NORDVIK

# Mesterfjellveien 37

3 soverom | 206 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Mesterfjellveien 37

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 25 | Om boligen |
| 39 | Nabolagsprofil |
| 41 | Tilstandsrapport |
| 77 | Egenerklæringsskjema |
| 84 | Andre vedlegg |
| 99 | Kontaktinfo |
| 102 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 105 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 106 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 22.12.2025









# Nøkkelinformasjon

## Byskogen - Oppgradert enebolig med fjordutsikt - Dobbel garasje og nytt lekkert bad!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 750 000,-** |
| Omkostninger | **145 100,-** |
| Totalpris | **5 895 100,-** |
| BRA-i | **206 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1947** |
| Eierform | **Eiet** |

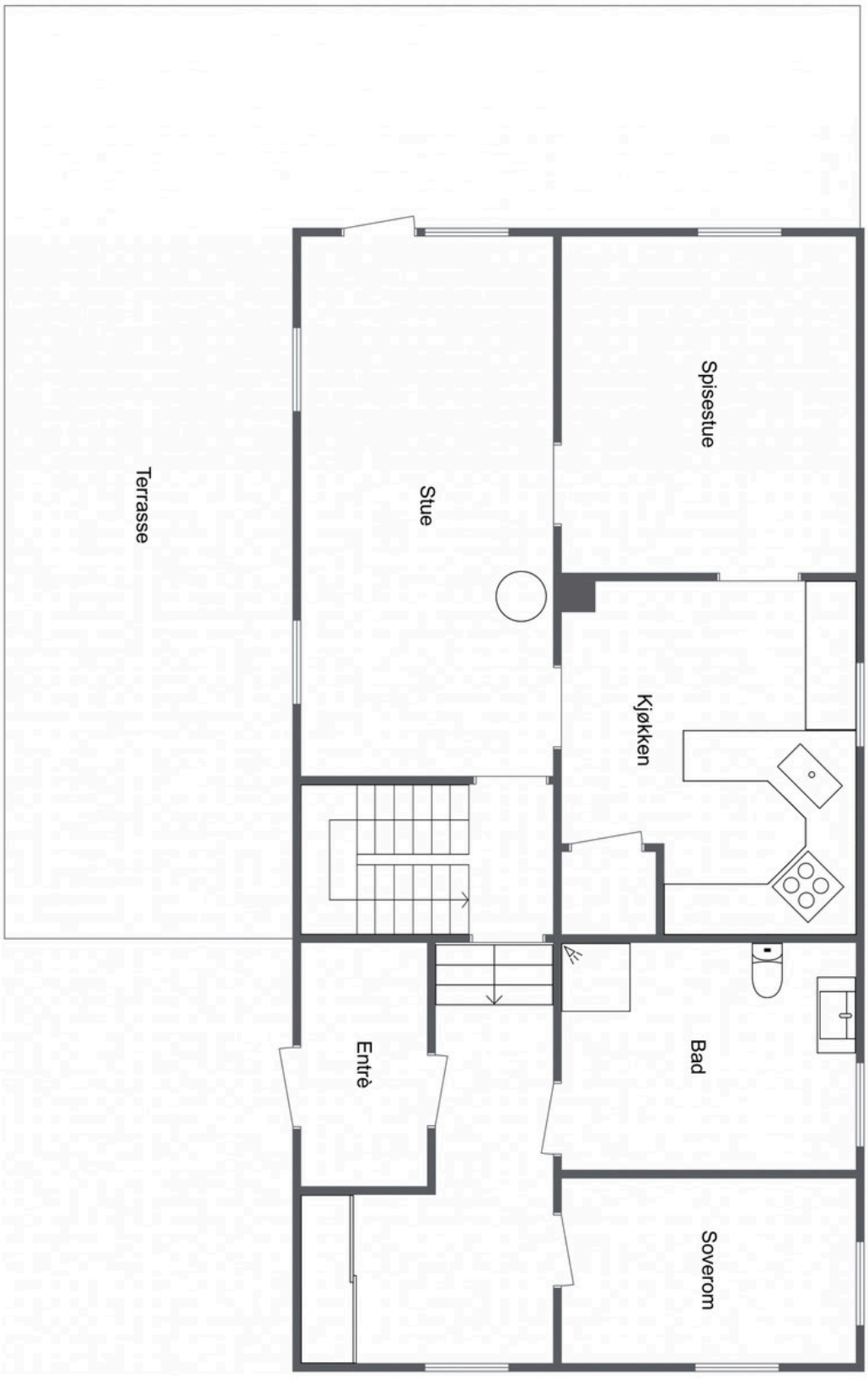
## Kort fortalt

Velkommen til Mesterfjellveien 37 – en flott eiendom som er klar for nye eiere! Her er det gjort mange gode oppgraderinger: Ny kledning gir huset et friskt og moderne uttrykk, og det lekre badet setter prikken over i-en. Den romslige doble garasjen gir god plass til både bilene og litt ekstra lagring, og her er det asfaltert både i innkjørsel og foran garasjen.Tomten er pent innrammet med nytt gjerde, og fra eiendommen har du en nydelig utsikt mot Larviksfjorden både fra terrassen i hovedetasjen, og fra terrassen i andre etasje! I tillegg har boligen en romslig kjeller med mange muligheter – perfekt for lagring, hobbyrom eller ekstra oppholdsplass. Dette er et hjem som kombinerer praktiske løsninger med fine detaljer – her er det bare å flytte rett inn!

Velkommen på visning!

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

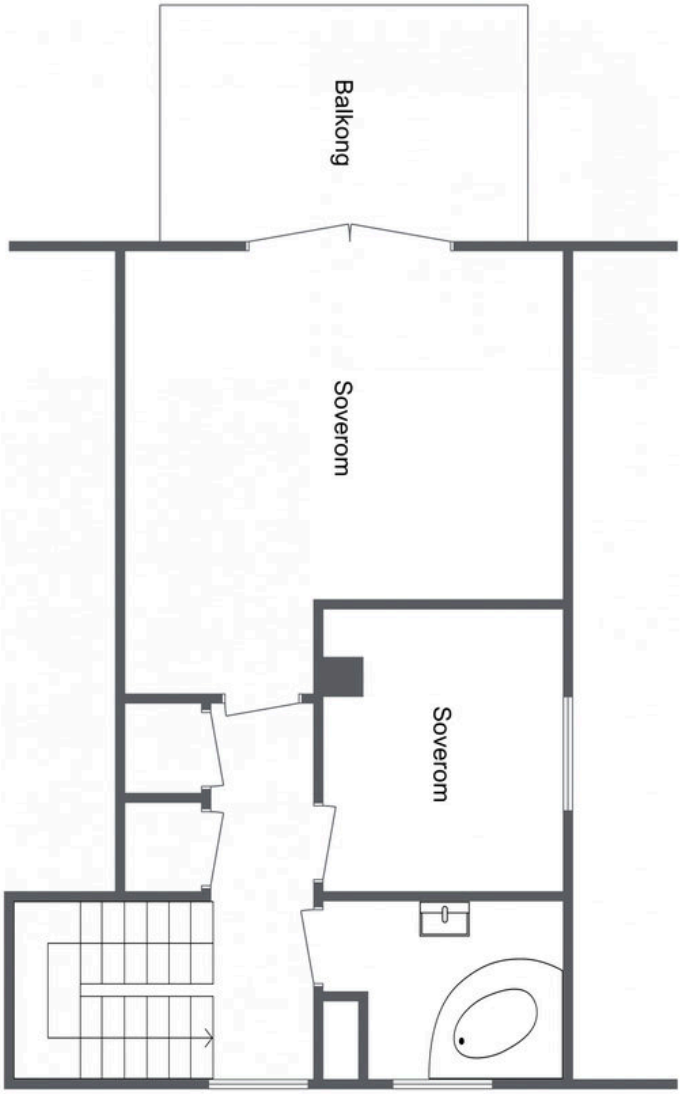



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

2. Etasje




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

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

## Kjelleretasje




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.



Foto: BLAAtime/
Jeanett Teigen.








NORDVIK
Til salgs
37


Til salgs















657130435658







Spisestuen har direkte tilgang til kjøkkenet.

657130435651







Lekkert bad i 1.etg.







Bad også i 2. etg. Dette bør renoveres.

Vaskerom i kjeller. Vegger er nylig slammet og malt.













# 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 nordvikunderøskelesen.

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
17-0071/25

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Mesterfjellveien 37, 3257 LARVIK
Gnr 3020, bnr 1387 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

**Selger**
Erik Hillestad Bjørnsen

**Kjøpesum og omkostninger**
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 658 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1947

**Etasje**
3

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 206 kvm
BRA-e: 43 kvm
Totalt BRA: 249 kvm
TBA: 58 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 58 kvm. Terrasse 1. etg.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong 2. etg.

Garasje
2. etasje:
BRA-e: 38 kvm. Garasje
Total BRA: 38 kvm.

Bod
2. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Lovlighet:
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Rominndelingen stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

**Solforhold**
Gode solforhold!

**Innhold**
1. etg
Entre 3,3 m2
Gang 10,4 m2
Trappegang 10 m2
Stue 27 m2
Spisestue 11,8 m2

Kjøkken 15,7 m2
Bad 8 m2
Soverom 8,5 m2

2. etg.
Gang 10 m2
Toalettrom 1 m2
Bad 4,2 m2
Soverom 7 m2
Soverom 21,5 m2

Kjeller.
Kjellergang 13,7 m2
Bod 6,4 m2
Bod 7,7 m2
Bod 10,7 m2
Bod 9,8 m2
Bod 3,6 m2
Bod 3,6 m2

Takhøyde i kjeller 2,17m

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Rominndelingen stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

**Standard**
Beskrivelse

Kjøkken:
Kjøkken med tilkomst fra stue og spisestue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter,laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Det er kjølehjørne på kjøkkenet.

Våtrom:
1. etg:
Bad/wc med tilkomst fra gang 1. etg. I rommet er det dusjnisje, veggmontert wc og dobbel vaskeservant i innredning. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og spilepanel i tak. Badet er pusset opp i senere tid.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

2. etg:
Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg. I rommet er det enkel vaskeservant i innredning og badekar. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte flater i tak.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Overflater:
Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Teknisk/VVS:
Boligen har vannrør i kobber og plast. Vannrør i plast er skiftet i nyere tid i fbm oppgradering av bad. Vannrør i kobber er av eldre dato. Boligen har avløpsrør i plast og støpejern. Avløpsrør i plast er skiftet i senere tid. Avløpsrør av støpejern/soil er fra byggeår.
Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.
I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er fra 2022. I boligen er det en 200L VV bereder.
Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer .

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Varmekabler.

