NORDVIK

Nansetgata 177

7 soverom | 316 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Nansetgata 177

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
25	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.05.2026









Nøkkelinformasjon

Nordbyåsen- Stor og innholdsrik enebolig med dobbelgarasje og garasje i hus – flott tomt på 2,2 mål!

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**125 130,-**
Totalpris	**5 075 130,-**
BRA-i	**316 kvm**
Soverom	**7**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

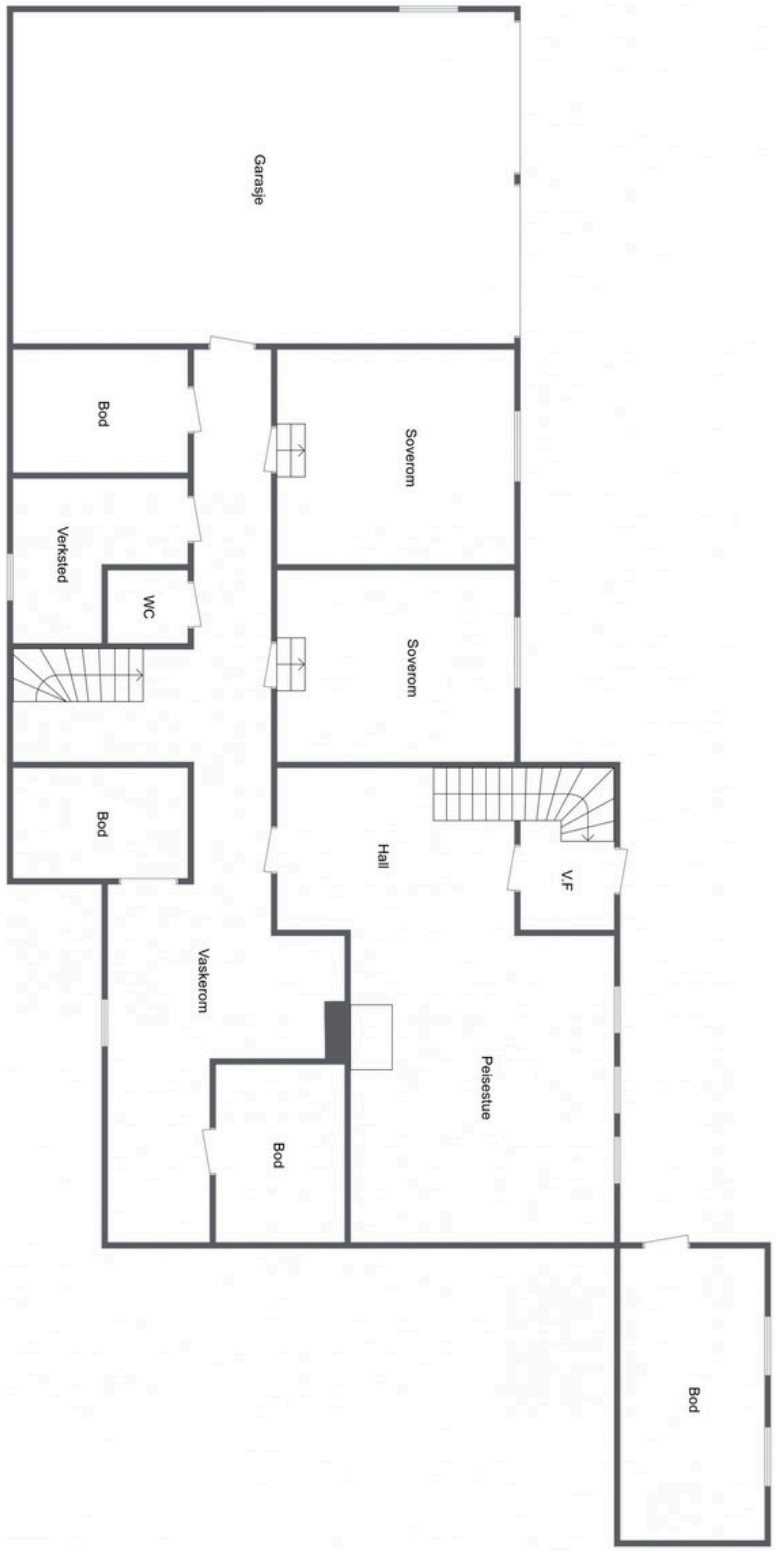
Velkommen til Nansetgata 177!

En sjelden romslig familiebolig med plass til både hverdag, fest og fremtidsplaner. Her får du en stor og flott, flat tomt på hele ca. 2,2 mål, perfekt for lek, hageprosjekter eller lange sommerdager i solen. Boligen går over tre etasjer og byr på hele 7 soverom , så her er det rom for både store og små, hjemmekontor og gjester. Parkering er det heller ingen kamp om; eiendommen har både stor dobbelgarasje og verksted garasje i huset med ekstra takhøyde. Beliggenheten er barnevennlig og praktisk, med kort vei til Larvik sentrum og rask adkomst til E18, ideelt for en aktiv familie med en travel hverdag.

Velkommen på visning!

Planløsning

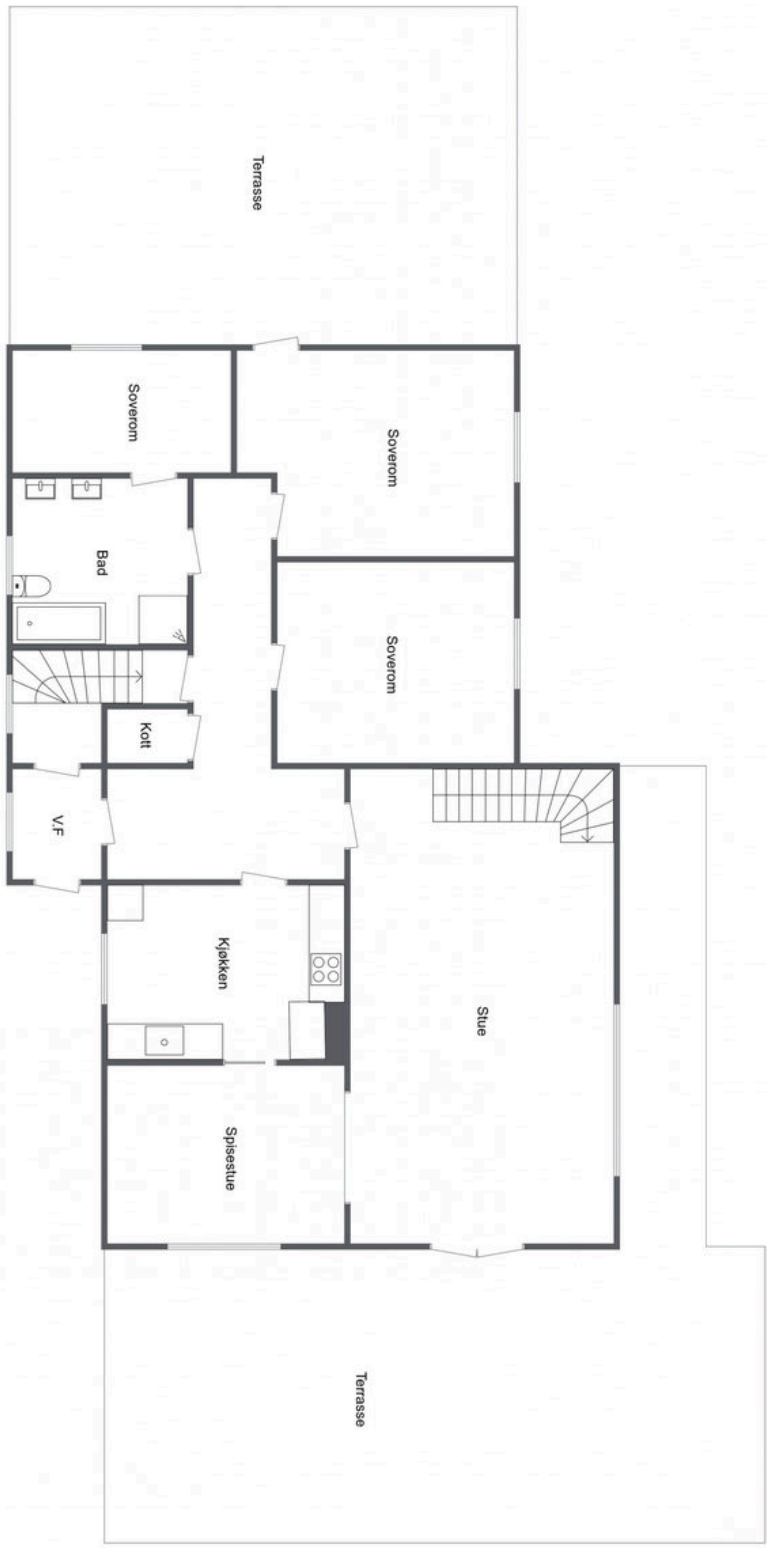
Underetasje
BRA-i: 165 kvm
Total BRA: 165 kvm



