skiftes ut
• Råteskadede søyler, dragere og rekkverk må skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i råteskader på terrassen.



Råte på terrasse

TG 1 Terrasse loftsetasje.

Beskrivelse

Til boligen er det en 14 m² stor terrasse. Terrassen er tilkomst fra loftsstue.
Terrassen har beiset terrassegulv og rekkverk med glasser og stående spiler. Terrassen er bygget i 2008.
Rekkverk er skiftet i 2026.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i rekkverk høyden er kun 4 cm og anses ikke å utgjøre noe risiko.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og flis.
Gulv på soverom i leilighet er skiftet i 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er noe bruksslitasje på gulv i stue/kjøkken i hovedboligen

Konsekvens/tiltak

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.



Kjøkkengulv med bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater, og himlingen er kledd med trepanel.
Mange av boligens overflater er pusset opp i senere tid.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er ikke bygget med radonsperre.
Det er foretatt radonmålinger i 2014-2015.

Vurdering av avvik:

• Radonmålinger viser at leiligheten har årsmiddelverdier høyere en 100 Bq/m3 som er tiltaksgrense for boliger som leies ut. For vanlige boliger er tiltaksgrense 200 Bq/m3.
Årsmiddelverdier i leilighet var 150 Bq/m2



Strålevernets anbefalinger for radon
Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier:

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³
Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når det i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³
Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m³. For boliger som leies ut er tiltaksgrensen 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200 Bq/m³ et forskriftsfestet krav (strålevernforskriften 6 femte ledd).

Les mer på Statens stråleverns internettsider: www.nrpa.no/radon

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I boligen er det en elementpipe. Til pipen er det montert en lukket vedovn.

Tilstandsrapport





Peisovn i hovedbolig.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligens underetasje er under bakkenivå. Enkelte av veggene er innkledde.

Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon med tanke på intrenging av fukt i lukkede konstruksjoner, og stiller krav til en velfungerende drenering, og at utvendig terreng har godt fall bort fra boligen.

Det ble ved hulltaking i vegg ut mot terreng ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå

Det bemerkes at hulltaking er foretatt på valgt plass der hvor det er sannsynlighet for fukt i lukket konstruksjon. Dette gir derimot ingen garanti for at det ikke kan forekomme fukt på plasser hvor det ikke er foretatt hulltaking.

Hulltaking ble foretatt nederst på vegg under trapp i bod i hovedbolig.

Vurdering av avvik:
• Det er benyttet plast bak veggplater på utforede vegger under bakkenivå.

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

I boligen er det en malt tretrapp. Trappen har belegg i trinnene. Trappen har normal bruksslitasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad hovedbolig med tilkomst fra hall.
I rommet er det vaske servant i innredning, veggmontert WC, innebygd badekar og lukket dusjkabinett. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendig overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak.

Badet er bygget i 2008. Arbeidet opplyses og er utført av fagfolk.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet med membran. Eier har kvitteringer på arbeidene.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegg og malt panel tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er noe sprang og ujevne fuger på flis på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Avviket er av kosmetisk art.

Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.



Vindu i våtsone.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har fliser på gulvet. Det er elektriske varmekabler i gulv. Hovedgulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk. Det er ikke høydeforskjell mellom topp membran ved dør terskel og topp membran sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Deter noe bom under enkelte fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunni avvik i fallforhold på gulv etter dagens krav.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i at det er bom/hulrom under enkelte fliser.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommets tette sjikt er utført med smøremembran. Det er plass sluk i gulv.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke mansjett rundt rør gjennomføring fra avløp på vaske servant.

Tilstandsrapport

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• Det er vanskelig å se om membran er klemt under klemring i sluk.
• Det er ikke tilkomst for inspeksjon av sluk under innebygget badekar. Sluk er plassert under badekar og ikke tilkomst hver uke.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membranen er korrekt klemt under klemringen i sluket.
Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det bør etableres inspeksjonsmulighet til sluk under badekar for å sikre jevnlig kontroll og vedlikehold.
Manglende tilkomst øker risikoen for at lekkasjer eller tette sluk ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.



Avløp med manglende mansjett



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er noe svelling på skapet til vaskeservant. Noe krakkelering av porselen i vaskeservant.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
• Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut skapet til vaskeservanten for å hindre ytterligere svelling og skade.
Krakkelering i porselenet på vaskeservanten kan føre til redusert levetid og økt risiko for lekkasje, og det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting ved behov.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

Hulltaking er utført nederst på vegg i skap på soverom mot våtsone på bad.

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



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med tilkomst fra mellomgangen. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert WC, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og malt panel i tak. Rommet er ventilert med lufteventil i vindu og luftespalte i dørterskel.

Badet er bygget i 2008 og arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene med membran. Eier har kvittering på arbeidene.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på membran arbeidene.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegg og malt panel i tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Hoved gulv har 5 mm falt i sluk. Det er 4 cm oppkant ved dør terskel.

Årstall: 208 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Hovedgulv har mindre falt til sluk enn dagens krav. Dagens krav er fall på en til 100 mot sluk, jordgulvet har 5 mm falle mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunni avvik i fallforhold på gulv etter dagens krav.

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet tett på fliser er utført med smøre membran. Det er plastluke gulv under dusjkabinett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke mansjett rundt av rør gjennomføring fra avløp fravaskservant
• Sluk er plassert under dusjkabinett og er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å unngå opphopning av smuss og risiko for tette avløp eller vannskader. Manglende tilgang kan føre til at eventuelle lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Tilstandsrapport



Manglende mansjett rundt rør gjennomføring



Sluk under dusjkabinett

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert WC, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad ventilert med lufteventil i vindu og luftespalte i dør terskel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

LEILIGHET I KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

Hulltaking er utført nederst på vegg på soverom mot bad.

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

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hovedboligen er i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredningen har malte speil fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap. linjeskift
Det er ikke montert komfyrvakt over kokes eller automatisk vannstopper i benkeskap.

Kjøkkeninnredninger har normal bruksslitasje.
Kjøkken innredningen er fra 2011.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er noe begynnende svelling i skjøt på benkeplate.
Det er ikke silikon i overgang mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres silikonfuge i overgangen mellom benkeplate og vegg for å hindre fuktinntrenging og videre svelling av benkeplaten.
Tiltak bør også vurderes for å utbedre eksisterende svelling, da dette kan føre til redusert levetid og funksjon på benkeplaten.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.



Kjøkken.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over kokesone. Ventilator har avtrekk ut.
Ventilatoren er fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at ventilatoren bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak
• Slange til ventilator må monteres på en måte som ikke samler fuktighet og kondensvann.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i ventilator generelle tilstand og bemerket avvik.

LEILIGHET I KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte speil fronter, laminat benkeplate, stål vaskekum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er ikke komfyrvakt over kokes eller vannstopp i benkeskap. Kjøkkenet er fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken i leilighet.

LEILIGHET I KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tilkomst fra entre. I rommet er det veggmontert WC og enkel vask servant. Det er ikke ventilasjon i rommet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

I rommet er det enkel vaskeservant og veggmontert wc.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke ventilasjon i rommet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i manglende ventilasjon i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Vannrørene er skiftet i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast.
Avløpsrørene er skiftet i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det mangler lufteventiler i flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres lufteventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå dårlig innemiljø, kondens og risiko for muggvekst.

TG:2 settes med bakgrunn i manglende ventilasjon i flere rom.

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

Beskrivelse

Til boligen er det luft til luft varmepumpe varmepumpen er montert i loftsetasje.
Varmepumpen er fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I boligen er det en 200 l varmtvannsbereder og en 300 liters varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder er skiftet i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt, dagens forskrift krever at varmtvannsbreder tilkoblet direkte i koblingsboks.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannsberedere. Berederene er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrun i manglende el. tilkobling i ht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i at berederene er plassert i rom uten sluk eller annen avrenningsmulighet.

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.

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

Beskrivelse

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

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe
Elektrisitet.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble installert i 1985.

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



Sikringsskap leilighet

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Rømning vindu fra soverom har noe mindre åpning enn det som er dagens krav dette fordi det er vanskelig å åpne vindu mot fôringer. Utvendig er rømning grop stengt med.

Tilstandsrapport



Rømning vindu fra soverom i leilighet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Nedgravde drensystemer er ikke synlig men på byggetidspunktet ble ofte dreneringen utført med perforerte drensrør i plast. Til utvendig fuktsikring av grunnmur ble det ofte brukt type Platon vorteplast med topplist.
Dreneringen er fra 1985.

Vurdering og tilstandsgradsetting av boligens drenering er gjort ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder, sett opp mot alder og usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Utførelsen av boligens fundamentering og grunnmur er ikke kjent. Fundamenteringen er under bakkenivå, og grunnmuren er innkledd eller pusset inn.

Det meste av grunnmur og gulv er under bakkenivå og innkledd. Dette begrenser inspeksjon av grunnmur og gulv. Det kan medføre at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er lett skåret.

Vurdering av avvik:

• Belegningsstein i bakhagen har enkelte ujevnheter og setninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Belegningssteinen i bakhagen bør utbedres for å sikre jevnt underlag og riktig fall.
Konsekvensen av ujevnheter og setninger er at vann kan samle seg i lavpunkter, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen og kan føre til videre setninger eller skader på belegget.