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

**Parkering**
Parkering i egen dobbel garasje. Det er også to plasser foran garasje, i innkjøring, samt gate parkering foran eiendommen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Sandefjord rørhandel har utført montering av dusj, wc og servant. De har også montert ny høytrykks ventil med måler, ved inntaket til huset. Selger har selv flislagt.
- Vetpro plater på vegg. 3 lag med membran samt vetpro rørmansjetter. Bilder er tatt av alle gjennomføringer, gjort av ufaglært.
- Takstein er malt. Nye garasjeporter i 2022.
- Sommerfeldt elektro utført montering av 3 fas inn til sikringsskap og nytt sikringsskap.
- Sandefjord rørhandel har montert måler ved inntak til vann/avløp.
- Byggmester Dag Martin Trulsen laget ett påbygg i 1999.
- Ikke godkjent tetting av pipe i kjeller. Det ble utbedret.
- Har vært salt utslag i kjeller, selger har slammet vegger og malt dem etterpå.

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**
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen er av eldre dato og takfornyet med sprøytemaling i senere tid. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast. Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Deler av kledningen er skiftet i senere tid. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i deler av konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Øvrig del av konstruksjonen er lukket. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene i boligen er fra 1988. To vinduer i stue er skiftet i 2021. Boligen har kjellervinduer med enkle lags glass. Vinduene er fra byggeår. Til boligen er det en malt inngangsdør. Boligen har terrassedør med glassfelt. Til boligen er det en 58 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stående spiler. Deler av terrassen er bygget på gammel betongterrasse. I boligens 2. etg. er det laget en 6 m2 balkong. Til boligen er det en skiferbelagt betongplatting i fbm. inngangsparti.
INNVENDIG
Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i stue montert en lukket vedovn. Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomsr fra innvendig trapp. Kjelleren er uinnredet. Det vil si at ingen av veggene ut mot terreng er innkledd. Kjelleren holder enkel standard. I boligen er det en malt tretrapp. Til kjeller er det en enkel plass bygget tretrapp. Boligens innvendige dører er av type slette malte dører.

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:
- Taktekking
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig
forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekkingen er av eldre dato og takfornyet med sprøytemaling i senere tid.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Taktekking og undertekking som har oppbrukt mye av sin forventede levetid bør fortløpende vurderes skiftet ut. Dete for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjon fra takfot gir økt usikkerhet om faktisk tilstand, og det anbefales derfor en grundigere vurdering av taket utført av fagperson under sikre forhold.
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder og begrenset inspeksjonsmulighet.

- Nedløp og beslag
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.
Vurdering av avvik:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i manglende snøfangere sett opp mot forskriftskrav på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
Snøfangere bør monteres for å unngå fare for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

- Veggkonstruksjon
Boligen er oppførti tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Deler av kledningen er skiftet i senere tid.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Eldre kledning har råte nederst mot vannbrett over tilbygg og nederst på kledningsbord på bakvegg. På kledning som er skiftet i senere tid er mange av spikerene spikret for langt inn i kledningsbordet. Enkelte av spikerene som er brukt til å spikre underliggere på

kledningen er for lange. Det har medført at de har laget hull i vindsperre bak kledning. Kledning som er skiftet i senere tid mangler musetetting i utlekting bak kledning på enkelte plasser. Kledning som er skiftet i senere tid her ufagmessig utførelse ned mot vannbrett. Kledningen er avsluttet med ujevn avstand og enkelte kledningsbord er avsluttet helt ned mot vannbrett.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og redusere risiko for sopp- og fuktskader i konstruksjonen. Feilmonterte spikere bør utbedres for å sikre korrekt innfesting og unngå skader på kledning og vindsperre. Hull i vindsperre må tettes for å opprettholde konstruksjonens fuktsikring.
Musetetting bør monteres der dette mangler for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Ufagmessig utførelse ved vannbrett bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og redusere risiko for fuktskader på kledning og underliggende konstruksjoner.
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i bemerkede avvik knyttet til konstruksjonen.

-Takkonstruksjon/Loft
Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i deler av konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Øvrig del av konstruksjonen er lukket.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er noe fuktskjolder i undertak. Loftesluke er ikke isolert.
Tak mot loft er isolert. Lukket skråtak har antagelig begrenset med isolasjon. Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.
Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp og fuktskjolder i undertak på loft. Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført. Ved renovering eller oppussing av boligen eller tillegsisolering av loft anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen. Loftsluken bør isoleres for å redusere varmetap og forhindre kondensdannelse, som kan gi økt risiko for fuktskader. Det anbefales å vurdere etterisolering av det lukkede skråtaket for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere varmetap, da dagens krav til isolasjon er strengere enn de som gjaldt ved byggetidspunktet.
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i bemerkede avvik knyttet til bemerkede avvik i konstruksjonen.

-Kjellervinduer
Boligen har kjellervinduer med ekle lags glass. Vinduene er fra byggeår.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme vinduer med begynnende råte.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Vinduene bør skiftes ut for å unngå varmetap, redusert energieffektivitet og økt risiko for fuktskader som følge av dårlig isolasjon og aldrende materialer.

-Dører
Til boligen er det en malt inngangsdør.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Døren har svelling nederst på utvendig dørpanel. Ellers normal alder og værslitasje.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Svelling nederst på utvendig dørpanel er vanskelig å stoppe. Med et aktivt vedlikehold kan svellingen stoppes noe for å follenge levetiden på døren. Fremtidige eiere bør på sikt påregne utskifting av døren.

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Til boligen er det en 58 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stående spiler. Deler av terrassen er bygget på gammel betongterrasse. Rekkverkshøyden er 85 cm
Vurdering av avvik:
· Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er 85 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm. Gammel betongterrasse under deler av terrassen har snoe sprekker og betongavskalling.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Betongterrasse under terrassen fungerer som fundamentering for deler at terrassen. Sprekker og betongavskalling bør følges med på. Om avskalling og sprekker utvikler seg bør tiltak vurderes.

-Trapp ved inngangsparti.
Til boligen er det en skiferbelagt betongplatting.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er noen løse skiferheller. Enkelte fuger er løse.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak: Løse skiferheller må festes. Gulvet må refuges.

-Overflater
Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Eldre innvendige overflater har noe alder og bruksslitasje. Overflater som er malt eller skiftet i senere tid fremstår i god stand.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over

normal oppgradering etter eget ønske.

-Radon
Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for beboere.

-Pipe og ildsted
Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i stue montert en lukket vedovn.
Vurdering av avvik: · Det er avvik:
Det er utett rørgjennomføring fra vedovn til pipe.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Rørgjennomføringen til pipen bør utbedres for å sikre tett forbindelse. Utett rørgjennomføring kan medføre røyklekkasje, økt brannfare og redusert trekk i ildstedet.

-Rom Under Terreng
Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er uinnredet. Det vil si at ingen av veggene ut mot terreng er innkledd. Kjelleren holder enkel standard.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er fuktskjolder og saltutslag på synlige kjellervegger. Dette kan være en konsekvens av alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.
Det er kappilæroppsug av fukt i gulv fra grunn. Kjellergulv som har oppsug av fukt fra grunn kan være bygget uten plast under betonggulv. På eldre bygninger var ikke det vanlig å bygge med plast under beton.
Det er generelt noe høy luftfuktighet i kjeller. Det er ikke lufteventiler i kjeller.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Fukt, saltutslag, eller svertesopp på kjellervegger og gulv må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Det anbefales å holde kjelleren godt luftet. Om avviket på gulv eller vegger fortsette å utarte seg bør det vurderes skifte av drenering for å unngå skader på konstruksjon. Det bør etableres lufteventiler i kjeller. Det bør vurderes å skifte drenering for å hindre fuktintrenging gjennom gulv og vegg i kjeller. Dette vil også senke luftfuktigheten i kjeller. Ved å øke temperaturen i kjeller vil luftfuktigheten i kjelleren synke. Det kan event monteres luftavfukter i kjeller.

-Innvendige trapper
I boligen er det en malt tretrapp.
Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverk i trapp er løst
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
· Andre tiltak:
Håndløper bør monteres for å sikre at personer ferdes trygt i trappen og muligheten for fall reduseres. Rekkverk som er løst bør festes bedre for å hindre at rekkverket løsner mer og falle av.

- Trapp til kjeller
Til kjeller er det en enkel plass bygget tretrapp.
Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
· Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er lavere høyde fra trappetrinn til takbjelke en dagens krav som er 2m.
Trappen har noe skjevheter og holder enkel standard.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør monteres håndløper på vegg for å bedre sikkerheten i trappeløpet. Åpninger mellom trinn og i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og hindre risiko for fall eller klemskader, spesielt for barn.
Lavere takhøyde enn dagens krav kan medføre risiko for hodeskader, og det bør vurderes tiltak for å redusere denne risikoen. Skjevheter og enkel standard på trappen kan påvirke sikkerheten og brukervennligheten, og utbedring bør vurderes for å sikre trygg ferdsel.

- Innvendige dører
Boligens innvendige dører er av type slette malte dører.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Innvendige dører er av eldre dato og har alder og bruksslitasje.
Dørene har noe slakke dørvridere.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Dørene virker å fungere greit, men på generelt grunnlag bør det vurderes utskifting eller utbedring av innvendige dører og dørvridere for å sikre god funksjon og unngå ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for at dørene ikke fungerer som de skal.

- Bad 1. etg.
Badet har fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Ukjent alder på varmekabler. Høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk er 15 mm. Hovedgulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk. Det er nedsenket gulv i dusjnisje og 1:100 fall mot sluk. Dette er i hht dagens krav.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er en langsgående sprekk i fuger i gulv.

Sprekken er kommet etter 1. gangs befaring.
Høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk er 15 mm. Høydeforskjellen er lavere en dagens krav som er 15mm om det ikke er fall til sluk på hovedgulv.
Hovedgulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk.
Byggeforskriften TEK-17 sier følgende om fall på hovedgulv.
1.For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a.Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b.Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Ved flatt hovedgulv er det punkt b som er gjeldende.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Tilstrekkelig her vil være 15mm opppkant med membran ved dørterskel.
Manglende fall på hovedgulv kan medføre at lekkasjevann utenfor dusjsone vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Sprekk i gulv kan indikere bevegelse eller andre avvik i underliggende konstruksjoner. Bevegelse i konstruksjonen kan medføre skader på underliggende membran. Det anbefales å kartlegge årsak til sprekker og vurdere tiltak.