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: 165 kvm
Total BRA: 165 kvm

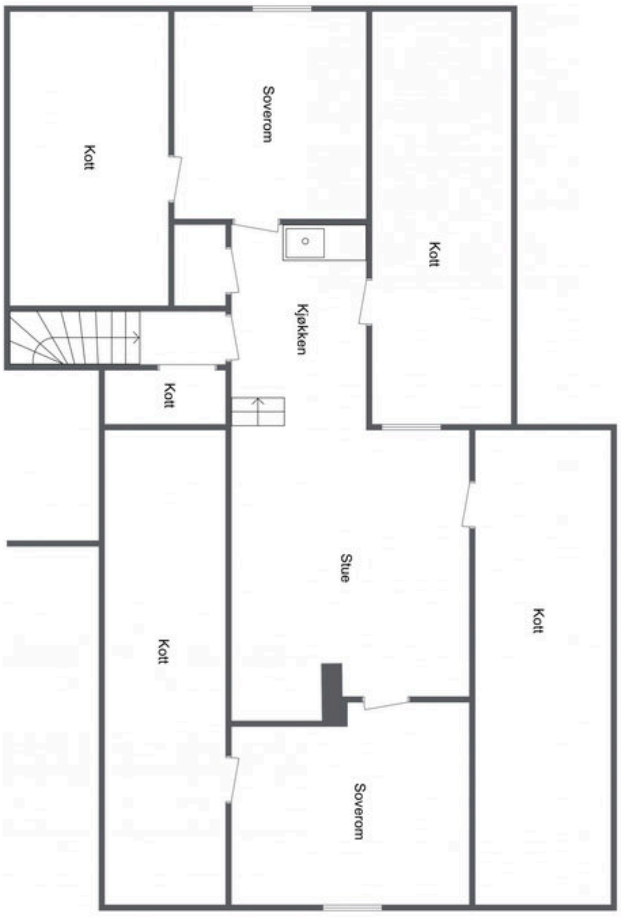


Planteegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 165 kvm
Total BRA: 165 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.


TOYOTA
JYSK






















SIEMENS

I hovedetasjen finner man en soveromsavdeling med 3 soverom og bad.





Alle soverommene er av god størrelse. Plass til både seng, klesskap og leksepulter.

Det ene av soverommene har tilkomst til verandaen over garasjen. Kjekt for ungdommene som vil snike inn besøk av eventuelle kjærester som de tror foreldrene ikke merker at kommer.





Lyst og trivelig bad.





Med romslig hus følger også romslig vaskerom. Her kan det vaskes og tørkes til mannen med ljåen kommer.

Nyere varmtvannsbereder, slik at ungdommene i huset kan dusje (nesten) så lenge de vil, uten at det går tomt for varmtvann.



I loftsetasjen finner man 2 soverom og stue med praktisk te-kjøkken.





Et soverom i hver ende av huset.



Dette er registrert som et soverom, selger har lagt klart rør, tiltenkt et bad.

Hvem ønsker seg ikke en stor dobbelt garasje med plass til biler og utstyr?





Eget verkstedrom, eller stor bodplass til klær og utstyr.

Stor garasje i tilknytning til huset. Dør inn i boligen fra garasjen.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0051/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nansetgata 177, 3271 LARVIK
Gnr 2008, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selger
Stian Naper

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 075 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 094 830,- (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
1952

Etasje
3

Antall soverom
7

Arealer
BRA-i: 316 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 349 kvm

Beskrivelse:

Nansetgata 177
Underetasje:
BRA-i: 165 kvm. Underetasje
Total BRA: 165 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Hovedetasje
Total BRA: 120 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Loftsetasje
Total BRA: 31 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm. Dobbelt garasje
Total BRA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ikke målbare arealer:

Loft.
Kjøkken 7,1 m2 .Ikke målbart areal.
Toalettrom 1,5 m2 Ikke målbart areal.
Trapperom 2 m2 Ikke målbart areal.

Innhold
1. etg.
Stue 34,3 m2
Spisestue 11,5 m2
Kjøkken 11 m2
Gang 12,9 m2
Entre 2,5 m2
Mellomgang med trapp 4 m2
Bad 8,3 m2
Soverom 12 m2
Soverom 14 m2
Soverom 8 m2

Underetasje
Vaskerom 14,4 m2

Bod 5,4 m2
Bod 5,5 m2
Gang 15 m2
Soverom 11,8 m2
Soverom 11,4 m2
Bod 3,8 m2
Bod 7,4 m2
Toalettrom 1,7 m2
Peisestue 30 m2
Entre 3 m2
Garasje 50 m2.

Loft.
Soverom 6,3 m2. Målbart areal.
Kjøkken 7,1 m2 .Ikke målbart areal.
Toalettrom 1,5 m2 Ikke målbart areal.
Trapperom 2 m2 Ikke målbart areal.
Loftsstue 14 m2 Målbart areal.
Soverom 10, 5 m2. Målbart areal.

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

Standard
Beskrivelse

Enebolig oppført i 1952 beliggende på Bommestad utenfor Larvik sentrum. Boligen er over tre plan med tilkomst i underetasjen. Til boligen er det en frittstående garasje. Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2025 Montert varmepumpe.
2025 Oppgradert sikringsskap.
2024 Drenert bakside av bolig med isodren.