Tilstandsgrad TG2 settes med bakgrunn i ujevnheter i belegningsstein.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2008. Anlegget er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL eller PE) og fra 2008. Anlegget er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. rekkverk er 92 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Avvik i rekkverk høyden er kun 4 cm og anses ikke å utgjøre noe risiko.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår **Kommentar**

Standard
Boden holder enkel standard

Vedlikehold
Boden har etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

Beskrivelse
På eiendommen er det i tillegg til boligen en frittstående bod. Boden har grus og innvendig gulv og reist til lette bindingsverk konstruksjoner utvendig kledning stående kledning.
Boden holder enkel standard. Det er noe råte på utvendig kledning.
Boden er ikke ytterligere vurdert. Hei

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

Hagestue



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

Standard
Hagestuen holder normal standard

Vedlikehold
Hagestuen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
PÅ eiendommen er det i tilegg til boligen en hagestue.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	43			43	
Etasje	62			62	
Leilighet i kjeller	56			56	
Kjeller hovedbolig.	6			6	
SUM	**167**				
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken		
Etasje	Entré, hall, bad, 3 soverom, toalettrom		
Leilighet i kjeller	Stue/kjøkken, gang, mellomgang, bad, soverom, bod		
Kjeller hovedbolig.	Bod		

Kommentar

Loftsetasje
Stue/kjøkken 43 m2

1. etg.
Bad 10 m²
Hall 12,5 m²
Soverom 14 m²
Soverom 11,5 m²
Soverom 6,8 m²
Entre 2,2 m²
Toalett rom 1,5 m²

Kjeller hovedbolig
Bod 6 m²

Leilighet i kjeller
Stue/kjøkken 25 m²
Gang 2,9 m²
Mellom gang 2,5 m²
Bad/WC 6,8 m²
Soverom 13 m²
Bod 2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen i 1. etg. og leiligheten avviker noe ut i fra byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Hilde Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2503		0	299.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Fritzøegate 33

Hjemmelshaver
Simonsen Hilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Øvre Fritzøe gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.07.2026	
2	26.07.2026	
3	26.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hilde Simonsen	9578-5999-4-1796651	2026-07-14 18:17:35

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. juli 2026

Oppdragsnummer
17-0076/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Fritzøegate 33, 3264 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Hilde Simonsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2006

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: 77259301
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eventyrhus Rørlegger Bjørnar Shumacher Malermester Jensen

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eventyrhus

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordrum Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kommunalt ledningsnett. Innv hus: Rørleggermester Bjørnar Shumacher

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eventyrhus

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ca 2009. Finner ikke dokumententasjon.

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

Eventuell kommentar: Lekkasje fra rør i rør 2022. Forsikringsak. Skaden utbedret av Recover.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Råte i terrasse. Utbedring påbegynt. Råte i kledning uthus.

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?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Ble godkjent før min tid. Og jeg kjøpte huset med godkjent utleiedel.

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved overdragelse 2006

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kjøleskap og ventilator bør skiftes snarest. Huset selges også med råte/skade på terrasse som helt åpenbart bør utbedres snart. Råte på noe kledning uthus. Pipehatt bør festes eller settes på ny.

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: 17-0076/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hilde Simonsen	**2026-07-14**

Identifikasjon

Hilde Simonsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Fritzøegate 33, 3264 LARVIK**	
Dato for energimerking **26.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323956**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8197784**
Gårdsnummer **3020**	Bruksnummer **2503**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **206,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 976 kWh**

Utskriftsdato: 09.07.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	2503	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Øvre Fritzøegate 33, 3264 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig med hybel/sdokkelleilighet brukstillatelse 1985 Leilighetene er på 120 og 48 m2	1985	168 m^2	1	☒
Hagestue/pergola	Godkjent 2017	BYA 12 m^2		☒
Utvidelse av verandaer i 2 etg	godkjent 2011	m2		☒
Garasje/uthus/anneks	godkjent 1987	ikke oppgitt 11 m^2		☒
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Øvre Fritzøegate 33, 3250 Larvik			20/2503	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	22.5.84	19.6.84	129/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
ELSA TVETER		Ingesgate 6.3250 Larvik		034/82369
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Fredrik Hansen		Nordveien 6, 3290 Stavern		034/99231
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Fredrik Hansen		Stavern		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Fullføre pågående arbeider i u.etasje.
2. Fullføre montering av utstyr i bad/wc, samt gulvbelegg i etasjene.
3. Montere permanent trapp ved hoveinngang, samt tilknytning av taknedløp til avløpsledning.
4. Utvendig opprydding og planering. ,

Korrigerte tegninger sendes bygningsvesenet.
Er ajourført:
M 1:500
„ 1:1000
„ 1:2000

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

BYGNINGSSJEFEN I LARVIK

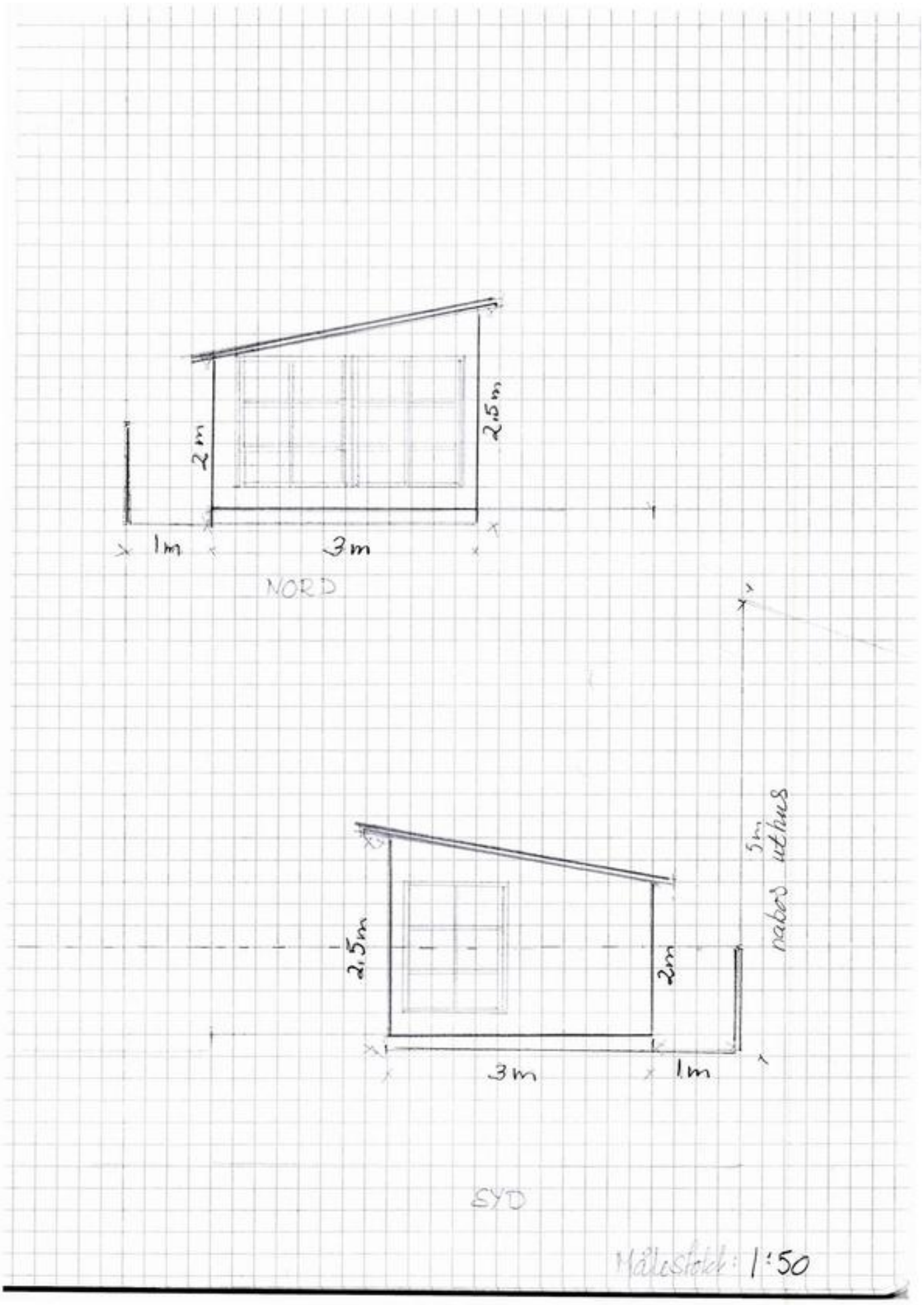
Sted og dato		Stempel	
Larvik	20.5.85	for	Karl Th. Wallin
			Karl Th.Wallin
			Underskrift