- Kjøkken
Kjøkken med tilkomst fra stue og spisestue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter,laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Det er kjølehjørne på kjøkkenet.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Gulvet på kjøkkenet har bruksslitasje og noen fuktskjolder. Det er fuktskjolder på gulv ved kjølehjørne. Kjølehjørnet virket på befaringen, men er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Kjøkefunkesjonen er ikke teknisk vurdert.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Fuktskjoldene ved kjølehjørne kommer fra kondensvann fra kjølehjørne. Konstruksjonen er ikke åpnet for å undersøke om det er fukt i konstruksjonen. Fuktskjoldene ved kjølehjørnet bør undersøkes nærmere for å avklare om det er fukt i underliggende konstruksjon, for å unngå risiko for skjulte fuktskader og eventuelle følgeskader på bygningsdeler. Kjølehjørnet er av eldre dato og bør vurderes for utskifting, da videre bruk kan medføre økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

- Toalettrom 2. etg
I 2. etg. er det et litet toalettrom. I rommet er det gulvmontert wc. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg ført over tak og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og malte plater på vegger og i tak.
Vurdering av avvik:
· Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

- Vannledninger
Boligen har vannrør i kobber og plast. Vannrør i plast er skiftet i nyere tid i fbm oppgradering av bad. Vannrør i kobber er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør fra av eldre dato eller fra byggeår har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Nyere vannrør har god restlevetid.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.

- Avløpsrør
Boligen har avløpsrør i plast og støpejern. Avløpsrør i plast er skiftet i senere tid. Avløpsrør av støpejern/soil er fra byggeår.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Soil avløpsrør har oppbrukt sin forventede levetid. Plast avløpsrør antas å har god restlevetid.
Konsekvens/tiltak
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Eldre avløpsrør med begrenset eller oppbrukt restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle avløpsrørene.

- Varmtvannstank
I boligen er det en 200L VV bereder.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Fuktsikring og drenering
Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er

ikke kjent. Dreneringen er antagelig fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid. Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da den har oppbrukt sin forventede levetid. Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

-Terrengforhold
Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.
Vurdering av avvik:
· Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
· Det er påvist andre avvik:
Liten del av terrenget på baksiden faller mot boligens grunnmur. Boligen ligger i et område som i kommuneplan for Larvik kommune er klasifisert som faresone for ras- og skredfare.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Om mulig bør det foretas terrengsjustering slik at terrenget faller bort fra boligen Dagens krav til fallforhold på terreng rundt boligen sier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l. Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fukttrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand. Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Vinduer
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene i boligen er fra 1988. To vinduer i stue er skiftet i 2021.
Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte vinduer eller vinduer med begynnende råte. Vinduer på gavelvegg mot vest mangler vannbrett og belistning.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Eldre vinduer bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning ved tegn til forringelse, for å unngå varmetap, trekk og risiko for fuktskader. Eldre vinduer har ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer. Enkelte vinduer kan være vanskelig å åpne. Manglende utvendig belistning og vannbrett bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende råteskader i vindu og tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsberegningen er for innlisting av vinduer som mangler det.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Bad 2. etg
Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg. I rommet er det enkel vaskeservant i innredning og badekar. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte flater i tak.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet innehar ikke de egenskapene som stilles til våtrom. Dette gjelder blant annet fuktsikre overganger mellom gulv og vegg, og tilstrekkelig motstand til de fuktpåkjenninger rommet kan bli utsatt for.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Våtrommet bør oppgradertes med fuktsikre overganger mellom gulv og vegg. Det bør etableres tilfredsstillende membran med dokumentasjon. Rommet bør bygges slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav til våtrom. Dette for å sikre at rommet innehar de egenskaper som stilles til våtrom og har tilstrekkelig motstand mot de påkjenninger våtrommet blir utsatt for. Dette for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen og forårsaker fuktskader på bygningsdeler.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
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.

- Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av
registrert elektrovirksomhet.
Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang 2. etg.
Sikringsskap er oppgradert i 2025
Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Varmekabler.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i
eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra
inntakssikring og videre.
1947
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som
ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske
anlegg?
Nei
Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig
tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet
el-kontroll?
Ja
Flere stikkontakter og koblingsbokser er ikke festet til vegg eller har deksel. Elektrisk anlegg i kjeller er av eldre dato, antagelig fra byggeår. Åpne koblingsbokser og løse ledninger utgjør en sikkerhetsrisiko, da det øker faren for berøring av spenningsførende deler, kortslutning og varmgang. Dette kan føre til elektrisk støt, brannfare og driftsforstyrrelser i det elektriske anlegget. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav og bør utbedres.

Generell kommentar
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette
kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften
inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk
videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Kostnadsestimatat er et estimat av en utvidet el. kontroll og ikke eventuelle utbedringer
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Gulv 2. etg.: Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Dett i hht. forskrift i avhendingsloven. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Konstruksjonen er kun beskrevet.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Dett i hht. forskrift i avhendingsloven. Det er derfor ikke
utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Konstruksjonen er kun beskrevet.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

# Energi og oppvarming

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

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:
- Elektrisk
- Varmepumpe
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. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 17 567,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon og feiing.

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

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 931 447,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 725 788,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

**Forsikring**
IF
Polisenr: 1442620

**TV/Internett/Bredbånd**
Eiendommen er tilknyttet Viken fiber.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 673 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet tomt med asfaltert innkjøring til garasje samt innkjøring til inngangsparti. Tomten ligger høyt og fritt i området med utsikt over Larviksfjorden, som sol fra morgen til kveld. Tomten er hovedsakelig plen. Nytt gjerde mot veien.

**Adkomst**
Adkomst direkte fra Mesterfjellveien, det vil bli skiltet ved visninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Mesterfjellveien 37 ligger attraktivt til på Mesterfjellet i Byskogen, med en rolig og skjermet beliggenhet samtidig som man er nær viktige fasiliteter. Boligen har kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon, slik at det meste av hverdagslivet ligger innen rekkevidde. Herfra får du tilgang til fine turstier i nærområdet, skogskledde områder, samt turløyper som egner seg både for rolige spaserturer og noe mer krevende terreng. Nærliggende turmål og utsiktspunkter gir god anledning til utendørs aktivitet året rundt.

**Bebyggelse**
Området består primært av boligbebyggelse,I eneboliger og smårekkehus, med relativt tett men likevel ryddig struktur. Man bor i et etablert boligområde. Naboene ligger ikke umiddelbart oppå hverandre. De nærmeste

naboene ikke er langt unna, men det er likevel god avstand til å ivareta privatliv og ro. Området oppleves som stille og familievennlig.

**Offentlig kommunikasjon**
Nærmeste busstopp er Mesterfjellveien, kun 400 meter unna eiendommen. Det er heller ikke langt ned til toget, med 11 minutters gange.

**Skoler og barnehager**
Her har du skole og barnehager i umiddelbar nærhet. Mesterfjellet skole med klasser fra 1 til 10 trinn kan du gå til på bare 10 minutter. Thor Heyerdahl VGS tar 18 minutter til fots. For de mindre barna, ligger Hakkebakkeskogen og Torstrand barnehage 5 og 9 minutter unna. Her kan du altså la bilen stå, når du skal levere og hente.

# Offentlige forhold

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler 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: 02.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8240/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer: Delareal 673 m2
BestemmelseOmrådenavn: HAG_1
KPBestemmelseHjemmel: fysisk utforming av anlegg
Delareal: 673 m2
KPHensynsonenavn: H310_1
KPFare: Ras- og skredfare
Delareal: 673 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Driveplikt**
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3909/3020/1387:
30.12.1947 - Dokumentnr: 3575 - Bestemmelse iflg. skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

30.12.1947 - Dokumentnr: 3574 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:3020 Bnr:2561

01.01.2018 - Dokumentnr: 204139 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1387

01.01.2020 - Dokumentnr: 489902 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:1387

01.01.2024 - Dokumentnr: 762581 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:3020 Bnr:1387

**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.
Selger ønsker snar overtagelse.
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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Fotopakke ca. kr. 6 750,-

Samlet skal selger betale kr. 142 340,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 22. desember 2025

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

**Megler 2**
Lilli Stenhaug-Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47759774

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

**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).

# Mesterfjellveien 37

Nabolaget Mesterfjellet/Byskogen vest - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Mesterfjellet skole (1-10 kl.)**<br>507 elever, 37 klasser | **10 min**<br>0.8 km |
| **Fagerli skole (1-7 kl.)**<br>604 elever, 30 klasser | **7 min**<br>2.7 km |
| **Langestrand skole (1-7 kl.)**<br>93 elever, 6 klasser | **7 min**<br>2.8 km |
| **Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>388 elever, 24 klasser | **22 min**<br>1.9 km |
| **Thor Heyerdahl videregående sk...**<br>1620 elever | **18 min**<br>1.5 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Mesterfjellveien**<br>Linje 208 | **4 min**<br>0.4 km |
| **Larvik stasjon**<br>Linje RE11, RX11 | **11 min**<br>1 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **21 min** |

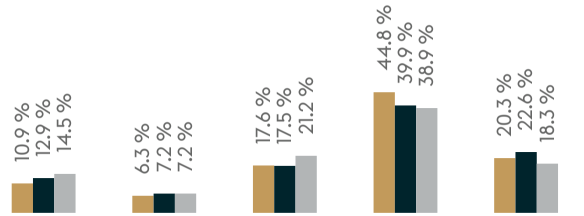
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Hakkebakkeskogen barnehage (0-...**<br>27 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Torstrand barnehage (1-5 år)**<br>35 barn | **9 min**<br>0.7 km |
| **Jegersborg barnehage (1-5 år)**<br>36 barn | **11 min**<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Meny Larvik Sentrum** | **11 min** |
| **Rema 1000 Olavsgate** | **12 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Mesterfjellet/Byskogen ve.. | 918 | 440 |
| Larvik | 26 316 | 12 862 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 74/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 69/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