Boligen fra 1952 fremstår med normal standard sett i forhold til alder, og det er gjennomført enkelte oppgraderinger i nyere tid, herunder varmepumpe, sikringsskap og delvis drenering. Innvendig fremstår boligen som jevnt vedlikeholdt, mens det utvendig er registrert et visst vedlikeholdsetterslep. Det er avdekket flere forhold med tilstandsgrad TG2 som indikerer behov for tiltak på sikt, særlig knyttet til bygningsdeler med høy alder som taktekking, vinduer, dører, kledning og tekniske installasjoner. Videre er det registrert enkelte alvorlige avvik (TG3), spesielt knyttet til terrassekonstruksjoner, vaskerom og toalettrom uten tilfredsstillende ventilasjon, som krever
utbedring på kort sikt. Våtrom og rørinstallasjoner har generelt høy alder og manglende dokumentasjon, noe som medfører økt risiko for skjulte skader og fremtidige kostnader. I tillegg foreligger det enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet som bør utbedres. Samlet sett må det påregnes oppgraderinger og vedlikehold for å opprettholde bygningens funksjon og verdi. Kjøper bør være forberedt på både kortsiktige og langsiktige investeringer.

Kjøkken:
Kjøkken med tilkomst fra gang og spisestue.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, integrert komfyr og platetopp, og frittstående hvitevarer. Det er flisimiterte plater mellom benkeskap og overskap. Det er mekanisk ventilator over platetopp.

Våtrom:
Bad med tilkomst fra gang. I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusjnisje og innebygget badekar. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. det er ikke luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malte plater i tak.

I underetasjen er det en enkel vaskekjeller. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil. Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv og malte flater på vegger og i tak.

Overflater
Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat og malte betonggulv på gulv. Slette mate flater på vegg og slette mate flater i tak. Boligen har betonggulv mot grunn i underetasjen. Boligens etasjeskiller i 1. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner. I boligen er det en mursteinspipe. Til pipen er det i peisestue montert en lukket peis. I boligen er det en malte tretrapper. Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Teknisk/VVS:
Boligen har vannrør i kobber og stål og avløpsrør i plast og soil. Det er eldre stålsluk i gulv på vaskerom i kjeller. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. I boligen er det en luft til luft varmepumpe. I boligen er det en 200L VV bereder. Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.
Oppvarming: Varmepumpe. Vedfyring. Elektrisitet.

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

Parkering
Stor parkering i egen gårdsplass, samt dobbel garasje og garasje i tilknytning til huset!

Modernisering og påkostninger
2025 Montert varmepumpe.
2025 Oppgradert sikringsskap.
2024 Drenert bakside av bolig med isodren.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier
- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navn, men tidligere eier informmerte om at taket på garasjen i huset var
tekket på nytt i 2022.
- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reis anlegg, gravd opp og drenert bak huset frem til garasje. Laget nytt soverom i 1.etasje.
- 4. Ja
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skagerak Solutions, byttet sikringer, gått over det elektriske anlegget i huset. Lagt
opp strøm på nytt soverom.
- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Før jeg flyttet inn. Ca 2022. Forbedringer gjort etter dette.
- 5. Ja, faglært
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt opp til sluk og vann på soverom i 2. etasje for å klargjøre for bad.
- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Septiktank
- 8. Nei
Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Eventuell kommentar: Oljetank fyllt igjen av forrige eier. Godkjent.
- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Litt vannsig inn i garasje. Ellers tørt og normalt.
- 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.
Ja
Beskriv: Har vært ifølge takstmann på 3 takutsikk, er ikke der nå.
- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ny varmepumpe installert 2024.
- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026
- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2026
- 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?
Ja
Beskriv: Fylke har planlagt sykkel og gangsti, men dette er satt på vent som jeg har skjønt.
- 31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Er nedgravd tank som ble fylt igjen og godkjent av forrige eier.

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Taktekking:
Beskrivelse
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
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.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på taktekkingen og undertekking, sett opp mot den statistisk forventede levetid.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Taktekking og undertekking som har oppbrukt sin forventede levetid bør fortløpende vurderes skiftet ut. Dete for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjon av taktekkingen gir økt usikkerhet om faktisk tilstand, og det anbefales derfor en grundigere vurdering av taket utført av fagperson under sikre forhold.

Nedløp og beslag:
Beskrivelse
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.
Takrenner og nedløp har noe korosjon og beleggavskalling.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende snøfanger og orordjon og beleggavskalling.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
Takrenner og nedløp med korrosjon og beleggavskalling bør utbedres eller byttes ut for å hindre lekkasjer og videre forringelse, som kan føre til fuktskader på bygningen.
Snøfangere bør monteres for å unngå fare for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

Veggkonstruksjon
Beskrivelse
Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Kledning har svertesopp og alderslitasje. det er noe begunnende råte på enkelte kledningsbord.
Kledning og vindusbelistning er ført helt ned til vannbrett og beslag.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktopphopning og redusere risikoen for svertesopp og råteutvikling.
Kledning og vindusbelistning som er ført helt ned til vannbrett og beslag gir økt risiko for at kledning og belistning kan trekke fuktighet opp i endeveden og danne råte. Det anbefales å lage 6mm glipe mellom vannbrett/beslag og kledning.
Skadede kledningsbord med begynnende råte bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen.
Fremtidige eiere bør vurdere skifte av kledning

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Beskrivelse
Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.
Det er noe kottt i konstruksjonen.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er skade etter skadedyrangrep på enkelte bjelker på takutstikk.
Luftung av konstruksjonen er stengt i utvendig gesims.
Det er noe sverte i undertak i kot.
Det er begrenset med isolasjon i deler av konstruksjonen i kott.
Det er begrenset med lufting mellom isolasjon og takbord i lukket skråtakskonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre skader etter skadedyrangrep på bjelker i takutstikk, for å hindre videre svekkelse av konstruksjonen.
Lufting i utvendig gesims bør åpnes eller forbedres for å redusere risiko for fukt- og kondensskader.
Det ble ikke målt fukt i takkonstrukajonen på befaringsdagen. Årsak til svert i undertak er ikke kjent.
Isolasjonen i kott bør forbedres for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere varmetap.
Lufting mellom isolasjon og takbord i skråtakskonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og råteskader.

Vinduer
Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er fra 1991.
Enkelte vinduer har to enkle lags glass. Disse vinduene er fra byggeår.
Årstall: 1981 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.
Vinduene har utvendig alder og værslitasje.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage ved spesielle lysforhold. Vinduene har en alder som tilsier at punktering av vinduer kan forekomme.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Eldre vinduer bør følges opp jevnlig og vurderes for

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

Dører
Beskrivelse
Bygningen har teak hovedytterdør.
Årstall: 1985 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Døren har oppbrukt sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder, tilstand og bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.
Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk. Med et godt og aktivt vedlikehold kan dørens funksjon og levetid forlenges noe.

Terrassedør.
Beskrivelse
Boligen har en to-fløyet terrassedør med glassfelt
Årstall: 1985
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Terrassedøren har noe utvendig værslitasje. Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Terrassedøren tetter dårlig mot karm.
Døren har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Terrassedøren bør vurderes skiftet eller utbedret for å sikre tilstrekkelig tetting mot karm og redusere varmetap. Dårlig tetting og høy alder medfører økt risiko for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Terrassedøren har noe utvendig værslitasje. Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Terrassedøren tetter dårlig mot karm.
Døren har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Terrassedøren bør vurderes skiftet eller utbedret for å sikre tilstrekkelig tetting mot karm og redusere varmetap. Dårlig tetting og høy alder medfører økt risiko for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Dør til rom under terrasse
Beskrivelse
Til rom under terrasse er det en kjellerdør med glassfelt.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Døren er av eldre dato, og fremstår i dårlig stand.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.
Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk, og eventuelle lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjon.