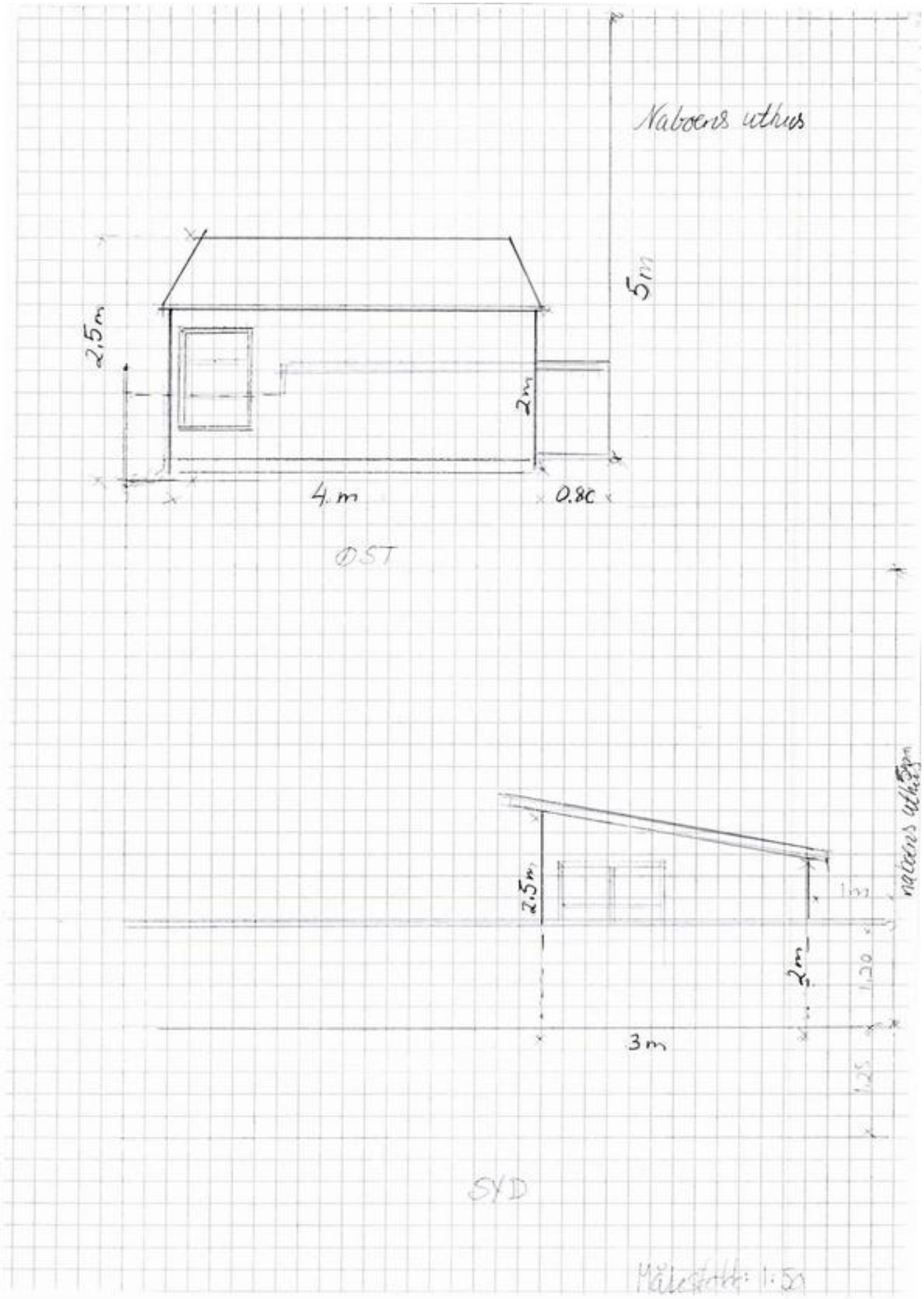
Sendes til

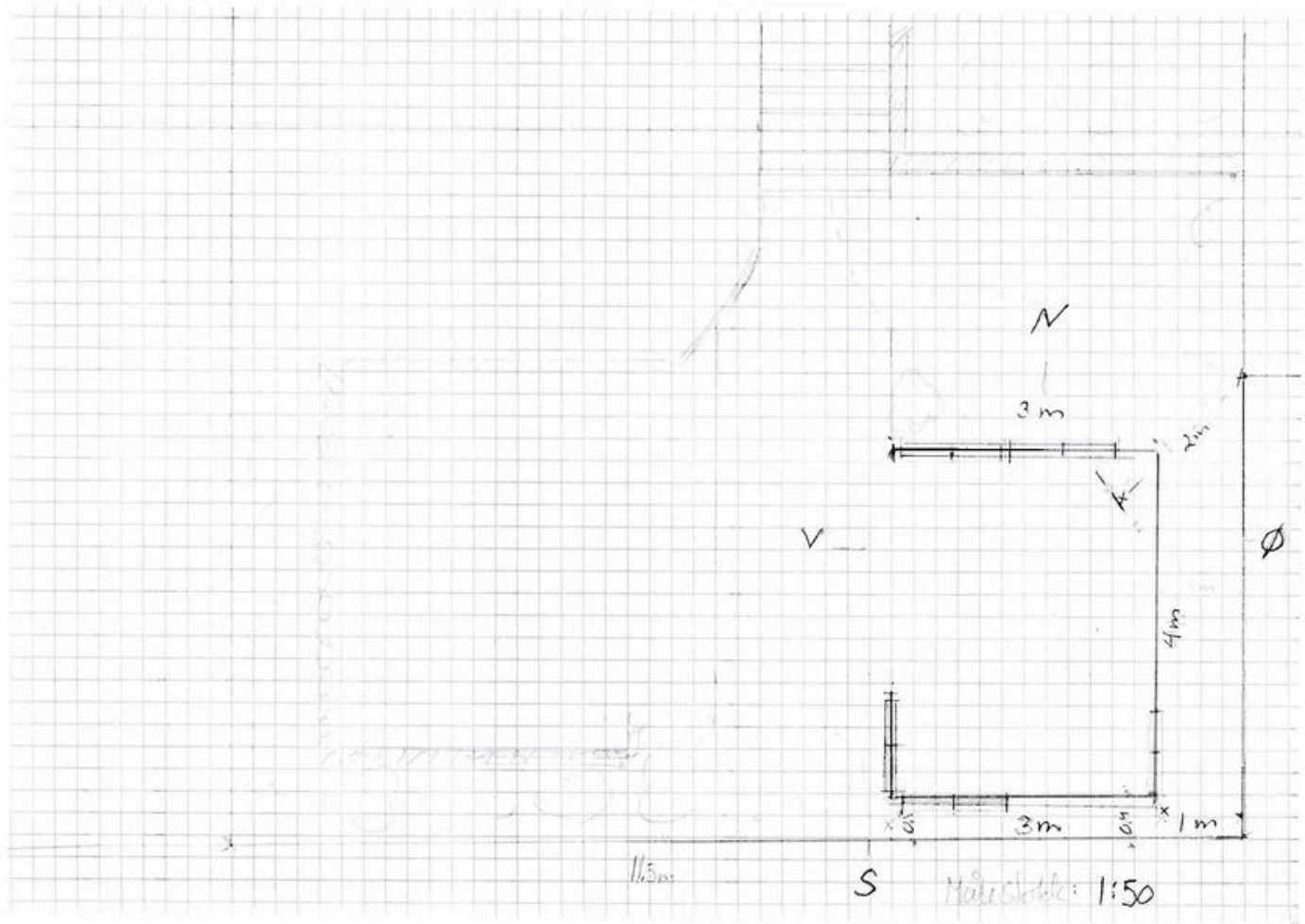
[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