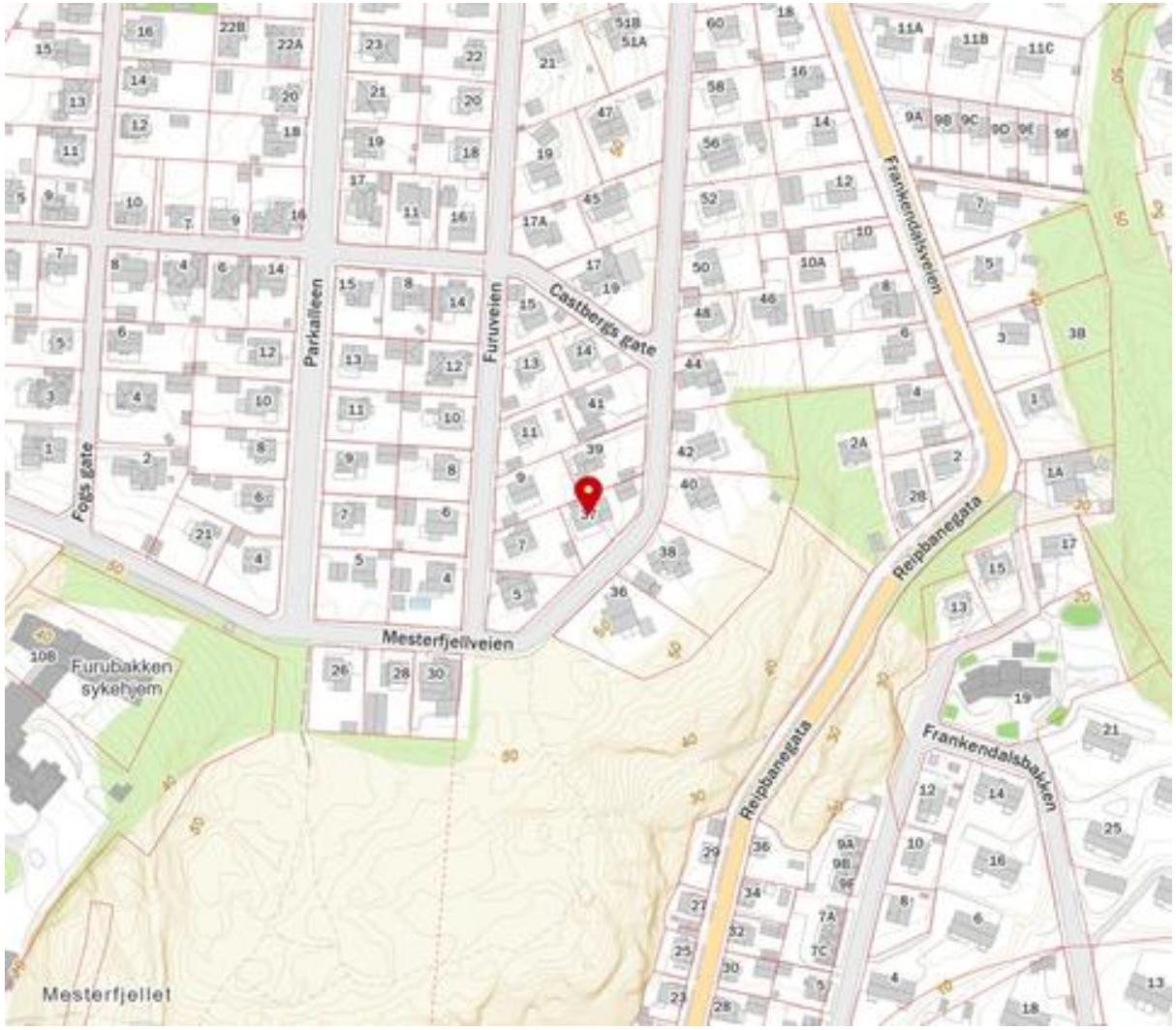
## Sport

| | |
|---|---|
| Mesterfjellet U-skole Balllban... | 10 min |
| Farrishallen flerbrukshall | 10 min |
| Spenst Larvik Sentrum | 11 min |
| Family Sports Club Torstrand | 15 min |

### Støynivået
Lite støynivå 92/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

### Trafikk
Lite trafikk 81/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Enebolig
Mesterfjellveien 37, 3257 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 3020, bnr. 1387

**Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 206 m²**



**Befaringsdato:** 03.10.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20641-1696 **Referansenummer:** SE2984

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

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på mesterfjellet utenfor Larvik sentrum.
Boligen er over tre plan med tilkomst i 1. etg.
Boligen er bygget i1947.

På eiendommen er det i tilegg til boligen en frittliggende garasje og en liten redskapsbod.

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

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

**Enebolig - Byggeår: 1947**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen er av eldre dato og takfornyet med sprøytemaling i senere tid.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.

Boligen er oppført tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Deler av kledningen er skiftet i senere tid.

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

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene i boligen er fra 1988. To vinduer i stue er skiftet i 2021.
Boligen har kjellervinduer med ekle lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Til boligen er det en malt inngangsdør. Boligen har terrassedør med glassfelt.

Til boligen er det en 58 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stående spiler.
Deler av terrassen er bygget på gammel betongterrasse.

I boligens 2. etg. er det laget en 6 m2 balkong.

Til boligen er det en skiferbelagt betongplatting i fbm. inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

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

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

Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Til pipen er det i stue montert en lukket vedovn.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomsr fra innvendig trapp. Kjelleren er uinnredet. Det vil si at ingen av veggene ut mot terreng er innkledd. Kjelleren holder enkel standard.

I boligen er det en malt tretrapp. Til kjeller er det en enkel plass bygget tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det enkel vaskeservant i innredning og badekar.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte flater i tak.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang 1. etg.
I rommet er det dusjnisje, veggmontert wc og dobbel vaskeservant i innredning.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og spilepanel i tak.
Badet er pusset opp i senere tid.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med tilkomst fra stue og spisestue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter,laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er kjølehjørne på kjøkkenet.
Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM Gå til side

I 2. etg. er det et litet toalettrom.
I rommet er det gulvmontert wc. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg ført over tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og malte plater på vegger og i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Vannrør i plast er skiftet i nyere tid i fbm oppgradering av bad.
Vannrør i kobber er av eldre dato.
Boligen har avløpsrør i plast og støpejern.
Avløpsrør i plast er skiftet i senere tid. Avløpsrør av støpejern/soil er fra byggeår.

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

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

I boligen er det en 200L VV bereder.

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

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Varmekalbler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Dreneringen er antagelig fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.

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

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

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

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

Rommindelingen stemmer ikke med byggemekdte tegninger.

**Utebod**

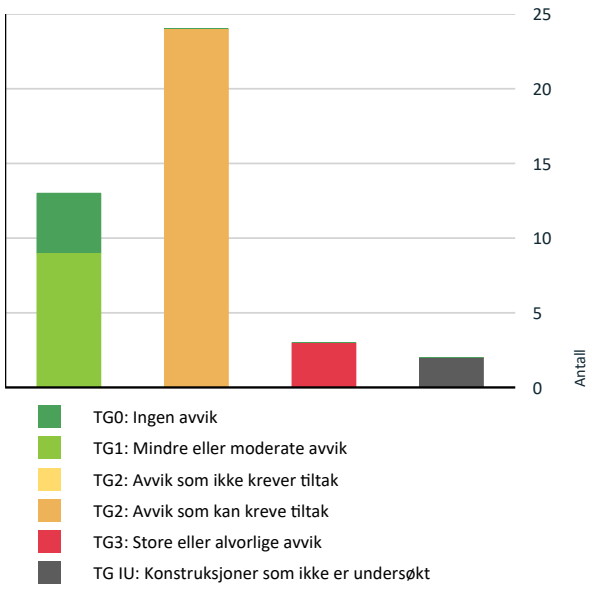
• Det foreligger ikke tegninger

**Garasje**

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

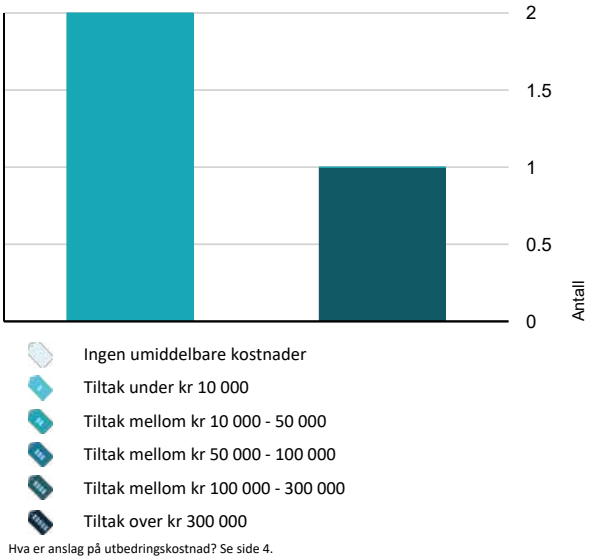
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > Loft > Bad > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Gulv 2. etg.** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Kjellervinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Trapp ved inngangsparti.** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Trapp til kjeller.** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| ! | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ! | **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| ! | **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ! | **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1947

**Kommentar**
Byggeår i hht. kommunale opplysninger.

**Standard**
Boligen holder normal god standard.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 1947 | Bolig bygget | Bolig bygget. |
| 1980 | Garasje/uthus/anneks | Bygget garasje. |
| 1998 | Tilbygg | Tilbygget bolig. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen er av eldre dato og takfornyet med sprøytemaling i senere tid.

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

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Taktekking og undertekking som har oppbrukt mye av sin forventede levetid bør fortløpende vurderes skiftet ut. Dette for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Begrenset inspeksjon fra takfot gir økt usikkerhet om faktisk tilstand, og det anbefales derfor en grundigere vurdering av taket utført av fagperson under sikre forhold.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder og begrenset inspeksjonsmulighet.

### TG 2 Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i manglende snøfangere sett opp mot forskriftskrav på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

## TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Deler av kledningen er skiftet i senere tid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre kledning har råte nederst mot vannbrett over tilbygg og nederst på kledningsbord på bakvegg.
På kledning som er skiftet i senere tid er mange av spikerene spikret for langt inn i kledningsbordet.
Enkelte av spikerene som er brukt til å spikre underliggere på kledningen er for lange. Det har medført at de har laget hull i vindsperre bak kledning.
Kledning som er skiftet i senere tid mangler musetetting i utlekting bak kledning på enkelte plasser.
Kledning som er skiftet i senere tid her ufagmessig utførelse ned mot vannbrett. Kledningen er avsluttet med ujevn avstand og enkelte kledningsbord er avsluttet helt ned mot vannbrett.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og redusere risiko for sopp- og fuktskader i konstruksjonen.

Feilmonterte spikere bør utbedres for å sikre korrekt innfesting og unngå skader på kledning og vindsperre. Hull i vindsperre må tettes for å opprettholde konstruksjonens fuktsikring.

Musetetting bør monteres der dette mangler for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Ufagmessig utførelse ved vannbrett bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og redusere risiko for fuktskader på kledning og underliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i bemerkede avvik knyttet til konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Spiker som lager hull i vindsperre.



Råte på kledning



Kledning som mangler musetetting



Kledning over tilbygg som har råte.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder i undertak.
Loftesluke er ikke isolert.
Tak mot loft er i solert. Lukket skråtak har antagelig begrenset med isolasjon.
Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.
Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp og fuktskjolder i undertak på loft.
Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført.
Ved renovering eller oppussing av boligen eller tillegsisolering av loft anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen.

Loftsluken bør isoleres for å redusere varmetap og forhindre kondensdannelse, som kan gi økt risiko for fuktskader.

Det anbefales å vurdere etterisolering av det lukkede skråtaket for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere varmetap, da dagens krav til isolasjon er strengere enn de som gjaldt ved byggetidspunktet.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i bemerkede avvik knyttet til bemerkede avvik i konstruksjonen.

## TG 2 Kjellervinduer

Boligen har kjellervinduer med ekle lags glass. Vinduene er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme vinduer med begynnende råte.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vinduene bør skiftes ut for å unngå varmetap, redusert energieffektivitet og økt risiko for fuktskader som følge av dårlig isolasjon og aldrende materialer.