Terrasse over garasje.
Beskrivelse
På nordsiden av boligen er det en 50 m2. terrasse. Terrassen er bygget over garasje. Terrassen er bygget i betongkonstruksjoner. Terrassen har papptekke på gulv og rekkverk med liggende kledning.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Rekkverk på terrassen er løst. Rekkverk har råteskader.
Deler av terrassen mangler rekkverk.
Papptekke som fungerer som membran ned mot terrasse er ikke ført helt ut til vegg. Papptekke er avslutet 15 cm fra ytterkant på alle sider. I følge tidligere salgsoppgave er papptekkingen skiftet i 2022
Alder på papptekkingen er ikke kjent.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Rekkverk må festes forsvarlig, råteskadede deler må skiftes ut, og manglende rekkverk må monteres for å ivareta sikkerheten og hindre fallulykker.
Papptekke må føres helt ut til vegg for å sikre tilstrekkelig tetting og forhindre vanninntrenging i konstruksjonen, da mangelfull tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på terrassen og underliggende garasje.
Da det er usikkerhet om alder på papptekke, kan det være mulig at papptekkingen er av en alder som tilsier at levetiden er oppbrukt, og at det bør påregnes utskifting av tekkingen. dette for å hindre fukt å komme inn i tak på garasje.

Utvendige trapper
Beskrivelse
Til boligen er det tre utvendige trapper.
Det er en impregnert tretrapp fra dør til bakhage.
Det er en tretrapp til terrasse og en betongtrapp på siden av garasjen.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Impregnert trapp til bakhage mangler rekkverk.
Tretrapp til terrasse har alder og værslitasje.
Betongtrapp på siden av garasje er i dårlig stand og vanskelig å gå i.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Rekkverk bør monteres på den impregnerte trappen til bakhagen for å redusere risikoen for fall og personskade.
Tretrappen til terrassen bør vurderes utbedret eller vedlikeholdt for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for ulykker.
Betongtrappen på siden av garasjen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre trygg adkomst og forhindre skader som følge av dårlig tilstand.

Garasje til bolig
Beskrivelse
Til boligen er det en 50 m2 garasje. Garasjen har 3,2 m takhøyde.
Garasjen har tilkomst fra to stk aluporter og innvendig dør fra boligen.
Garasjen har vegger av betongblokker og betongdekke i tak.
Til garasjen er det en alu leddport.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er fuktskjolder på murvegger i garasje. Noe tegn til fukt i tak.
Dør til garasje er ikke røyk eller gasstett.
Garasjeporten går noe tregt.
Det er ikke lufteventiler i garasje
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskjolder på murvegger og fukt i tak, samt utbedre eventuelle lekkasjer eller mangelfull fuktsikring for å unngå videre fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og risiko for mugg- eller råtedannelse. Fuktskjolder må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.
Dør til garasje bør oppgraderes til røyk- og gasstett utførelse for å hindre spredning av røyk og gass mellom garasje og bolig, noe som er viktig for personsikkerheten.
Garasjeporten bør justeres eller vedlikeholdes for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.
Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i garasjen for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Overflater
Beskrivelse
Boligens innvendige overflater består av Parkett, laminat og malte betonggulv på gulv. Slette mate flater på vegg og slette mate flater i tak.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er noe bom og løse flis i underetasjen.
Det er noe sprekker i enkete plateskjøter.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Bom og løse fliser i underetasjen bør utbedres for å unngå at fliser løsner ytterligere og for å sikre et trygt og funksjonelt gulv.
Sprekker i enkelte plateskjøter bør utbedres for å forhindre videre oppsprekking og for å opprettholde et pent og varig overflateinntrykk.

Overflater vegger og himling
Beskrivelse
Veggene har fliser og slette malte flater. Taket har himlingsplater.
Vurdering av avvik:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse.
Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Sluk, membran og tettesjikt
Beskrivelse
Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført, eller alder på tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er ikke inspeksjonsmulighet til sluk under badekar.
Sluk i dusjson har ikke klemring til membran.
Det er ikke synlig membran som er klemt under klemring i sluk på hovedgulv.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.
Membran under fliser er antagelig over 15 år og har derfor oppbrukt mye av sin forventede levetid.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og forhold knyttet til sluk.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, samt undersøkes om slukene er korrekt montert med klemring og tilstrekkelig tetting.
Manglende dokumentasjon og feil ved sluk og membran medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på slukløsningen og membran er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

1. ETASJE > BAD
Ventilasjon
Beskrivelse
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.
Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

LOFTSETASJE. > KJØKKEN
Overflater og innredning
Beskrivelse
I boligens loftsetasje er det en enkel kjøkkeninnredning i et av rommene.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Innredningen er av eldre dato, og holder enkel standard.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, ut over oppgraderinger etter eget ønske.

Vannledninger
Beskrivelse
Boligen har vannrør i kobber og stål.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Boligens vannrør er av eldre dato og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.
De fleste vannrør er skjult i vegg eller gulv. Dette medfører at inspeksjon av vannrør er begrenset.
Det er ikke opplyst eller observert avvik knyttet til vannrør ved inspeksjon av synlige rør.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Eldre vannrør 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
Beskrivelse
Boligen har avløpsrør i plast og soil.
Det er eldre stålsluk i gulv på vaskerom i kjeller.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Stålsluk i gulv har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Stålsluket bør skiftes ut for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, da det har passert sin forventede levetid.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Beskrivelse
Langvegg på boligen har skiftet drenering i senere tid. Det er montert iso-dren plater på grunnmur. Takvann er ledet ut til drensgrøft på eiendommen. Det er ikke skiftet drenering på vegg til garasje.
Det observeres platon utvendig fuktsikring på siden ved garasje.
Tilstand og alder på øvrig drenering er ikke kjent.
Arbeidene med skifte av drenering på langsiden er utført av fagfolk.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Utvendig fuktsikring ved garasje mangler topplist.
Boligens dreneringe er nedgravd under bakkenivå. Det er ikke gitt opplysninger om øvrige deler av dreneringe en den som er skiftet på langsiden. Det vil naturlig knytte seg isikkerhet om dreneringens alder og tilstand.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør monteres topplist på utvendig fuktsikring ved garasjen for å hindre at vann trenger ned bak platen, noe som kan føre til fuktskader på grunnmuren.
Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre undersøkelser for å avklare alder og tilstand på øvrig drenering, da usikkerhet rundt dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter
Beskrivelse
Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er puss og malingsavskelling på utvendig grunnmur.
Det er sprekk i grunnmur i hjørne ved terrasse.
Det er noe riss i grunnmur.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Puss- og malingsavskalling på utvendig grunnmur bør utbedres for å beskytte konstruksjonen mot fuktinntrenging og forringelse.
Sprekk og riss i grunnmuren bør tettes og følges opp for å hindre vanninntrenging og videre utvikling av skader, noe som kan svekke grunnmurens bæreevne over tid.