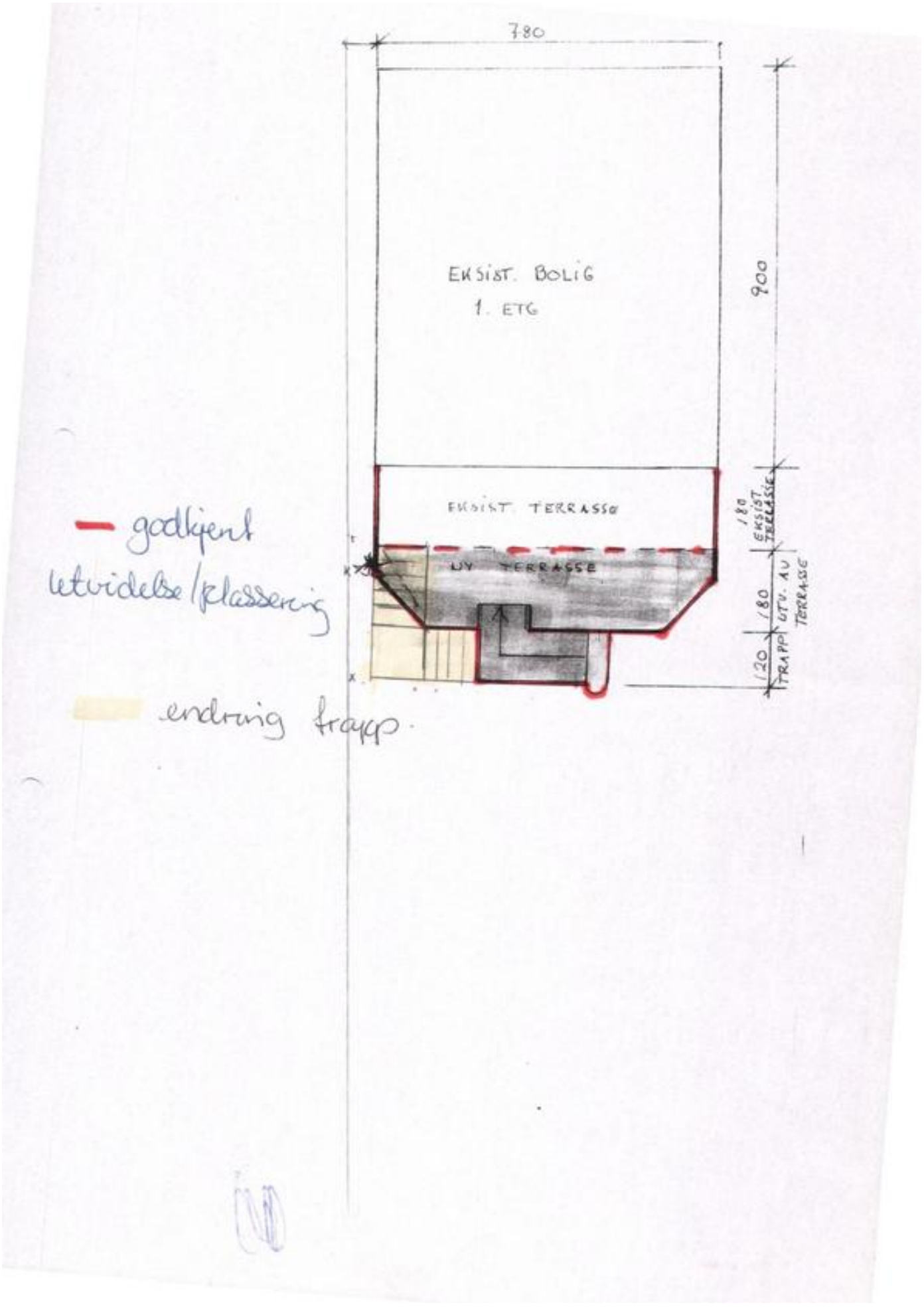
Trykt på selvkopierende papir

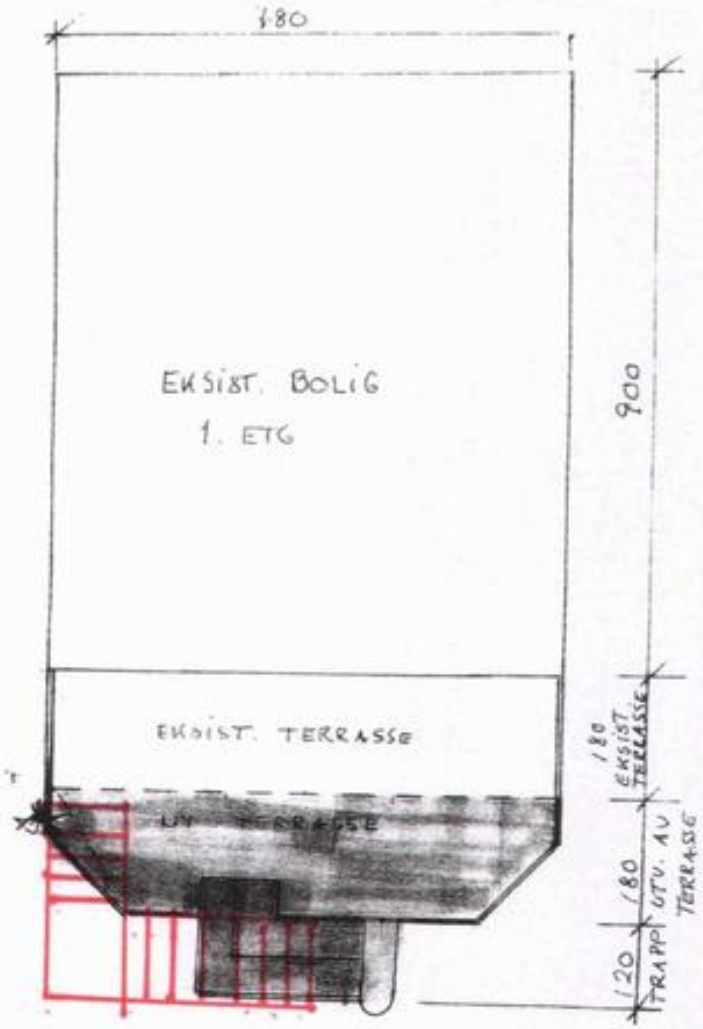

2m
2,5m
1m
3m
NORD
5m
nabos uthus
2,5m
2m
3m
1m
SYD
Målestokk: 1:50

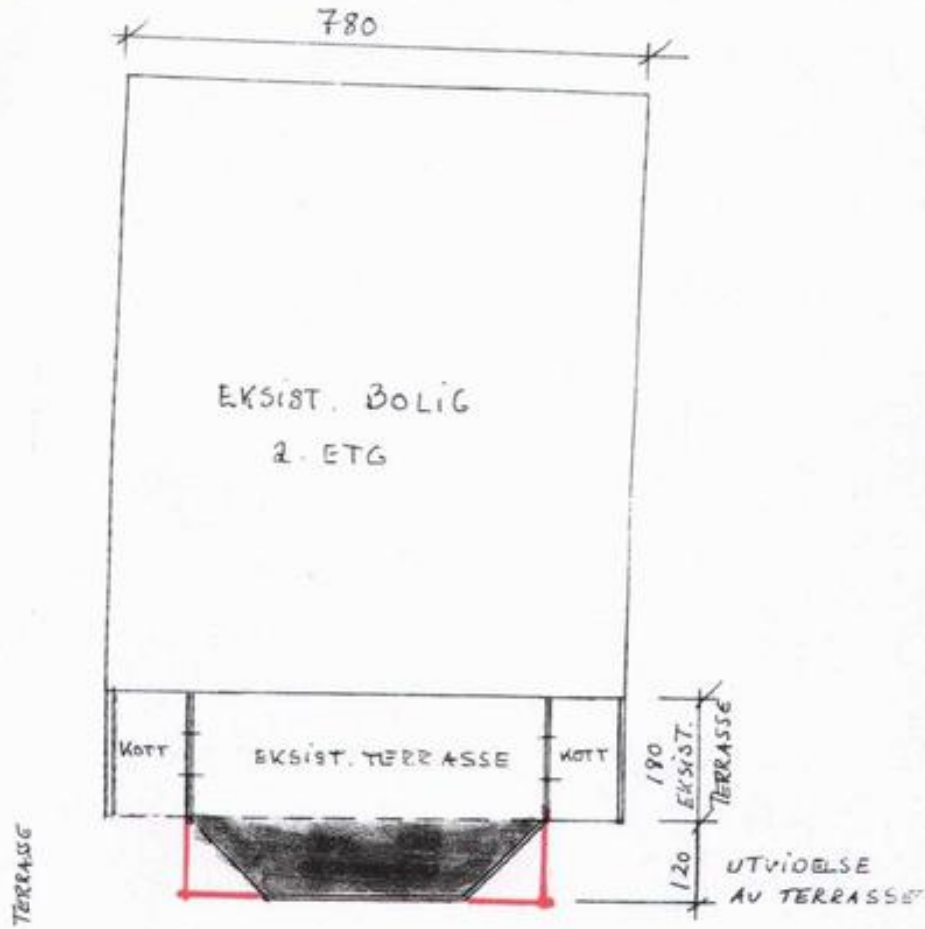

Naboens uthus
5m
2,5m
2m
4m
0,8c
ØST
2,5m
1m
2m
3m
1,20
1,25
naboens uthus
SYD
Målestokk: 1:50


N
3 m
2m
V
Ø
4m
1 m
3m
S
Målestokk: 1:50


MALESTOKE 1:50
2.5m
4m


780
900
EKSIST. BOLIG
1. ETG
EKSIST. TERRASSE
UV TERRASSE
180
EKSIST. TERRASSE
180
UTV. AV TERRASSE
120
TRAPP
godkjent
utvidelse/plassering
endring trapp.


380
900
EKSIST. BOLIG
1. ETG
EKSIST. TERRASSE
UTV. TERRASSE
180
EKSIST TERRASSE
180
UTV. AV TERRASSE
120
TRAPP

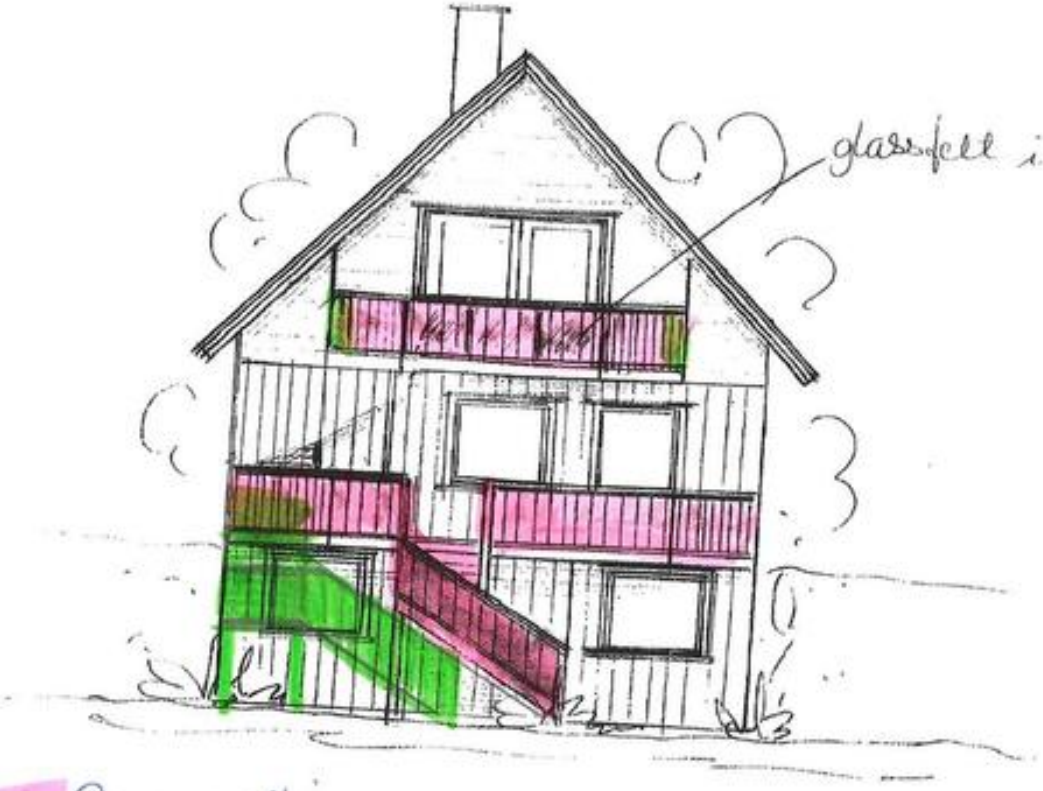


Trapp fjernes

UTVIDELSE AV TERRASS M/TRAPP

HILDE SIMONSEN
ØVRE FRITZØEGT. 33, 3264 LARVIK

M 1:100



Oppr. godkj.

FASADE SYD

UTVIDELSE AV TERRASSE m/TRAPP

HILDE SIMONSEN
BURE FRITZØEGT 33
3264 LARVIK
M 1:100

Endring flytting av trapp.



Opprr. godkj. endr. av terrasse



UTVIDELSE AV TERRASSE M/TRAPP

HILDE SIMONSEN
ØURE FRITZØEGT. 33
3264 LARVIK
M 1:100

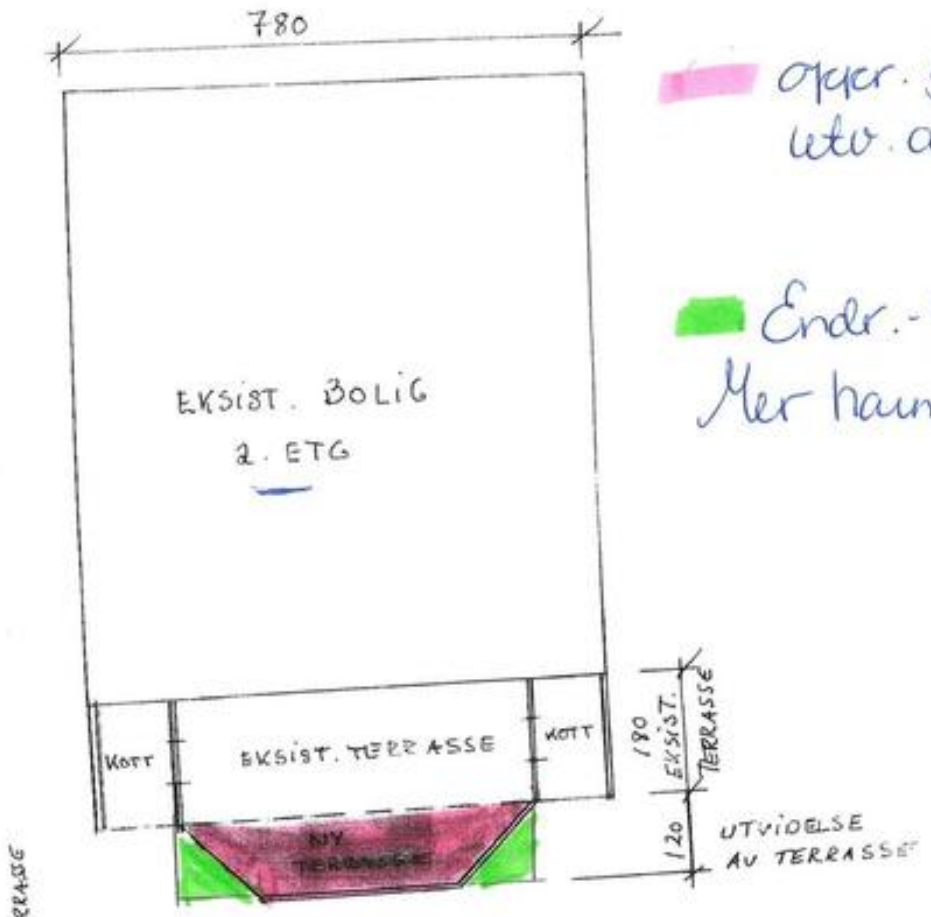
Endr./flytting av trapp.