Kjellervindu

## TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene i boligen er fra 1988. To vinduer i stue er skiftet i 2021.

**Årstall:** 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme punkterte vinduer eller vinduer med begynnende råte.

Vinduer på gavelvegg mot vest mangler vannbrett og belistning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eldre vinduer bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning ved tegn til forringelse, for å unngå varmetap, trekk og risiko for fuktskader. Eldre vinduer har ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer. Enkelte vinduer kan være vanskelig å åpne.

Manglende utvendig belistning og vannbrett bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende råteskader i vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsberegningen er for innlisting av vinduer som mangler det.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport





Vindu soverom 1. etg



Vindu som mangler belistning og vannbrett.

## TG 2 Dører

Til boligen er det en malt inngangsdør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Døren har svelling nederst på utvendig dørpanel. Ellers normal alder og værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Svelling nederst på utvendig dørpanel er vanskelig å stoppe. Med et aktivt vedlikehold kan svellingen stoppes noe for å follenge levetiden på døren.
Fremtidige eiere bør på sikt påregne utskifting av døren.

## TG 0 Terrassedør.

Boligen har terrassedør med glassfelt.
Terrassedøren er skiftet i 2025

## TG 1 Balkong 2. etg.

I boligens 2. etg. er det laget en 6 m2 balkong.
Rekkverkshøyde 1m.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Balkong 2. etg.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 58 m2 terrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå.
Terrassen har impregnert terrassegulv og rekkverk med stående spiler.
Deler av terrassen er bygget på gammel betongterrasse.
Rekkverkshøyden er 85 cm

**Vurdering av avvik:**

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

Rekkverkshøyden er 85 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm.
Gammel betongterrasse under deler av terrassen har snoe sprekker og betongavskalling.

**Konsekvens/tiltak**

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

Betongterrasse under terrassen fungerer som fundamentering for deler at terrassen. Sprekker og betongavskalling bør følges med på. Om avskalling og sprekker utvikler seg bør tiltak vurderes.





Terrasse.

## TG 2 Trapp ved inngangsparti.

Til boligen er det en skiferbelagt betongplatting.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er noen løse skiferheller. Enkelte fuger er løse.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Løse skiferheller må festes. Gulvet må refuges.

# Tilstandsrapport



Skiferbelagt betongplatting.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre innvendige overflater har noe alder og bruksslitasje. Overflater som er malt eller skiftet i senere tid fremstår i god stand.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.

### TG IU Gulv 2. etg.

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

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Dett i hht. forskrift i avhendingsloven. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Konstruksjonen er kun beskrevet.

### TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Dett i hht. forskrift i avhendingsloven. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere. Konstruksjonen er kun beskrevet.

### TG 2 Radon

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for beboere.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i stue montert en lukket vedovn.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er utett rørgjennomføring fra vedovn til pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Rørgjennomføringen til pipen bør utbedres for å sikre tett forbindelse. Utett rørgjennomføring kan medføre røyklekkasje, økt brannfare og redusert trekk i ildstedet.



Vedovn i stue.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er uinnredet. Det vil si at ingen av veggene ut mot terreng er innkledd. Kjelleren holder enkel standard.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er fuktskjolder og saltutslag på synlige kjellervegger. Dette kan være en konsekvens av alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Det er kappilæroppsug av fukt i gulv fra grunn. Kjellergulv som har oppsug av fukt fra grunn kan være bygget uten plast under betonggulv. På eldre bygninger var ikke det vanlig å bygge med plast under beton.

Det er generelt nor høy luftfuktighet i kjeller.

Det er ikke lufteventiler i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

Det bør etableres lufteventiler i kjeller.

Det bør vurderes å skifte drenering for å hindre fuktintrenging gjennom gulv og vegg i kjeller. Dette vil også senke luftfuktigheten i kjeller. Ved å øke tempraturen i kjeller vil luftfuktigheten i kjelleren synke. Det kan event monteres luftavfukter i kjeller.

# Tilstandsrapport



Fuktskjolder og saltutslag på kjellervegger



Fuktskjolder og saltutslag påp kjellervegger



Måling av luftfuktighet i kjeller.



Fuktmåling på kjellervegg

## TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk i trapp er løst

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres for å sikre at personer ferdes trygt i trappen og muligheten for fall reduseres.
Rekkverk som er løst bør festes bedre for å hindre at rekkverket løsner mer og falle av.

## TG 2 Trapp til kjeller.

Til kjeller er det en enkel plass bygget tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er lavere høyde fra trappetrinn til takbjelke en dagens krav som er 2m.
Trappen har noe skjevheter og holder enkel standard.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg for å bedre sikkerheten i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn og i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og hindre risiko for fall eller klemskader, spesielt for barn.

Lavere takhøyde enn dagens krav kan medføre risiko for hodeskader, og det bør vurderes tiltak for å redusere denne risikoen.

Skjevheter og enkel standard på trappen kan påvirke sikkerheten og brukervennligheten, og utbedring bør vurderes for å sikre trygg ferdsel.



Trapp til kjeller.

### TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Innvendige dører er av eldre dato og har alder og bruksslitasje.
Dørene har noe slakke dørvridere.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dørene virker å fungere greit, men på generelt grunnlag bør det vurderes utskifting eller utbedring av innvendige dører og dørvridere for å sikre god funksjon og unngå ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for at dørene ikke fungerer som de skal.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

### TG 3 Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det enkel vaskeservant i innredning og badekar.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og slette malte flater i tak.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet innehar ikke de egenskapene som stilles til våtrom. Dette gjelder blant annet fuktsikre overganger mellom gulv og vegg, og tilstrekkelig motstand til de fuktpåkjenninger rommet kan bli utsatt for.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgradertes med fuktsikre overganger mellom gulv og vegg. Det bør etableres tilfredsstillende membran med dokumentasjon.
Rommet bør bygges slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav til våtrom.
Dette for å sikre at rommet innehar de egenskaper som stilles til våtrom og har tilstrekkelig motstand mot de påkjenninger våtrommet blir utsatt for. Dette for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen og forårsaker fuktskader på bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Bad 2. etg.



Bad 2. etg.



Ikke fuktsikker overgang mellom gulv og vegg

LOFT > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

1. ETASJE > BAD

**Generell**

Bad/wc med tilkomst fra gang 1. etg.
I rommet er det dusjnisje, veggmontert wc og dobbel vaskeservant i innredning.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg og spilepanel i tak.
Badet er pusset opp i senere tid



Bad 1. etg

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

# Tilstandsrapport

Badet har fliser på vegg og spiler i tak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv.
Det er varmekabler i gulv. Ukjent alder på varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk er 15 mm.
Hovedgulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk.
Det er nedsenket gulv i dusjnisje og 1:100 fall mot sluk. Dette er i hht dagens krav.

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

Det er en langsgående sprekk i fuger i gulv. Sprekken er kommet etter 1. gangs befaring.

Høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk er 15 mm. Høydeforskjellen er lavere en dagens krav som er 15mm om det ikke er fall til sluk på hovedgulv. Hovedgulv er tilnærmet flatt uten fall til sluk.

Byggeforskriften TEK-17 sier følgende om fall på hovedgulv.

1.For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a.Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b.Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Ved flatt hovedgulv er det punkt b som er gjeldende.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Tilstrekkelig her vil være 15mm opppkant med membran ved dørterskel.
Manglende fall på hovedgulv kan medføre at lekkasjevann utenfor dusjsone vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Sprekk i gulv kan indikere bevegelse eller andre avvik i underliggende konstruksjoner. Bevegelse i konstruksjonen kan medføre skader på underliggende membran. Det anbefales å kartlegge årsak til sprekker og vurdere tiltak.



Manglende oppkant ved dørterskel.



Langsgående sprekk i fuger

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

1. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Overflater og innredning**

Kjøkken med tilkomst fra stue og spisestue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter,laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.
Det er kjølehjørne på kjøkkenet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

# Tilstandsrapport

Gulvet på kjøkkenet har bruksslitasje og noen fuktskjolder.
Det er fuktskjolder på gulv ved kjølehjørne.

Kjølehjørnet virket på befaringen, men er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Kjøkefunkesjonen er ikke teknisk vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Fuktskjoldene ved kjølehjørne kommer fra kondensvann fra kjølehjørne. Konstruksjonen er ikke åpnet for å undersøke om det er fukt i konstruksjonen. Fuktskjoldene ved kjølehjørnet bør undersøkes nærmere for å avklare om det er fukt i underliggende konstruksjon, for å unngå risiko for skjulte fuktskader og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

Kjølehjørnet er av eldre dato og bør vurderes for utskifting, da videre bruk kan medføre økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.


Fuktskjolder på gulv ved kjølehjørne.


Slitasje på gulv.


Kjøkken

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

## SPESIALROM

## LOFT > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

I 2. etg. er det et litet toalettrom.
I rommet er det gulvmontert wc. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg ført over tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og malte plater på vegger og i tak.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

# Tilstandsrapport



Toalettrom 2. etg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Vannrør i plast er skiftet i nyere tid i fbm oppgradering av bad. Vannrør i kobber er av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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



Vannrø i kobber og plast.



Hovedstoppekran.

### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og støpejern.
Avløpsrør i plast er skiftet i senere tid. Avløpsrør av støpejern/soil er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre avløpsrør  har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

# Tilstandsrapport



Soil avløpsrør i gulv.



Nyere plast avløpsrør.

## TG 1 Ventilasjon

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

## TG 1 Varmesentral

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

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Luft til luft varmepumpe.

## TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

# Tilstandsrapport



VV bereder.

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang 2. etg.
Sikringsskap er oppgradert i 2025

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Varmekalbler.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1947**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

# Tilstandsrapport

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Flere stikkontakter og koblingsbokser er ikke festet til vegg eller har deksel. Elektrisk anlegg i kjeller er av eldre dato, antagelig fra byggeår.**

**Åpne koblingsbokser og løse ledninger utgjør en sikkerhetsrisiko, da det øker faren for berøring av spenningsførende deler, kortslutning og varmgang. Dette kan føre til elektrisk støt, brannfare og driftsforstyrrelser i det elektriske anlegget. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav og bør utbedres.**

**Generell kommentar**

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

Kostnadsestimatat er et estimat av en utvidet el. kontroll og ikke eventuelle utbedringer

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Gammel koblingsboks i kjeller.



Sikringsskap

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

# Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat



Røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Dreneringen er antagelig fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.
Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da den har oppbrukt sin forventede levetid.
Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

### TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

**Vurdering av avvik:**
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Det er påvist andre avvik:

Liten del av terrenget på baksiden faller mot boligens grunnmur.