Forstøtningsmurer
Beskrivelse
Rundt boligen er det noen mindre støttemurer.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Støttemur ved gårdsplass har noe skjevheter.
Det er sprekk i støttemur.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Tiltak bør iverksettes for å rette opp skjevheter og utbedre sprekk i støttemuren, for å unngå ytterligere

forskyvning, økt risiko for setningsskader eller utglidning, samt for å sikre murens stabilitet og funksjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Beskrivelse
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1952. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG:2 settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.
bygningsdelens levetid.
Det vil altid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
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.

Septiktank
Beskrivelse
Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1952.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at septikktanken er skiftet ut i senere tid. Basert på manglende opplysninger og boligens alder, vurderes det som sannsynlig at septikktanken er av eldre dato og at den har oppnådd eller overskredet sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det bør innhentes dokumentasjon på septikktankens alder og tilstand.
Dersom tanken er av eldre dato, anbefales det tilstandsvurdering av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, forurensning og driftsproblemer.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Beskrivelse
Til boligen er det en romslig og solrik terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue og fra bakkenivå.
Deler av terrassen er bygget i betongkonstruksjoner.
Øvrige deler av terrassen er bygget i trekonstruksjoner.
Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.
Under deler av terrassen er det et 32 m2 lagerrom.
Rommet har takhøyde på 1,9m og lavere.
Gulv over deler av rommet er bygget i betong.
Vurdering av avvik:
· Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Terrassen har generell alder og værslitasje.
Membran på betonggulv mot rom under terrase er ikke tatt. Mambran har antagelig oppbrukt sin levetid og har begrenset funksjon. Det er plater som tetting på deler av tarrassen. Disse platene tetter ikke tilstrekkelig slik at det kommer vann inn i rom under terrasse.
Flere av fundamentene til terrasse har dårlig understøtting. Det er sprekker og pussavskalling på vegger til terrasse.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør etableres ny membran og tettesjikt på betonggulvet over lagerrommet for å hindre vanninntrengning, da dagens løsning har begrenset funksjon
og kan føre til fuktskader i konstruksjonen under terrassen.
Plater som benyttes til tetting bør skiftes ut eller suppleres med egnet materiale for å sikre tilstrekkelig tetthet.
Fundamentene til terrassen må forsterkes eller utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre setningsskader.
Sprekker og pussavskalling på terrassevegger bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for vanninntrengning og skader på konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE. > VASKEROM
Generell
Beskrivelse
I underetasjen er det en enkel vaskekjeller.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil.
Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv og malte flater på vegger og i tak.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerommet er av eldre dato og innehar ikke de funksjonene som dagens krav stiller til våtrom. Dette er bla. forhold knyttet til membran, fuktsikre overganger mellom gulv og vegg samt ventilasjon.
Vaskerommet virker å fungere som et enkelt vaskerom.
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 - 200 000

LOFTSETASJE. > TOALETTROM
Overflater og konstruksjon
Beskrivelse
I kott i loftesetasjen er det bygget et toalettrom.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Det er ikke ventilasjon i rommet.
Vurdering av avvik:
· Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er ingen ventilasjon i rommet.
Rommet holder enkel standard.
Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i manglende ventilasjon i rommet.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluftsventilasjon i toalettrommet. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for
fuktskader og luktproblemer.
Toalettrommet holder enkel standard.
Fremtidige eiere bør påregne oppgradering av rommet.
Kostnadsestimatet settes for utbedring av ventilasjon i rommet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE. > TOALETTROM
Overflater og konstruksjon
Beskrivelse
Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc og vaskeservant
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
Det er ikke ventilasjon i rommet.
Vurdering av avvik:
· Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Manglende ventilasjon i rommet vil føre til dårlig utskifting av luft i rommet. Dette vil gi dårlig inneklima og miljø.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

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

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

Informasjon om strømforbruk
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 188,-pr. 2025

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

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 371 702,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 486 807,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 262 kvm (Eiertomt)
Tomten i Nansetgata 177 byr på en romslig eiendom med asfaltert gårdsplass og stor, flat plen. Med et samlet tomteareal på ca. 2,2 mål er det gode utearealer med mange bruksmuligheter

Adkomst
Fra Larvik sentrum følges Nansetgata i retning Nordbyen/Nordbyåsen. Eiendommen ligger på nærmere angitt adresse og er godt skiltet. Avkjøring fra offentlig vei til privat, asfaltert innkjøring som leder til gårdsplass på egen tomt. Det blir skiltet til felles visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert og sentralt boligområde på Nordbyåsen. Området har nærhet til Vestmarka med et bredt tilbud av tur og friluftsmuligheter, som merkede stier, lysløype, skiløyper, fiskevann og gode sykkelveier. Lågen ligger i gangavstand og byr på fine muligheter for uteaktiviteter. Det er kort vei til skoler og barnehager, med gangavstand til Fagerli barneskole og Hedrum ungdomsskole. Thor Heyerdahl videregående skole ligger også lett tilgjengelig. I nærområdet finnes treningssenter, idrettsanlegg og ridesenter, samt flotte badeplasser og tursti rundt Farris. Dagligvarehandel kan gjøres ved flere nærliggende forretninger, og Nordbyen kjøpesenter ligger en kort kjøretur unna. Larvik byr ellers på gode servicetilbud, butikker, kaféer og kulturtilbud. Området har også gode bussforbindelser.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse med eneboliger og noe småhusbebyggelse. Bebyggelsen er variert i alder og utforming, og området fremstår som rolig, barnevennlig og veletablert.

Offentlig kommunikasjon
Kverken: Linje 03, 011, 214, 215: 0.5 km
Larvik stasjon: Linje RE11, RX11: 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp 17 min med bil

Skoler og barnehager
Trollsteinen barnehage: 0.7 km
Fagerli barnehage: 1.8 km
Borgejordet barnehage: 3 km
Hedrum barneskole: 1.6 km
Fagerli skole: 1.8 km
Hedrum ungdomsskole: 2.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole: 5.9 km
Sandefjord videregående skole: 12.8 km

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.

Det foreligger bygningsopplysninger fra Larvik kommune i matrikkelen på enebolig omsøkt og godkjent i 1952.
Garasje/uthus/anneks omsøkt og godkjent i 1997.
Ombygging av bolig omsøkt og godkjent 1981.
Tilbygg for garasje, omsøkt og godkjent 1987.
Veranda omsøkt i 1993, men det foreligger ikke vedtak i kommunens arkiv.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det foreligger pålegg fra kommunen om fjerning av septiktank og oppkobling til offentlig avløp. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaneravløp.