Deler av Trappen er flyttet inn i terrassens gulvareal og fremstår som betydelig mindre fremtredende i forh. til husets fasade og terreng.

Opper. godkj. endr.



: Endring som følge av flytting av trapp.
Endringen som er merket grønn ligger betydlig lavere en utgangspunkt på opper. trapp.



opprr. godkjent utv. av terrasse

Endr. - 90° vinkel/hjørner
Mer harmonisk fasade

Inngang terrasse

UTVIDELSE AV TERRASS m/TRAPP

HILDE SIMONSEN
ØVRE FRITZØEGT. 33, 3264 LARVIK

M 1:100





● Opper. godkj. ■ Endring/flytting av trapp.









opprr. godkjent endr. av trapp Veranda areal

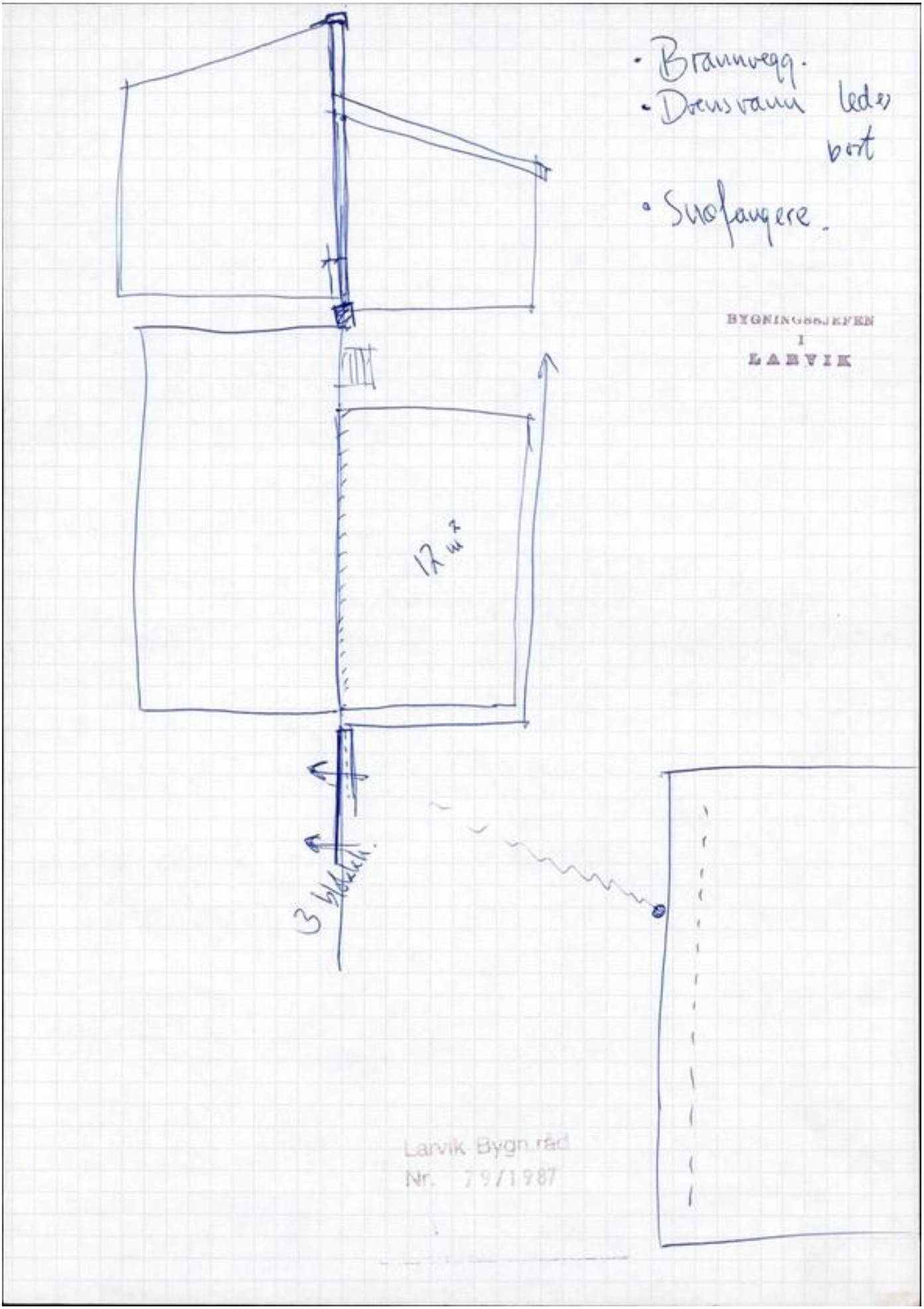






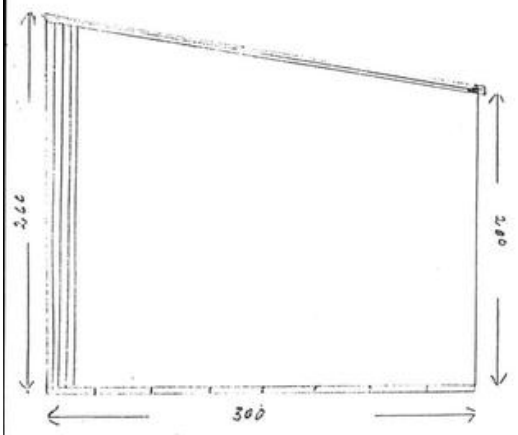


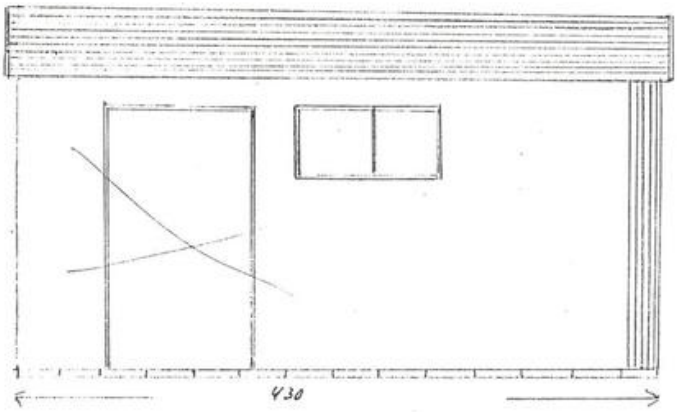
● Oppr. godkj. ~~Rapp~~ ◤ endring/flytting av trapp


• Brannvegg.
• Drensrenne leder bort
• Snøfangere.
BYGNINGSSJEFEN I LARVIK
17 m²
3 Stikkrenner.
Larvik Bygningsråd
Nr. 79/1987

BYGNINGSSJEFEN
I
LARVIK

VED OG SYKKELBU, Elsa Tveter gnr. Fnr. 33.