Boligen ligger i et område som i kommuneplan for Larvik kommune er klasifisert som faresone for ras- og skredfare.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Om mulig bør det foretas terrengsjustering slik at terrenget faller bort fra boligen Dagens krav til fallforhold på terreng rundt boligen sier at terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fukttrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen.



Terreng som faller mot grunnmur

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

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

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



**Anvendelse**

**Byggeår**
1980

**Kommentar**

**Standard**
Dårlig stand. Råte

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
På eiendommen er det en enkel utebod.
Boden holder enkel standard og er i dårlig stand.

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

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
På eiendommen er det i tilegg til boligen enfrittl iggende garasje.

Garasje oppført på støpt plate og reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd trekledning.
Garasjen har tak av sperrkonstruksjoner med betongstein som taktekking. Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Garasjen har tilkomst via leddport med motor og sidedør.

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | 48 | | | 48 | |
| 1. Etasje | 100 | | | 100 | |
| Kjeller | 58 | | | 58 | |
| **SUM** | **206** | | | | |
| **SUM BRA** | **206** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | To soverom, gang, bad, kott, kott 2, toalettrom | | |
| 1. Etasje | Entré, gang, soverom, bad, trapperom, stue, kjøkken, spisestue | | |
| Kjeller | Gang, 6 boder | | |

**Kommentar**

1. etg
Entre 3,3 m2
Gang 10,4 m2
Trappegang 10 m2
Stue 27 m2
Spisestue 11,8 m2
Kjøkken 15,7 m2
Bad 8 m2
Soverom 8,5 m2

2. etg.
Gang 10 m2
Toalettrom 1 m2
Bad 4,2 m2
Soverom 7 m2
Soverom 21,5 m2

Kjeller.
Kjellergang 13,7 m2
Bod 6,4 m2
Bod 7,7 m2
Bod 10,7 m2
Bod 9,8 m2
Bod 3,6 m2
Bod 3,6 m2

Takhøyde i kjeller 2,17m

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Rommindelingen stemmer ikke med byggemekdte tegninger.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Det er pågående arbeider på boligen.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Utebod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **5** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 38 | | 38 | |
| **SUM** | | **38** | | | |
| **SUM BRA** | **38** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 148 | 58 |
| **Utebod** | 0 | 0 |
| **Garasje** | 0 | 38 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.10.2025 | Thorbjørn Andersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3909 LARVIK | 3020 | 1387 | | 0 | 673 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Mesterfjellveien 37

**Hjemmelshaver**
Bjørnsen Erik Hillestad

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

**Adkomstvei**

Eiendommen har direkte tilkomst fra Mesterfjellveien.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 0 | 2022 | Skifteoppgjør |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunale opplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Byggemeldte tegninger. | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.12.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SE2984

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Bjørnsen, Erik Hillestad | 9578-5998-4-1012464 | 2025-12-11 20:10:48 |

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
11. des. 2025

Oppdragsnummer
17-0071/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Mesterfjellveien 37, 3257 LARVIK

**Meglerfirma**
Nordvik Larvik

**Selgere**
Erik Hillestad Bjørnsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. februar 2022

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Ingrid Bjørnsen

**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: 1442620
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sandefjord rørhandel har utført montering av dusj, wc og servant. De har også montert ny høytrykks ventil med måler, ved inntaket til huset. Har selv flislagt

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sandefjord rørhandel

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Vetpro plater på vegg. 3 lag med membran samt vetpro rørmansjetter. Bilder er tatt av alle gjennomføringer.

---

**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, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Takstein er malt. Nye garasjeporter i 2022

---

**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:** Somerfeldt elektro utførte montering av 3 fas inn til sikringsskap og nytt sikringsskap

---

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

Nei

---

**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:** Sandefjord rørhandel har montert måler ved inntakket

---

**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:** Byggmester Dag Martin Trulsen laget ett påbygg i 1999.

---

**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?**

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Ikke godkjent tetting av pipe i kjeller. Det ble utbedret.

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

Ja

**Beskriv:** Har vært salt utslag i kjeller, har slammet vegger og malt dem etter på

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takst rapport vil komme med salg av eiendom

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 17-0071/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Bjørnsen, Erik Hillestad** | **2025-12-11** |

Identifikasjon

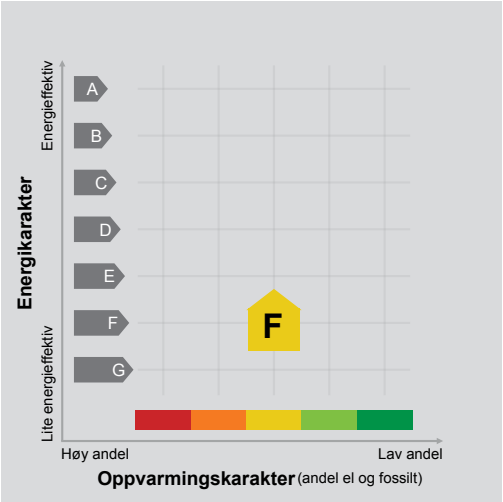
bankID Bjørnsen, Erik Hillestad

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Mesterfjellveien 37 |
| Postnummer | 3257 |
| Sted | LARVIK |
| Kommunenavn | Larvik |
| Gårdsnummer | 3020 |
| Bruksnummer | 1387 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 163040727 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-173292 |
| Dato | 25.09.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 25.09.2025

Larvik kommune

# Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 3020 | **Bruksnr.** | 1387 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Mesterfjellveien 37, 3257 LARVIK | | | | | | | | |

## Bygningsopplysninger

| **Bygningstype** | **Bygningsår** | **Bruksareal** | **Boenheter** | **Omsøkt** |
|---|---|---|---|---|
| enebolig | godkjent 1947 | 204m$^2$ | 1 | ☒ |
| Tilbygg bolig | godkjent 1998 | 28 m$^2$ | | ☒ |
| Garasje/uthus/anneks | godkjent 1980 | 40 m$^2$ | | ☒ |
| Garsje/uthus/anneks | ikke oppgitt | ikke oppgitt 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.

Utskriftsdato: 25.09.2025

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 3020/1387//




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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 673,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6546272,83 | **Øst** | 559934,19 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6546289,06 | 559932,9 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 9,30 | |
| 2 | 6546301,56 | 559957,66 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 27,74 | |
| 3 | 6546286,35 | 559958,28 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 15,22 | |
| 4 | 6546260,65 | 559937 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 33,37 | |
| 5 | 6546284,75 | 559924,66 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 27,08 | |

Utskriftsdato: 25.09.2025

# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik
**Telefon:** 982 31 892

# Kommunale gebyrer 2025

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

| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 3020 | **Bruksnr.** | 1387 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Mesterfjellveien 37, 3257 LARVIK | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 8 048,64 kr |
| Feiing | 378,77 kr |
| Renovasjon | 3 634,92 kr |
| Vann | 5 490,00 kr |
| **Sum** | **17 552,33 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Forbruk Vann >70m$^2$ | 15% | 1 ab | 2732.40 | 1/1 | 0 % | 2 732,40 kr |
| Abonnement Vann | 15% | 1 ab | 2519.65 | 1/1 | 0 % | 2 519,65 kr |
| Forbruk Avløp>70m$^2$ | 15% | 1 ab | 3307.40 | 1/1 | 0 % | 3 307,40 kr |
| Abonnement avløp | 15% | 1 ab | 4986.40 | 1/1 | 0 % | 4 986,40 kr |
| Standard Avfallsgebyr | 25% | 1 ab | 3635.00 | 1/1 | 0 % | 3 635,00 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr | 0% | 1 stk | 386.00 | 1/1 | 0 % | 386,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **17 566,85 kr** |

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

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 25.09.2025

# Larvik kommune

**Adresse:** Postboks 2020, 3255 Larvik
**Telefon:** 982 31 892

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 3020 | **Bruksnr.** | 1387 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 202703794 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 163040727 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Mesterfjellveien 37, 3257 LARVIK |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| 1. etg. | Vedovn | Dovre AS | Dovre 500 Cb, 510 Cb, 550 Cb |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 07.05.2025 | Tilsyn | 07.05.2025 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

| **Type** | **Detaljer** |
|---|---|
| Avvik | Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: - |
| **Type avvik** | Hull etter tidligere ildsted |

| **Type** | **Detaljer** |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Anmerkning | Ildsted - Plassering: 1. etg.. Type: Vedovn. Produsent: Dovre AS. Modell: Dovre 500 Cb, 510 Cb, 550 Cb |
| **Beskrivelse** | Røykvendeplate i brennkammer er deformert. Bør byttes. |

| **Type** | **Detaljer** |
|---|---|
| Andre forhold | Bruksenhet |
| **Beskrivelse** | Boligen mangler godkjent slukkeutstyr. |

*Informasjon for bruksenhetId 202703794*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 394984260 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 300256893 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 394984260.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 202703859 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 163040735 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202703859.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 202703836 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 163040727 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Mesterfjellveien 37, 3257 LARVIK |

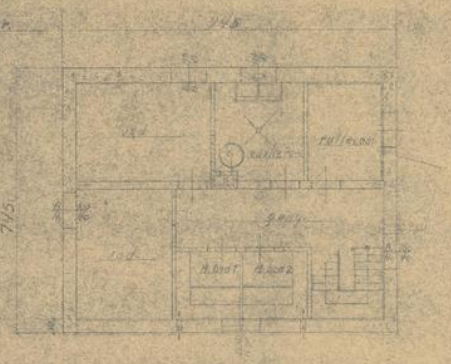
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202703836.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