Id 202402
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer Delareal 1 755 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 2 263 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 508 m
Arealbruk Veg,Nåværende

Kommunedelplaner

Id 202402
Navn Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer Delareal 1 755 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 2 263 m
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 508 m
Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Id 172.03
Navn Nordbyåsen Nord
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 19.07.1978
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/161/172.03_Bestemmelser_397.pdf
Delarealer Delareal 1 346 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn N3
Id 201115
Navn Fv. 104 - GS-vei, Nansetgata
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.02.2014
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3076/Best.pdf
Delarealer Delareal 10 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn PV
Delareal 199 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn AVT10
Delareal 130 m
Formål Sykkelanlegg
Feltnavn GS
Delareal 4 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn KV
Delareal 28 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn AVT14
Delareal 138 m
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn GS

Id 172.01
Navn Haga - Nordby
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12.06.1975
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/160/172.01_Bestemmelser_390.pdf
Delarealer Delareal 407 m
Formål Boliger
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen ifølge kommunen. Men selger opplyser om at det er informer om at det er planlegging av en sykkel og gangsti i nærheten.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3909/2008/82:
08.12.1953 - Dokumentnr: 3175 - Bestemmelse om gjerde

22.09.1953 - Dokumentnr: 2246 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2008 Bnr:1

19.01.1971 - Dokumentnr: 252 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3909 Gnr:2008 Bnr:124

01.01.2018 - Dokumentnr: 23500 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2008 Bnr:82

01.01.2020 - Dokumentnr: 1533277 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2008 Bnr:82

01.01.2024 - Dokumentnr: 315556 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2008 Bnr:82

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
Alarmsystem som er montert følger ikke med, men om kjøper ønsker så er selger åpen for å gjøre en avtale om dette.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 750,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Fotopakke ca. kr. 4 400,-
Tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 250,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 2 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. mai 2026

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

Megler
Lilli Stenhaug-Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig / Kontorsjef
Tlf. 47759774

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

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

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

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

Nansetgata 177

Nabolaget Nordbyåsen/Kverken - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Hedrum barneskole (1-7 kl.) 161 elever, 10 klasser	19 min 1.6 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 604 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 388 elever, 24 klasser	5 min 2.1 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	8 min 5.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 12.8 km

Ladepunkt for el-bil

PostNord Larvik	12 min

Offentlig transport

Kverken Linje 03, 011, 214, 215	5 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	9 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

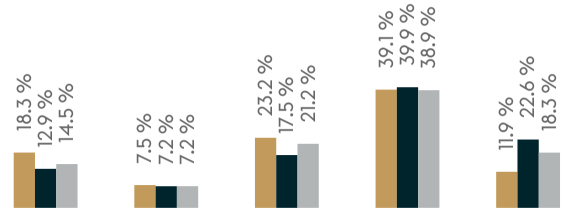
Barnehager

Trollsteinen barnehage (0-5 år... 88 barn	9 min 0.7 km
Fagerli barnehage (0-5 år) 121 barn	21 min 1.8 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 71 barn	7 min 3 km

Dagligvare

Meny Nanset	19 min
Kiwi Nanset	22 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordbyåsen/Kverken	1 014	428
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Nordlitoppen balløkke	8 min
Bommestadhallen	17 min
Spenst Larvik Nanset	5 min
EVO Larvik	5 min

«Barnevennlig og det er store og fine lekeområder og barnehage i nærheten. Kort vei til kjøpesenter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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
Nansetgata 177, 3271 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 2008, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 349 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1785 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JK8316

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.

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

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.
Har sertifikat for tilstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1952 beliggende på Bommestad utenfor Larvik sentrum.
Boligen er over tre plan med tilkomst i underetasjen.

Til boligen er det en frittstående garasje.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2025 Montert varmepumpe.
2025 Oppgradert sikringsskap.
2024 Drenert bakside av bolig med isodren.

Boligen fra 1952 fremstår med normal standard sett i forhold til alder, og det er gjennomført enkelte oppgraderinger i nyere tid, herunder varmepumpe, sikringsskap og delvis drenering.
Innvendig fremstår boligen som jevnt vedlikeholdt, mens det utvendig er registrert et visst vedlikeholdsetterslep.
Det er avdekket flere forhold med tilstandsgrad TG2 som indikerer behov for tiltak på sikt, særlig knyttet til bygningsdeler med høy alder som taktekking, vinduer, dører, kledning og tekniske installasjoner. Videre er det registrert enkelte alvorlige avvik (TG3), spesielt knyttet til terrassekonstruksjoner, vaskerom og toalettrom uten tilfredsstillende ventilasjon, som krever utbedring på kort sikt.
Våtrom og rørinstallasjoner har generelt høy alder og manglende dokumentasjon, noe som medfører økt risiko for skjulte skader og fremtidige kostnader. I tillegg foreligger det enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet som bør utbedres.
Samlet sett må det påregnes oppgraderinger og vedlikehold for å opprettholde bygningens funksjon og verdi. Kjøper bør være forberedt på både kortsiktige og langsiktige investeringer.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.

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

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra 1891.
Enkelte vinduer har to enkle lags glass. Disse vinduene er fra byggeår.

Bygningen har teak hovedytterdør.

Boligen har en to-fløyet terrassedør med glassfelt
Til rom under terrasse er det en kjellerdør med glassfelt.

Til boligen er det en romslig og solrik terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue og fra bakkenivå.
Deler av terrassen er bygget i betongkonstruksjoner. Øvrige deler av terrassen er bygget i trekonstruksjoner.
Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.
Under deler av terrassen er det et 32 m2 lagerrom. Rommet har takhøyde på 1,9m og lavere.
Gulv over deler av rommet er bygget i betong.

Til boligen er det tre utvendige trapper.
Det er en impregnert tretrapp fra dør til bakhage.
Det er en tretrapp til terrasse og en betongtrapp på siden av garasjen.

Til boligen er det en 50 m2 garasje. Garasjen har 3,2 m takhøyde.
Garasjen har tilkomst fra garasjeport og innvendig dør fra boligen.
Garasjen har vegger av betongblokker og betongdekke i tak.
Til garasjen er det en alu. leddport.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av parkett, laminat og malte betonggulv på gulv. Slette mate flater på vegg og slette mate flater i tak.

Boligen har betonggulv mot grunn i underetasjen.

Boligens etasjeskiller i 1. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

I boligen er det en mursteinspipe. Til pipen er det i peisestue montert en lukket peis.

Deler av boligens underetasje er under bakkenivå.

I boligen er det en malte tretrapper.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusjnisje og innebygget badekar.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malte plater i tak.

Vaskerom
I underetasjen er det en enkel vaskekjeller.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil.
Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv og malte flater på vegger og i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med tilkomst fra gang og spisestue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, integrert komfyr og platetopp, og

Beskrivelse av eiendommen

frittstående hvitevarer.
Det er flisimiterte plater mellom benkeskap og overskap.
Det er mekanisk ventilator over platetopp.

I boligens loftsetasje er det en enkel kjøkkeninnredning i et av rommene.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom underetasje.
Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc og vaskeservant
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
Det er ikke ventilasjon i rommet.

Toalettrom loftsetasje.
I kott i loftsetasjen er det bygget et toalettrom.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Det er ikke ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og stål og avløpsrør i plast og soil.
Det er eldre stålsluk i gulv på vaskerom i kjeller.

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

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Langvegg på boligen har skiftet drenering i senere tid. Det er montert iso-drensplater på grunnmur. Takvann er ledet ut til drensgrøft på eiendommen.
Det observeres Platon utvendig fuktsikring på siden ved garasje.
Tilstand og alder på øvrig drenering er ikke kjent.

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

Rundt boligen er det noen mindre støttemurer.