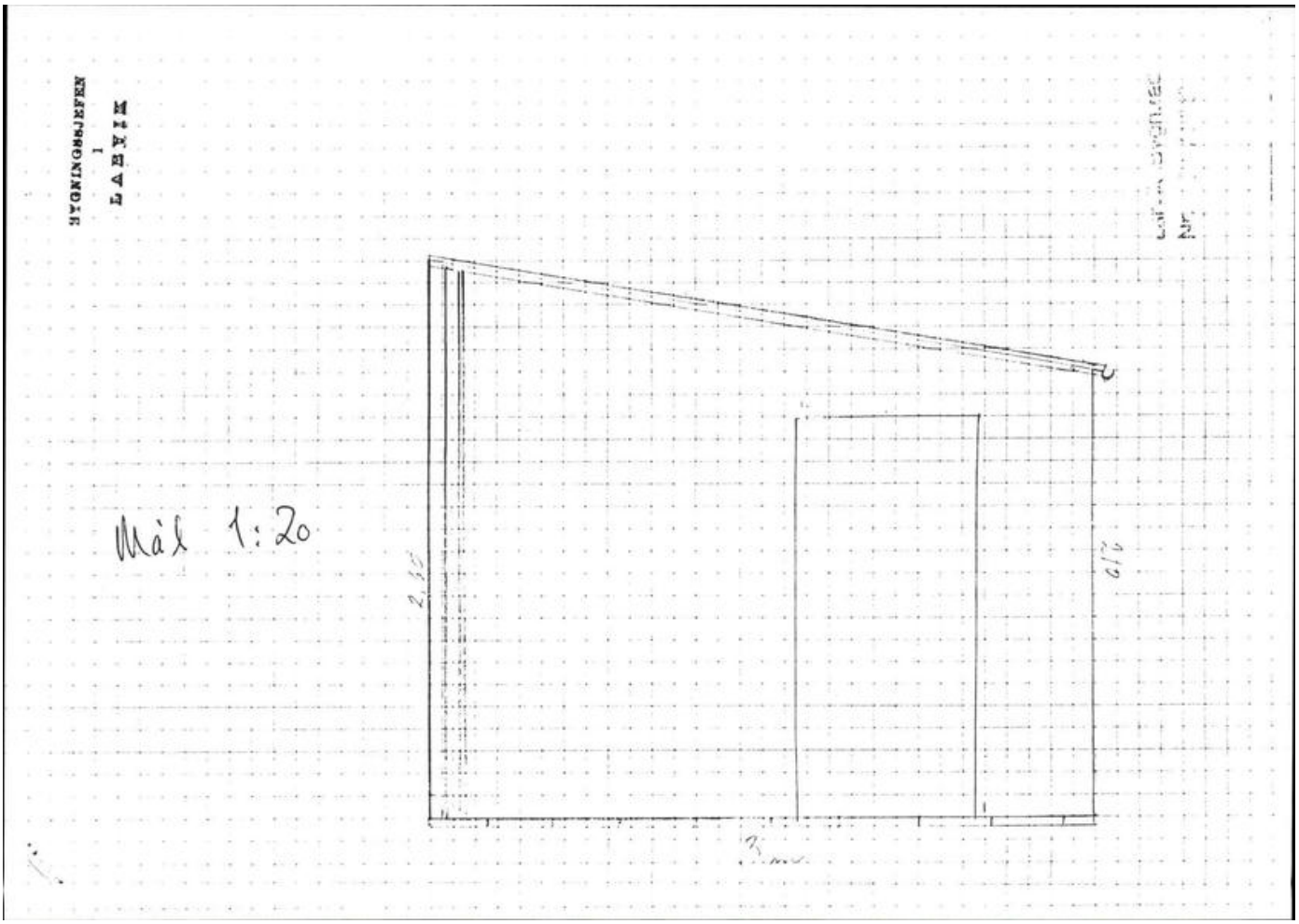


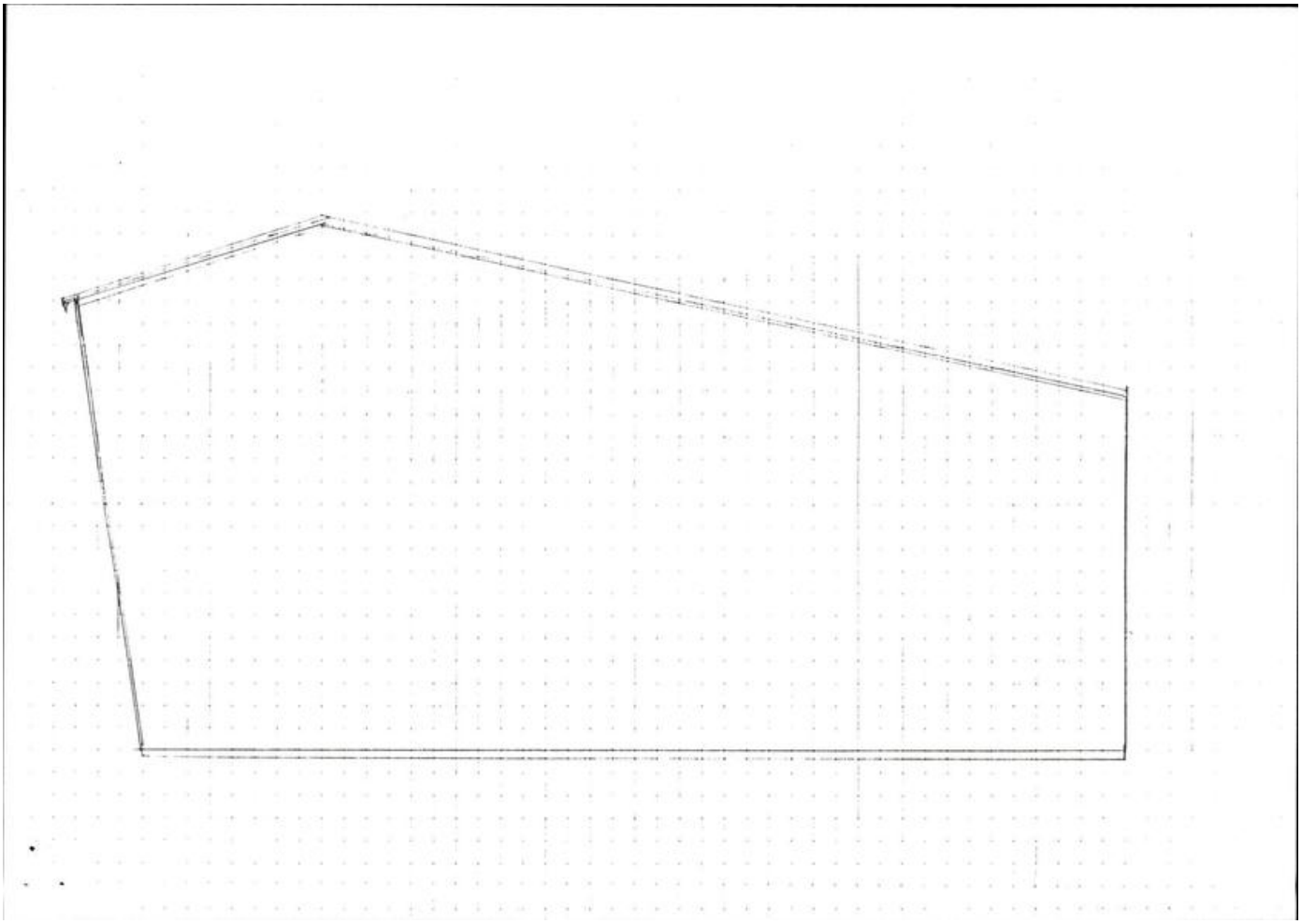


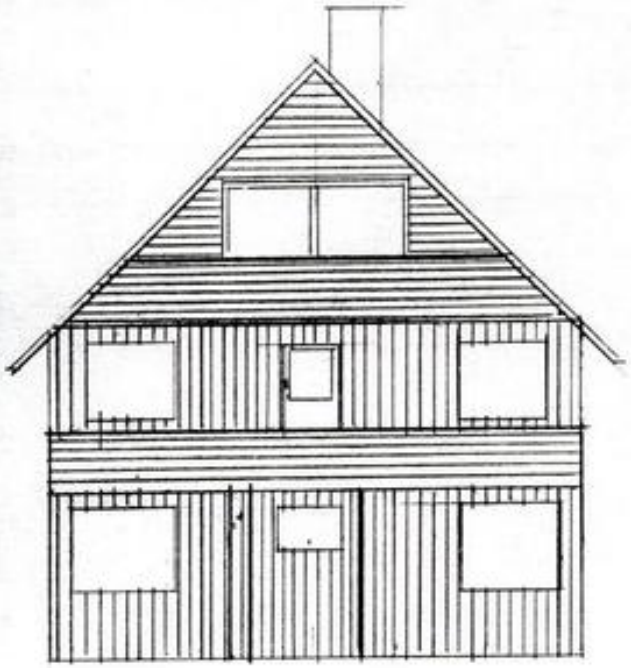
Odd Tveter
Ingeborggate 6
3250 Larvik

Mål: ~

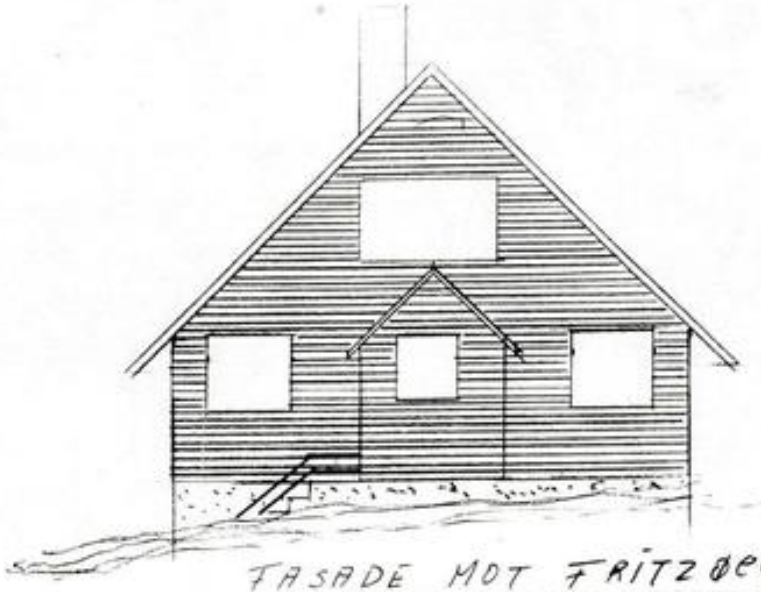
129


BYGNINGSDELEN
I
LABYRINT
Mål 1:20





FASADE MOT LARVIKSFJORDEN



FASADE MOT FRITZØEGT.

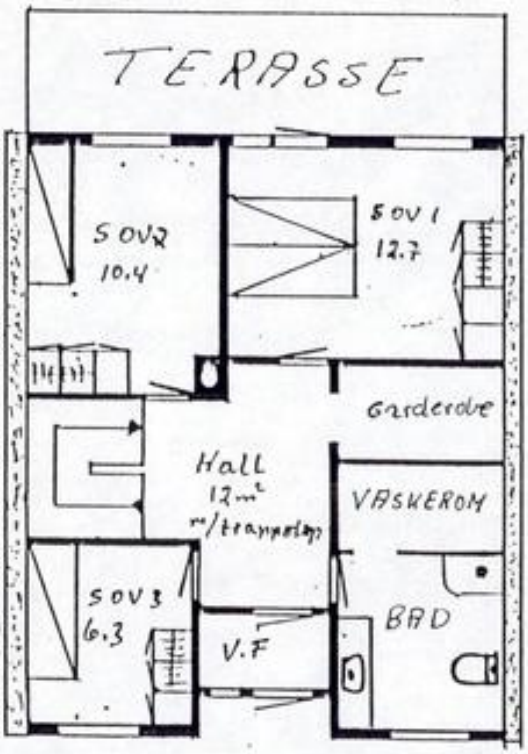
Larvik
Bygn. råd
Nr. 129/84

Fasader på Fritzøegt 33.