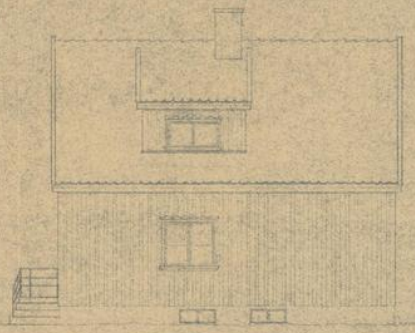
Larvik
Bygn. raad
№ 66/47

Kjelleretasje



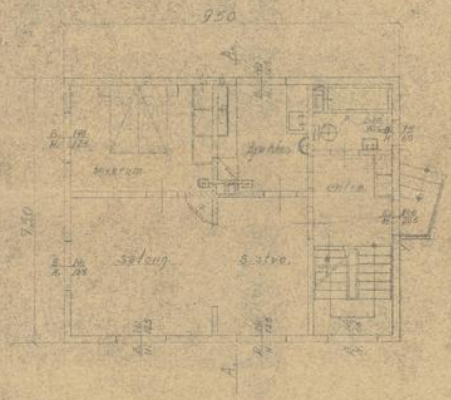



Mot nordvest



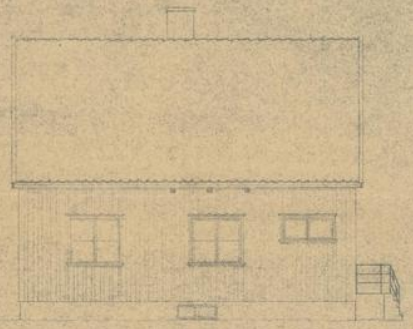
Mot nordvest

1. Etasje.



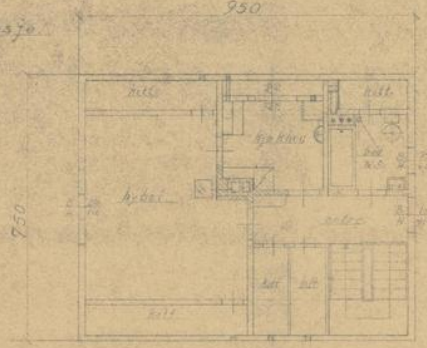


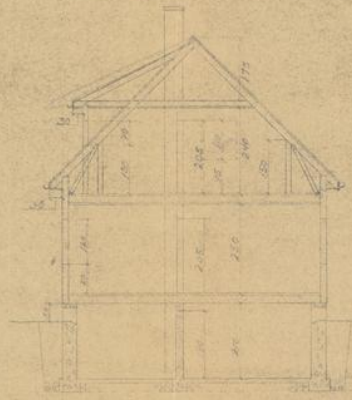

Mot sydvest



Mot sydøst

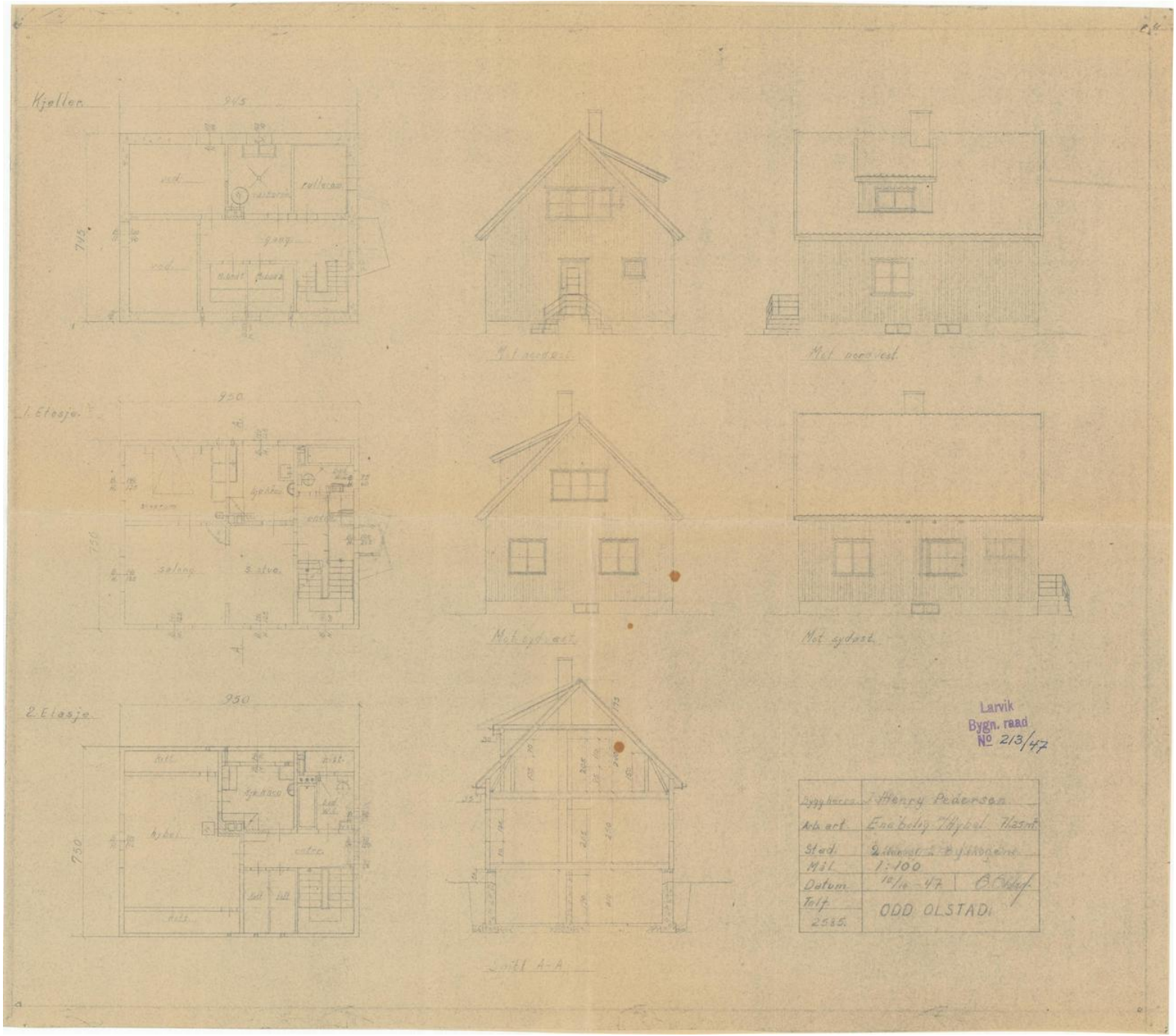
2. Etasje.