Terrenget rundt boligen er skrånet.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1952. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1952.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

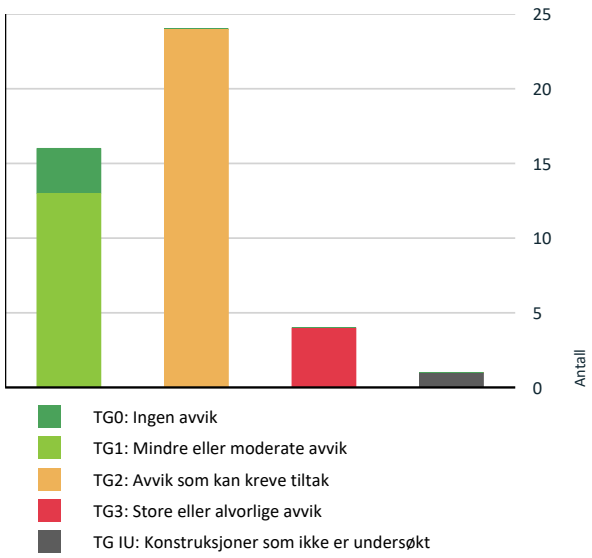
Enebolig

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

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

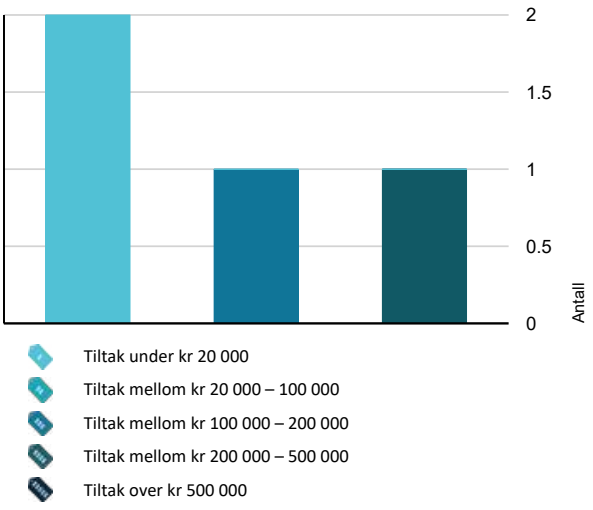
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Spesialrom > Loftsetasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > Loftsetasje. > Kjøkken > Avtrekk	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 > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Terrassedør.	Gå til side
Utvendig > Dør til bakhage.	Gå til side
Utvendig > Dør til rom under terrasse	Gå til side
Utvendig > Terrasse over garasje.	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Garasje til bolig	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Loftsetasje. > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	
⚠	Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1952

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Innvendig fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Utvendig har boligen noe etterslep av utskiftninger og vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1952	Nybygg	Bygget bolig.
1997	Nybygg	Bygget garasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

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.

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

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på taktekkingen og undertekking, sett opp mot den statistisk forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Taktekking og undertekking som har oppbrukt sin forventede levetid bør fortløpende vurderes skiftet ut. Dete for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjon av taktekkingen gir økt usikkerhet om faktisk tilstand, og det anbefales derfor en grundigere vurdering av taket utført av fagperson under sikre forhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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.

Takrenner og nedløp har noe korosjon og beleggavskalling.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende snøfanger og orordjon og beleggavskalling.

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

Takrenner og nedløp med korrosjon og beleggavskalling bør utbedres eller byttes ut for å hindre lekkasjer og videre forringelse, som kan føre til fuktskader på bygningen.

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

Tilstandsrapport





Takrenner og nedløp med korosjon og beleggavskalling.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

KJedning har svertesopp og alderslitasje. det er noe begunnende råte på enkelte kledningsbord.

Kledning og vindusbelistning er ført helt ned til vannbrett og beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktopphopning og redusere risikoen for svertesopp og råteutvikling.

Kledning og vindusbelistning som er ført helt ned til vannbrett og beslag gir økt risiko for at kledning og belistning kan trekke fuktighet opp i endeveden og danne råte. Det anbefales å lage 6mm glipe mellom vannbrett/beslag og kledning.

Skadede kledningsbord med begynnende råte bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av konstruksjonen.

Frentidige eiere bør vurdere skifte av kledning.



Kledning med begynnende råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.
Det er noe kottt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er skade etter skadedyrangrep på enkelte bjelker på takutstikk.
Luftung av konstruksjonen er stengt i utvendig gesims.
Det er noe sverte i undertak i kot.
Det er begrenset med isolasjon i deler av konstruksjonen i kott.
Det er begrenset med lufting mellom isolasjon og takbord i lukket skråtakskonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre skader etter skadedyrangrep på bjelker i takutstikk, for å hindre videre svekkelse av konstruksjonen.

Lufting i utvendig gesims bør åpnes eller forbedres for å redusere risiko for fukt- og kondensskader.

Det ble ikke målt fukt i takkonstrukajonen på befaringsdagen. Årsak til svert i undertak er ikke kjent.

Isolasjonen i kott bør forbedres for å oppnå bedre energieffektivitet og redusere varmetap.

Lufting mellom isolasjon og takbord i skråtakskonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og råteskader.



Gesims med stengt lufting.



Angrep av skadedyr på utvendig takbjelke.



Sverte i undertak i kott



Begrenset med lufting i skråtak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er fra 1991.
Enkelte vinduer har to enkle lags glass. Disse vinduene er fra byggeår.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.
Vinduene har utvendig alder og værslitasje.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage ved spesielle lysforhold. Vinduene har en alder som tilsier at punktering av vinduer kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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



Vinduer med enkle lags glass.



Eldre vinduer med værslitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Døren har oppbrukt sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder, tilstand og bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.
Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk. Med et godt og aktivt vedlikehold kan dørens funksjon og levetid forlenges noe.



Inngangsdør

TG 2 Terrassedør.

Beskrivelse

Boligen har en to-fløyet terrassedør med glassfelt

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrassedøren har noe utvendig værslitasje. Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.

Terrassedøren tetter dårlig mot karm.

Døren har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassedøren bør vurderes skiftet eller utbedret for å sikre tilstrekkelig tetting mot karm og redusere varmetap.
Dårlig tetting og høy alder medfører økt risiko for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Dør til bakhage.

Beskrivelse

Til bakhage er det en malt tredør.
Døren er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør tetter dårlig mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres eller eventuelt utbedres for å sikre bedre tetting mot karm, for å unngå varmetap, trekk og mulig fuktinntrengning som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjon.



Dør til bakhage



Dør tetter dårlig mot karm

TG 2 Dør til rom under terrasse

Beskrivelse

Til rom under terrasse er det en kjellerdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er av eldre dato, og fremstår i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er det en romslig og solrik terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue og fra bakkenivå.
Deler av terrassen er bygget i betongkonstruksjoner. Øvrige deler av terrassen er bygget i trekonstruksjoner.

Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående spiler.

Under deler av terrassen er det et 32 m2 lagerrom. Rommet har takhøyde på 1,9m og lavere.

Gulv over deler av rommet er bygget i betong.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Terrassen har generell alder og værslitasje.

Membran på betonggulv mot rom under terrase er ikke tatt. Mambran har antagelig oppbrukt sin levetid og har begrenset funksjon. Det er plater som tetting på deler av tarrassen. Disse platene tetter ikke tilstrekkelig slik at det kommer vann inn i rom under terrasse.

Flere av fundamentene til terrasse har dårlig understøtting. Det er sprekker og pussavskalling på vegger til terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ny membran og tettesjikt på betonggulvet over lagerrommet for å hindre vanninntrengning, da dagens løsning har begrenset funksjon og kan føre til fuktskader i konstruksjonen under terrassen.