Elsa Tvetrr

Mål 1:100

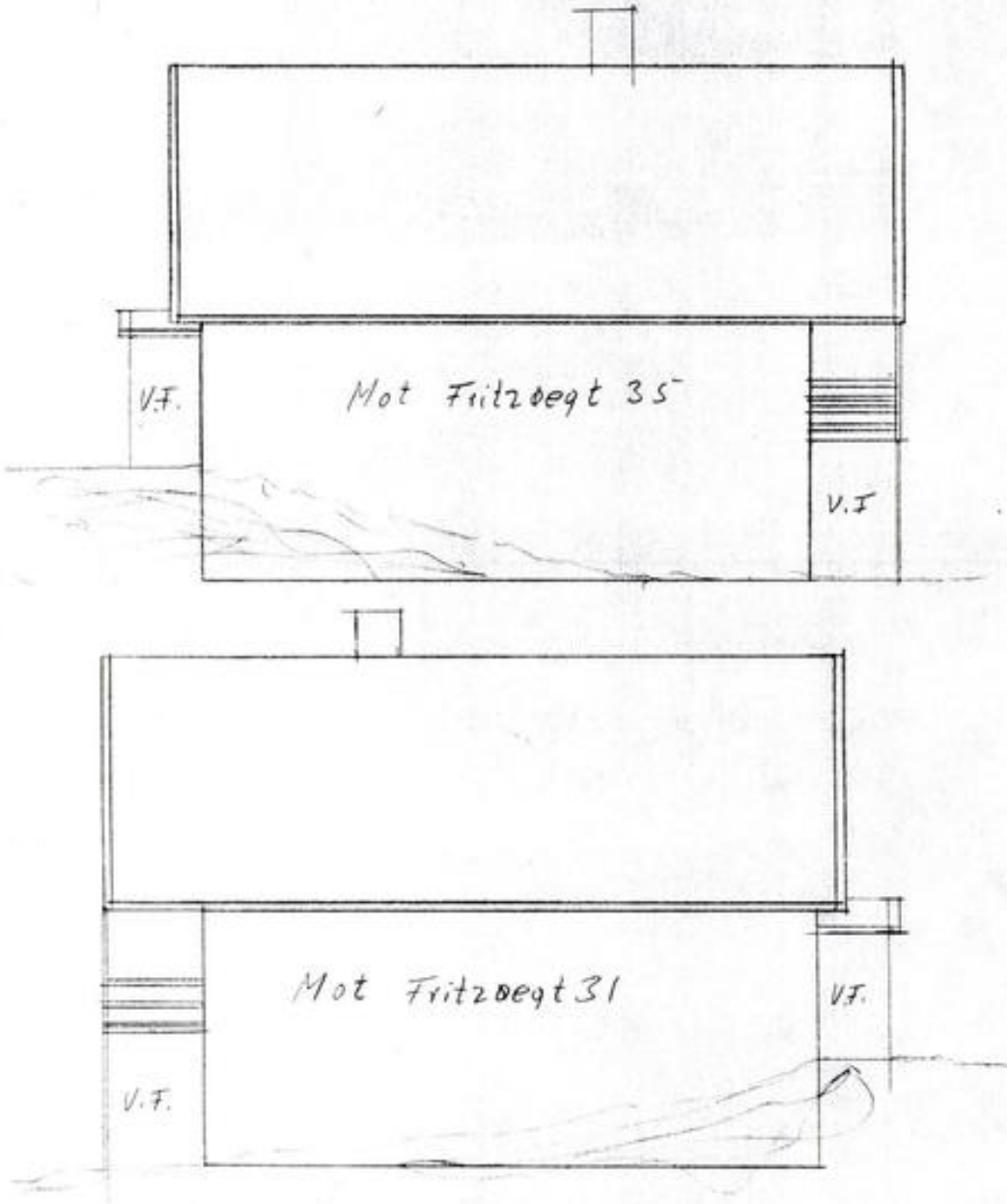
Boligen til Elsa Tveter. Øvre Fritzøegt 33. Larvik

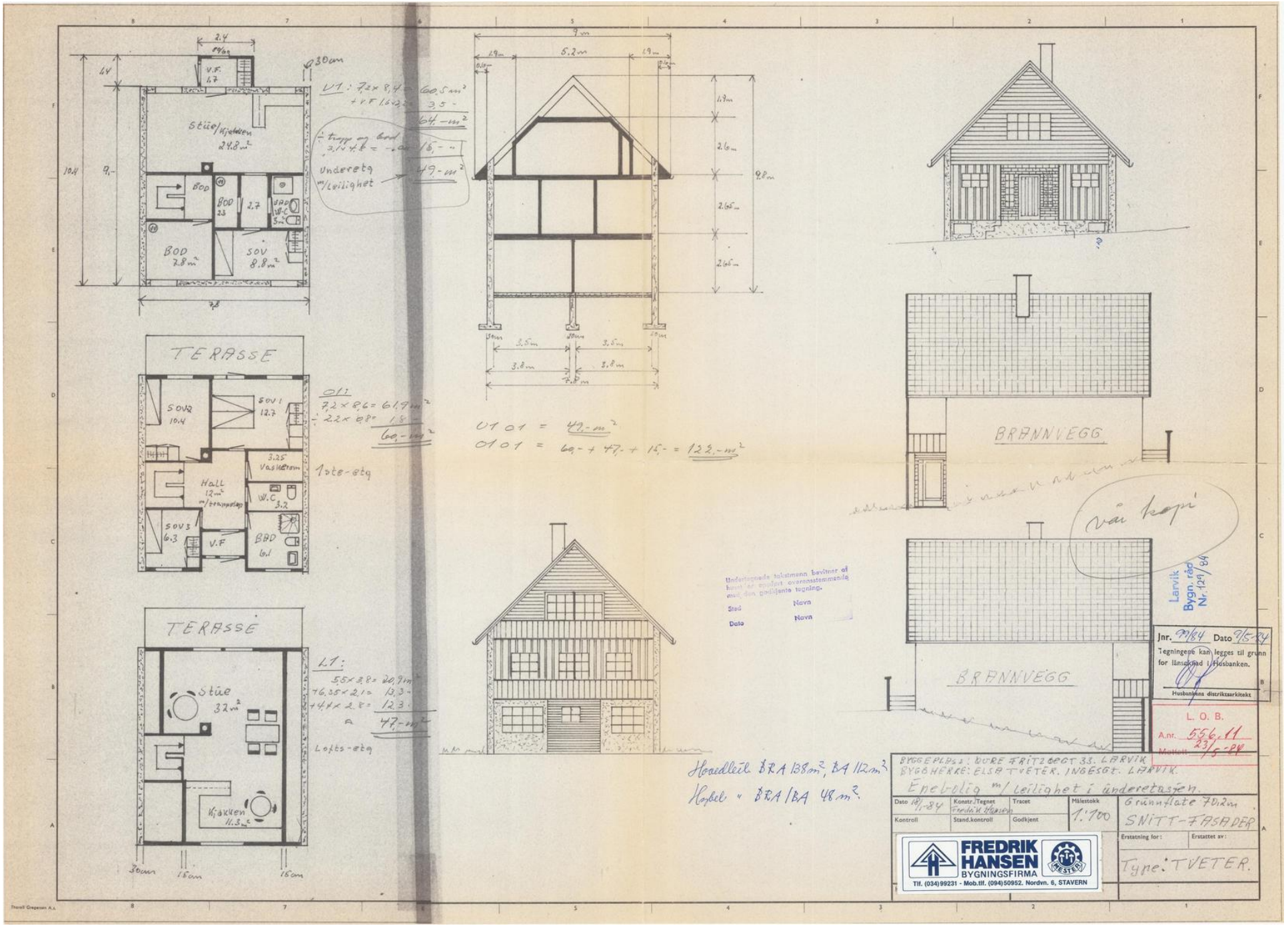


Riktig tegning 1 etg. ½-86
MÅL 1:100 . Fr. Hansen.

Utlett 11.2.86

Bygn. råd
Nr. 129/84




Stue/Kjelleren 24.8m²
BOD 2.8m²
SOV 8.8m²
BAD W.C 5m²
U1: 7,2 x 8,4 = 60,5m²
+ V.F 1,6 x 2 = 3,5 -
64,- m²
Underetg m/Leilighet
49,- m²
TERASSE
SOV 2 10.4
SOV 1 12.7
3.25 Vaskerom
Hall 12m² m/trappeoppg.
W.C 3.2
SOV 3 6.3
V.F
BAD 6.1
1ste-etg
TERASSE
Stue 32m²
Kjøkken 11.3m²
Lofts-etg
U1 01 = 49,- m²
01 01 = 69,- + 47,- + 15,- = 122,- m²
BRANNVEGG
BRANNVEGG
Underetg
1ste etg
Loftsetg
Hoveldel BRA 138m², BA 112m²
Kopel v BRA/BA 48m².
Undertegnede takstmenn bevitner at huset er oppført overensstemmelig med den godkjente tegning.
Sted
Dato
Navn
Navn
Larvik Bygn. råd Nr. 129/84
Jnr. 77/84 Dato 9/5-84
Tegningene kan legges til grunn for lånesøknad i Husbanken.
Husbankens distriktsarkitekt
L. O. B.
A.nr. 556/11
Mottatt 23/5-84
BYGGEPLASS: DORE FRITZØES GT. 33. LARVIK
BYGGHERRE: ELSA TVETER. INGESGT. LARVIK.
Enebolig m/ leilighet i underetasjen.
Dato 18/1-84
Konstr./Tegnet Fredrik Hansen
Tracet
Kontroll
Stand.kontroll
Godkjent
Målestokk 1:100
Grunnflate 70,2m
SNITT-FASADER
Erstatning for:
Erstattet av:
Type: TVETER.
FREDRIK HANSEN BYGNINGSFIRMA
Tlf. (034) 99231 - Mob.tlf. (094) 50952. Nordvn. 6, STAVERN

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

Utskriftsdato: 08.07.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	3020	**Bruksnr.**	2503	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202405393	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	8197784	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Øvre Fritzøegate 33, 3264 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202405393.

BruksenhetId	202405392	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	8197784	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Øvre Fritzøegate 33, 3264 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
U etg.	Koksovn	Jøtul AS	Jøtul
1. etg.	Peisovn	Jøtul AS	Jøtul 3 R

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
15.05.2024	Tilsyn	20.11.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Tak: Takstigen begynner å bli noe rusten og må byttes på sikt.

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

Informasjon for bruksenhetId 202405392

BruksenhetId	594879842	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300633871	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 594879842.

BruksenhetId	202691544	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	163026082	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202691544.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedtatt 6.2.1985 sak 5/85

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FORENKLET REGULERINGSPLAN FOR LANGESTRAND, KORRIGERT 19.6.1984, OG KORRIGERT 12.11.84.