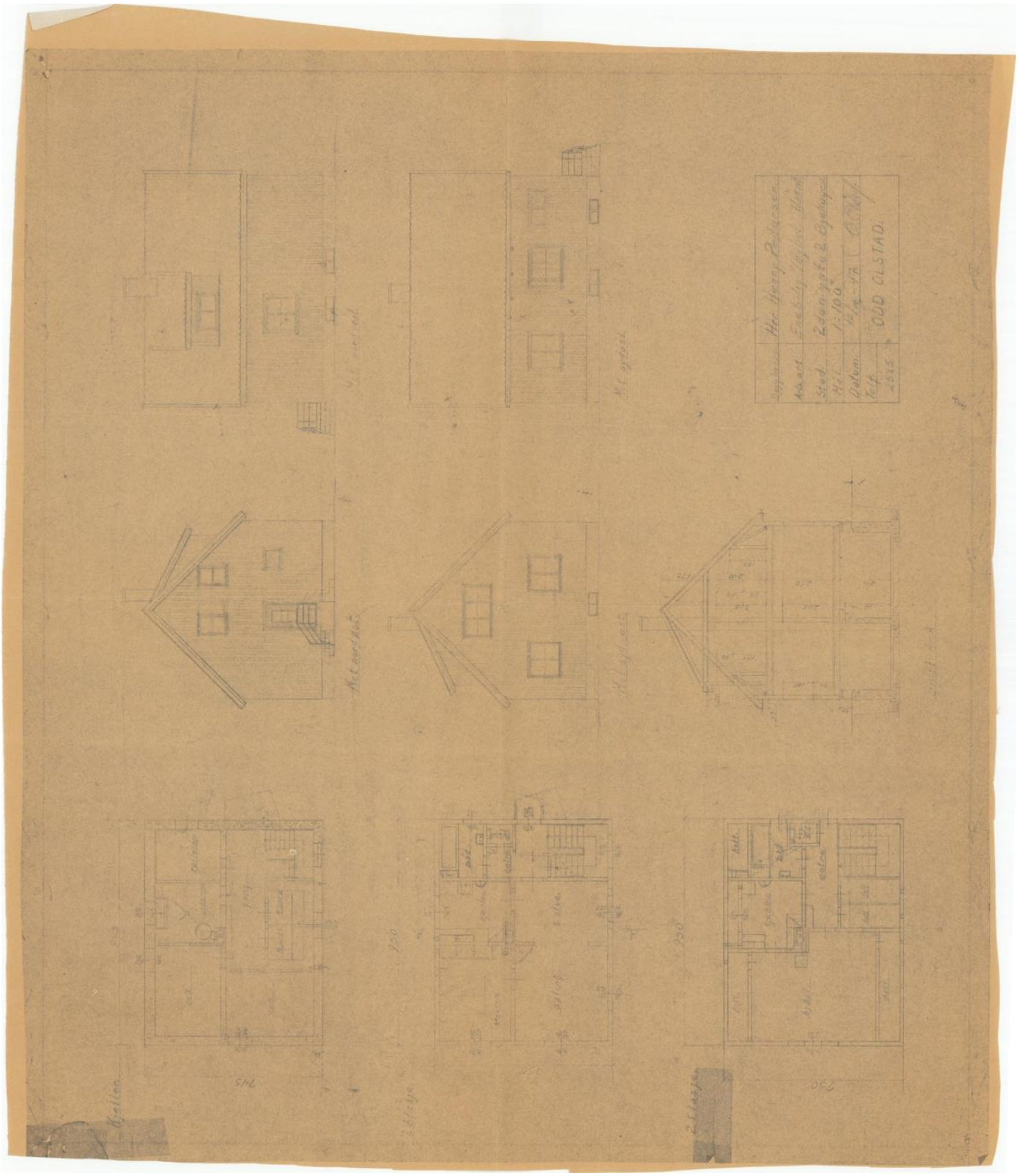


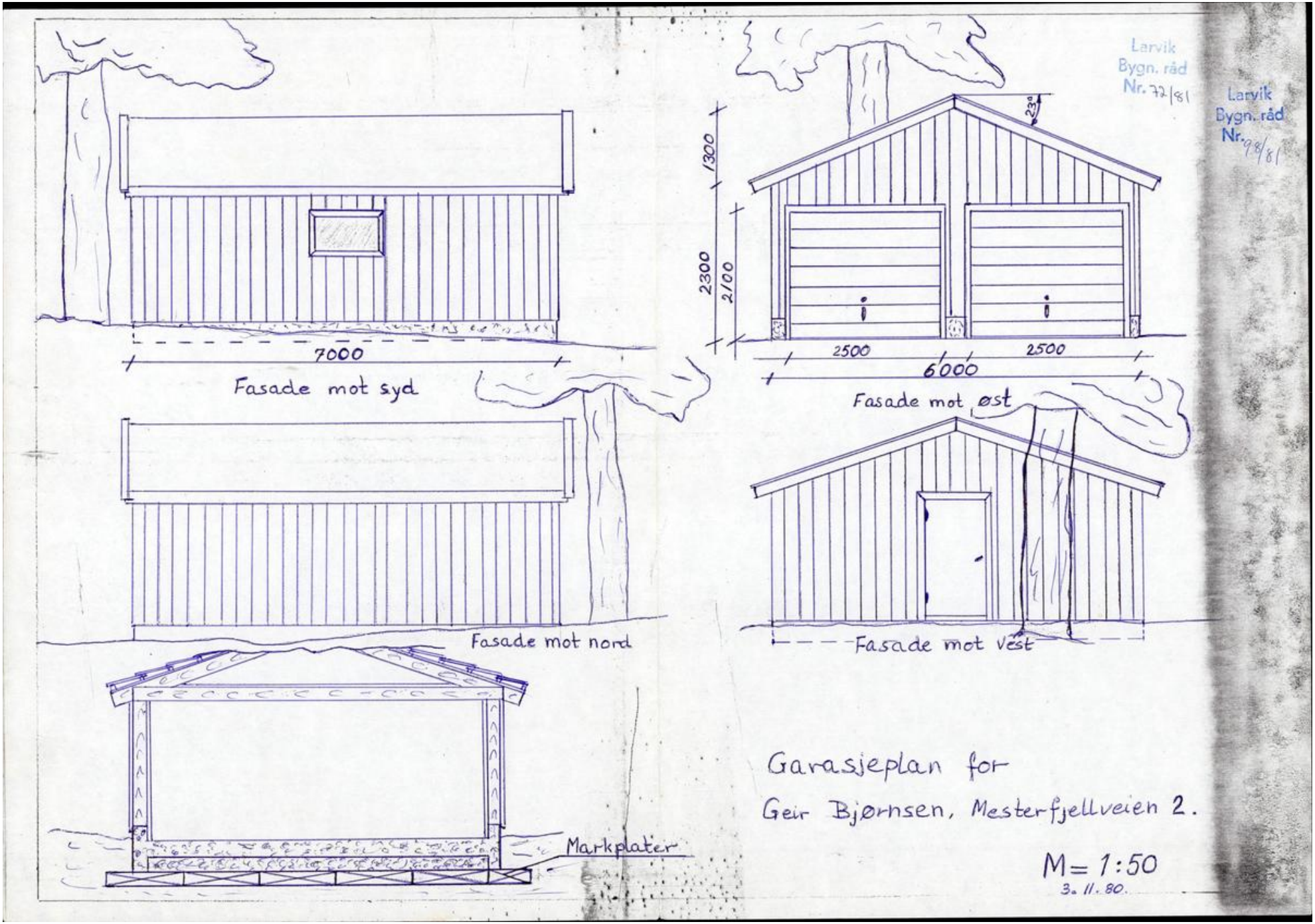



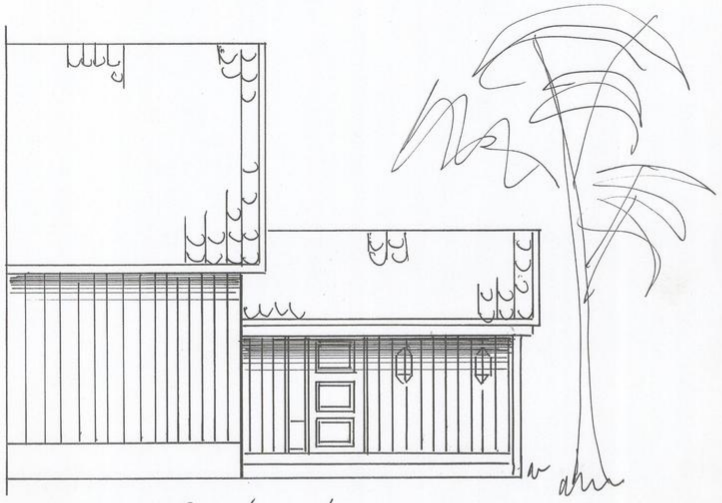
Snitt A-A

| | |
|---|---|
| Byggherre | Henry Pedersen |
| Arkitekt | Erik Holtz Hansen |
| Adresse | Grev Wedels gate 2 Bygdøy |
| Målestokk | 1:100 |
| Dato | 12/2-47 |
| Tegnet | ODD OLSTAD. |

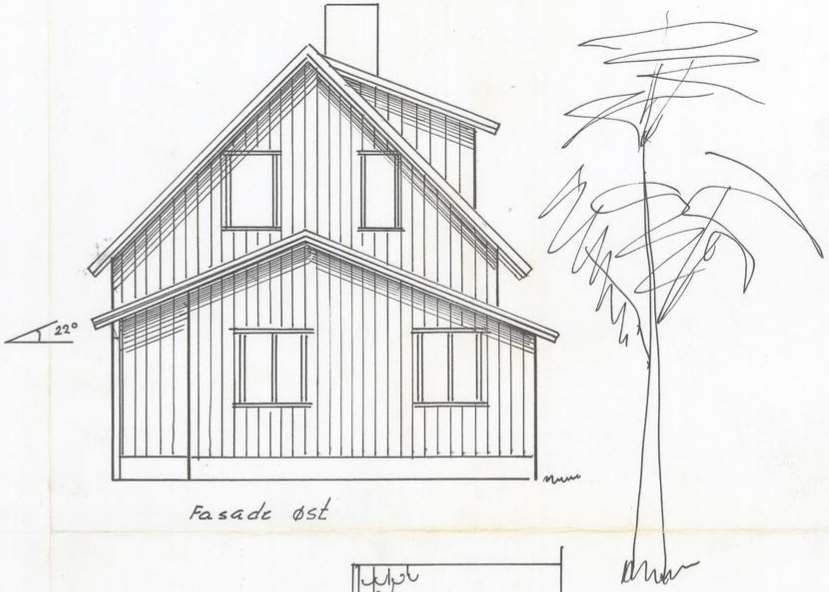

Kjeller.
1. Etasje.
2. Etasje
Mot nordvest.
Mot sydøst.
Snitt A-A
Larvik
Bygn. raad
№ 213/47
Tegnberre: Henry Pedersen
Stad: Eneboligs Tilbygg
Mål: 1:100
Datum: 10/10-47
Tlf. 2535.
ODD OLSTAD


Hr. Jorgo Petersen
Adres
Stad
Tek.
Datum
Kaft
2015
ODD OLSTAD.

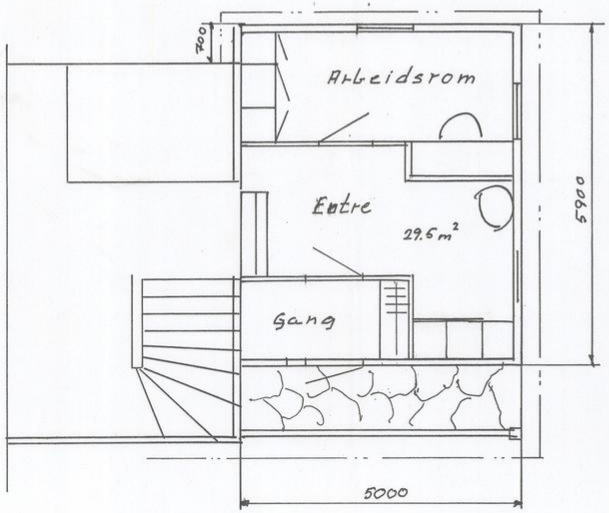

Larvik
Bygn. råd
Nr. 72/81
Larvik
Bygn. råd
Nr. 98/81
23°
1300
2300
2100
7000
Fasade mot syd
2500
2500
6000
Fasade mot øst
Fasade mot nord
Fasade mot vest
Markplater
Garasjeplan for
Geir Bjørnsen, Mesterfjellveien 2.
M = 1:50
3. 11. 80.

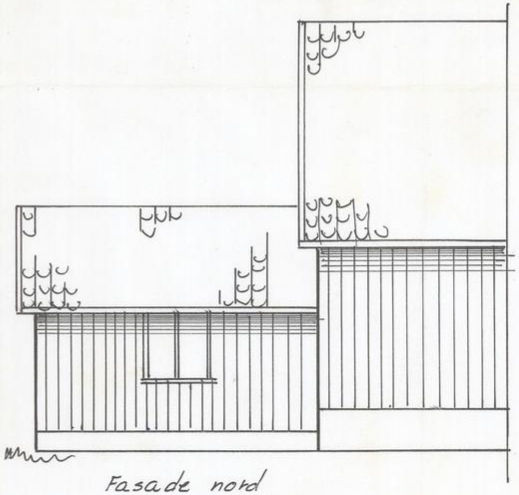


Fasade syd




Fasade øst



Fasade nord

| | | | |
|---|---|---|---|
| TILBYGG | Mål 1:50 | 20-4-98 | |
| Ingrid og Geir Bjørnsen<br>MESTERFJELLVEIEN 2<br>Larvik | Tegning nr. 1 | | |
| | Knut Knudsen | | |

Utskriftsdato: 25.09.2025

Larvik kommune

# Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 3020 | **Bruksnr.** | 1387 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Mesterfjellveien 37, 3257 LARVIK | | | | | | | | |

| | **Ja** | **Nei** |
|---|---|---|
| Foreligger det ferdigattest for bygningen(e) | ☐ | ☒ |
| Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e) | ☐ | ☒ |
| 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.

# 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 nordvikunderøskelesen.

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





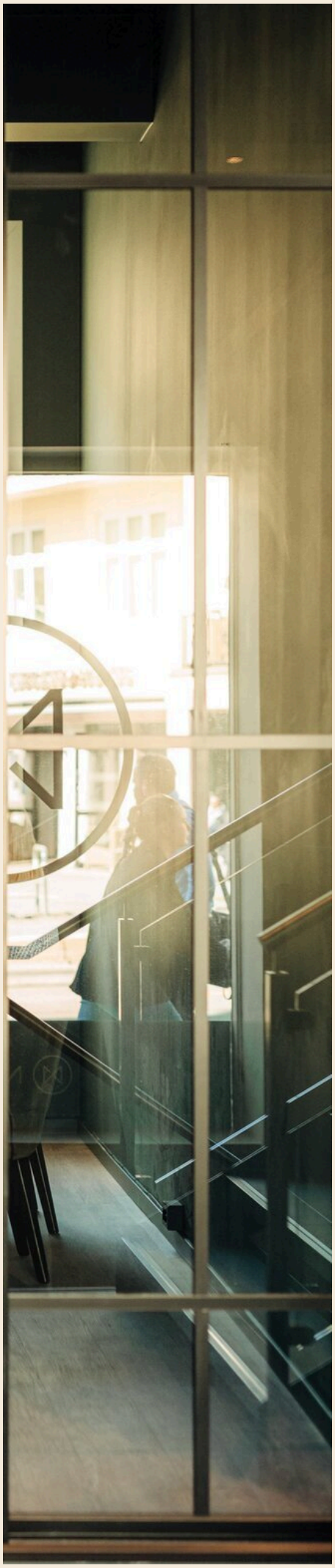

Velkommen til

# 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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

## 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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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: 17-0071/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Mesterfjellveien 37 3257 LARVIK
Matrikkel: Gnr 3020, bnr 1387 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Per Arne Sølyst**
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
p.solyst@nordvikbolig.no
950 66 810





**Lilli Stenhaug-Gundersen**
Eiendomsmeglerfullmektig
Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
l.gundersen@nordvikbolig.no
477 59 774


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