Det regulerte område er avgrenset med bred, stiplet linje.
Området er regulert til:

A. Byggeområde for boligbebyggelse.

B. Byggeområde for kontor, forretning.

C. Byggeområde for industri.

D. Byggeområde for offentlig formål.

E. Trafikkområde. -

F. Friområde.

G. Spesialområde bevaring (§ 25.6).

§ 1.

Byggeområde for boliger. (A).

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Det tillates U netto = 0,45.

§ 2.

Byggeområde for kontor, forretning. (B).

I området skal oppføres bygninger for lettere industri-, kontor og forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg. Det tillates U netto=0,7.

§ 3.

Byggeområder for industri. (C).

I området skal oppføres bygg for industriformål med tilhørende anlegg.
Det tillates U netto = 0,8.

§ 4.

Byggeområde for offentlig formål. (D).

I området skal oppføres bygg for offentlige formål med tilhørende anlegg. Det tillates U netto = 0,6.

§ 5.

Trafikkområde. (E).

I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveier, gang/sykkelveier, gate-tun, fortau, parkeringsareal, torg, kollektivfelt, fartsdempende tiltak og gjerder/forstøtningsmurer.

§ 6.

Friområde. (F).

Friområde skal nyttes til park, med tilhørende anlegg for lek etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7.

Spesialområde bevaring.

7.1. Bebyggelsen i området skal hovedsaklig ha den bruk de opprinnelig var bygget for, dvs. boliger, mindre håndverksvirksomheter og uthus. Det kan tillates innredet kontorer, mindre håndverks-, forretnings- og service-virksomheter. Virksomheter og anlegg som vil virke sjenerende på miljøet i området, tillates ikke. Boligbebyggelsen skal være i helårsbruk.

7.2. Eksisterende bygninger i området tillates som regel ikke revet. De bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen alvorlig skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, etc. bli opprettholdt eller bli ført tilbake til det som har vært tidligere.

7.3. Eksisterende bygninger kan på- og tilbygges dersom bebyggelsens karakter m.h.t. former, materialer, etc. blir opprettholdt eller så vidt mulig ført tilbake til hva som har vært tidligere.
Nybygg kan føres opp dersom de gis en plassering og utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelsen i området.
Hvor forholdene tilsier det, kan det gis dispensasjon fra bygge-forskriftenes bestemmelser om avstand mellom trehus.

7.4. Eksisterende gateløp, plasser, alléer, enkeltstående trær og andre utomhusanlegg som skilt, belysning, gjerder og trapper skal som regel bevares. Nye utomhusanlegg bør gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Gatebelegg som er særpreget for miljøet og Langestrand sikres for framtiden.

18.6.85

Gunnar Jensen

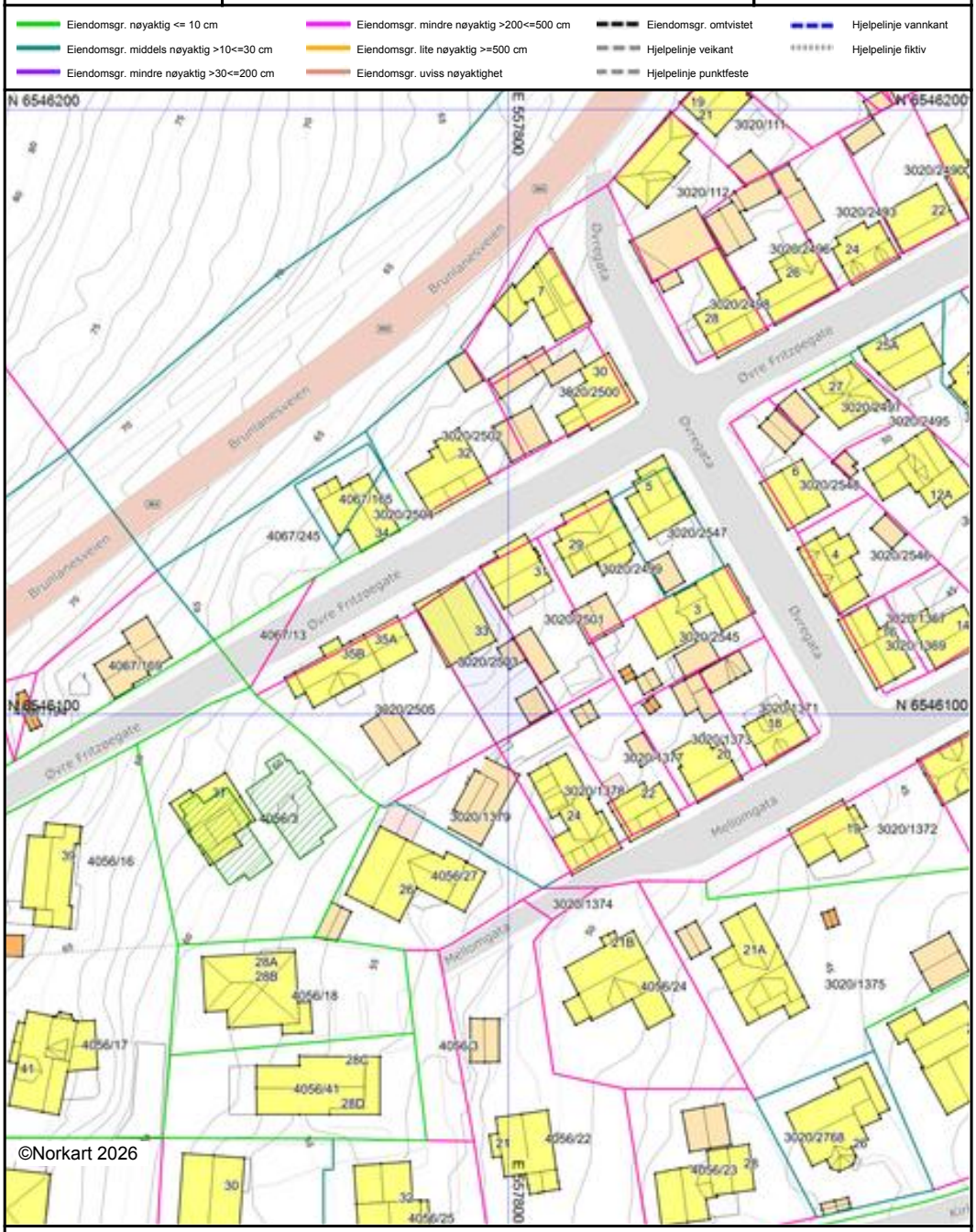
Larvik kommune

Grunnkart

Eiendom: 3020/2503
Adresse: Øvre Fritzøegate 33
Dato: 08.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

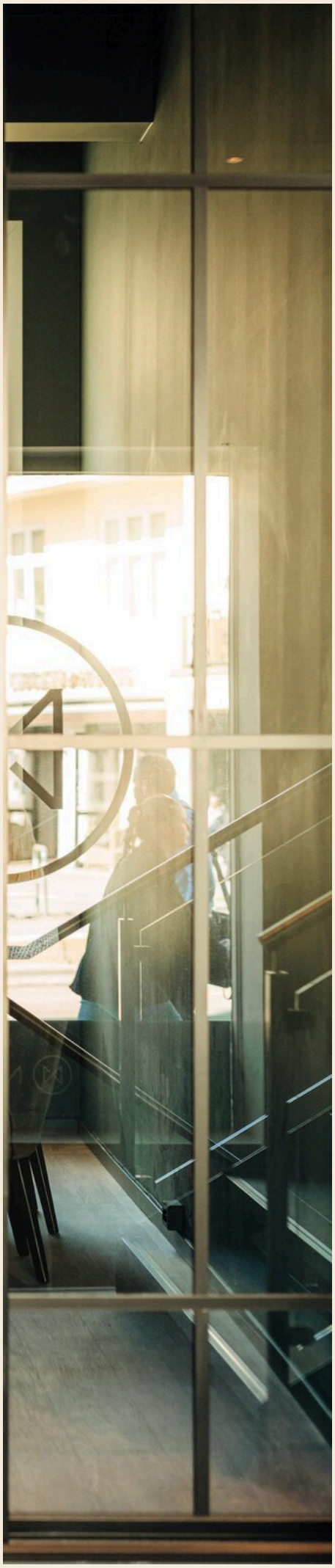
Velkommen til

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.

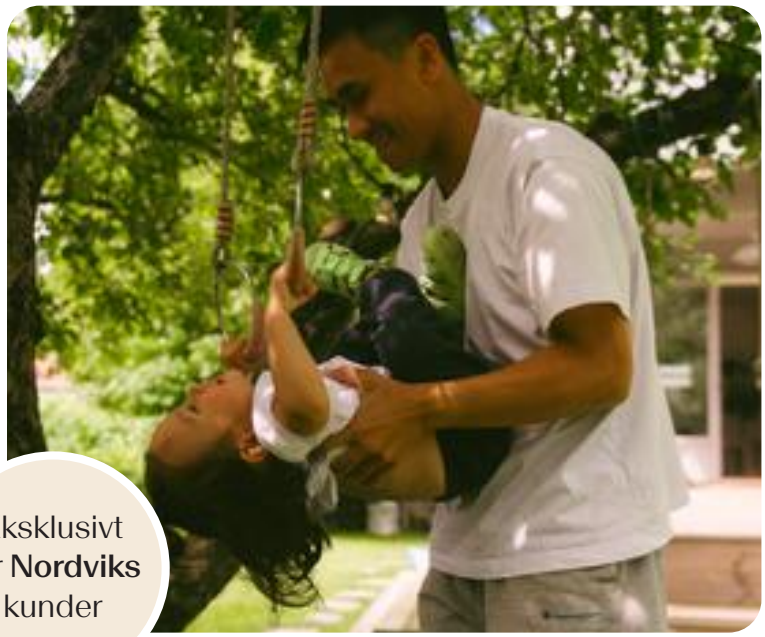


Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 17-0076/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Fritzøegate 33 3264 LARVIK
Matrikkel: Gnr 3020, bnr 2503 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian M. Baklie
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Larvik
s.baklie@nordvikbolig.no
411 05 849



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

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