Plater som benyttes til tetting bør skiftes ut eller suppleres med egnet materiale for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Fundamentene til terrassen må forsterkes eller utbedres for å sikre stabilitet og forhindre videre setningsskader.

Sprekker og pussavskalling på terrassevegger bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for vanninntrengning og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Terrasse.



Fukt på vegger til rom under terrasse.



Dårlig understøtting av fundament



Sprekk i gulv rundt fundament.

TG 2 Terrasse over garasje.

Beskrivelse

På nordsiden av boligen er det en 50 m2. terrasse. Terrassen er bygget over garasje. Terrassen er bygget i betongkonstruksjoner. Terrassen har papptekke på gulv og rekkverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rekkverk på terrassen er løst. Rekkverk har råteskader. Deler av terrassen mangler rekkverk.

Papptekke som fungerer som membran ned mot terrasse er ikke ført helt ut til vegg. Papptekke er avslutet 15 cm fra ytterkant på alle sider. I følge tidligere salgsoppgave er papptekkingen skiftet i 2022

Alder på papptekkingen er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk må festes forsvarlig, råteskadede deler må skiftes ut, og manglende rekkverk må monteres for å ivareta sikkerheten og hindre fallulykker.

Papptekke må føres helt ut til vegg for å sikre tilstrekkelig tetting og forhindre vanninntrenging i konstruksjonen, da mangelfull tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på terrassen og underliggende garasje.

Da det er usikkerhet om alder på papptekke, kan det være mulig at papptekkingen er av en alder som tilsier at levetiden er oppbrukt, og at det bør påregnes utskifting av tekkingen. dette for å hindre fukt å komme inn i tak på garasje.

Tilstandsrapport



Terrasse over garasje



Råte på rekkverk.



Papptekke som er avsluttet 15 cm innenfor vegg.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Til boligen er det tre utvendige trapper.

Det er en impregnert tretrapp fra dør til bakhage.
Det er en tretrapp til terrasse og en betongtrapp på siden av garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Impregnert trapp til bakhage mangler rekkverk.
Tretrapp til terrasse har alder og værslitasje.
Betongtrapp på siden av garasje er i dårlig stand og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk bør monteres på den impregnerte trappen til bakhagen for å redusere risikoen for fall og personskade.

Tretrappen til terrassen bør vurderes utbedret eller vedlikeholdt for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for ulykker.

Betongtrappen på siden av garasjen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre trygg adkomst og forhindre skader som følge av dårlig tilstand.

Tilstandsrapport



Trapp til bakhage.



Tretrapp til terrasse.



Betongtrapp på siden av garasje.

TG 2 Garasje til bolig

Beskrivelse

Til boligen er det en 50 m2 garasje. Garasjen har 3,2 m takhøyde.
Garasjen har tilkomst fra to stk aluporter og innvendig dør fra boligen.

Garasjen har vegger av betongblokker og betongdekke i tak.
Til garasjen er det en alu leddport.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fuktskjolder på murvegger i garasje. Noe tegn til fukt i tak.
Dør til garasje er ikke røyk eller gasstett.
Garasjeporten går noe tregt.
Det er ikke lufteventiler i garasje

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskjolder på murvegger og fukt i tak, samt utbedre eventuelle lekkasjer eller mangelfull fuktsikring for å unngå videre fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og risiko for mugg- eller råtedannelse. Fuktskjolder må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Dør til garasje bør oppgraderes til røyk- og gasstett utførelse for å hindre spredning av røyk og gass mellom garasje og bolig, noe som er viktig for personsikkerheten.

Garasjeporten bør justeres eller vedlikeholdes for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i garasjen for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



Garasje.



Fuktskjolder på vegg i garasje.



Dør til bolig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av Parkett, laminat og malte betonggulv på gulv. Slette mate flater på vegg og slette mate flater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe bom og løse flis i underetasjen.
Det er noe sprekker i enkete plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bom og løse fliser i underetasjen bør utbedres for å unngå at fliser løsner ytterligere og for å sikre et trygt og funksjonelt gulv.

Sprekker i enkelte plateskjøter bør utbedres for å forhindre videre oppsprekking og for å opprettholde et pent og varig overflateinntrykk.



Flis med bom og løse fuger



Sprekk i plateskjøter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har betonggulv mot grunn.

TG 1 Gulv 1. og 2. etg.

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller i 1. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I boligen er det en mursteinspipe. Til pipen er det i peisstue montert en lukket peis.



Peis i underetasjen

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligens underetasje er under bakkenivå.

Det ble ved fuktmåling av overflater på vegger under bakkenivå ikke målt forhøyede fuktverdier.
Det er noe fuktskjolder på synlige murvegger. Fuktskjoldene er antagelig fra før skifte av drenering.



Saltutslag og malingsavskalling på murvegg



Fuktmåling på overflate.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

I boligen er det en malte tretrapper.

Tilstandsrapport



Trapp mellom underetasje og 1. etg.



Trapp mellom underetasje og 1. etg.



Trapp til loftsetasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med tilkomst fra gang.
I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusjnisje og innebygget badekar.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malte plater i tak.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og slette malte flater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

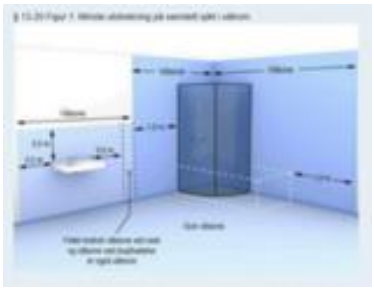
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



Vindu i våtsone



Skisse for våtsoner på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er noe bom under fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført, eller alder på tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke inspeksjonsmulighet til sluk under badekar.
Sluk i dusjson har ikke klemring til membran.
Det er ikke synlig membran som er klemt under klemring i sluk på hovedgulv.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Membran under fliser er antagelig over 15 år og har derfor oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på utførelse av membran og forhold knyttet til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt, samt undersøkes om slukene er korrekt montert med klemring og tilstrekkelig tetting.

Manglende dokumentasjon og feil ved sluk og membran medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på slukløsningen og membran er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.



Sluk i gulv.



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det dobbel vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, dusjnisje og innebygget badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt nederst på vegg i gang mot våtsone på bad..

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

I underetasjen er det en enkel vaskekjeller.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil.
Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv og malte flater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og innehar ikke de funksjonene som dagens krav stiller til våtrom. Dette er bla. forhold knyttet til membran, fuktsikre overganger mellom gulv og vegg samt ventilasjon.

Vaskerommet virker å fungere som et enkelt vaskerom.

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 - 200 000



Vaskekjeller.

UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Tilstandsrapport

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

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

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt ved fuktmåling på overflater i våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken med tilkomst fra gang og spisestue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator, integrert komfyr og platetopp og fritttstående hvitevarer.
Det er flisimiterte plater mellom benkeskap og overskap.



Kjøkken 1. etg



Kjøkken 1. etg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

LOFTSETASJE. > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

I boligens loftsetasje er det en enkel kjøkkeninnredning i et av rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen er av eldre dato, og holder enkel standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, ut over oppgraderinger etter eget ønske.

LOFTSETASJE. > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke kokemuliheter på kjøkkenet. Det er ikke nødvendig med avtrekk fra kjøkkenet.

SPESIALROM

LOFTSETASJE. > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I kott i loftesetasjen er det bygget et toalettrom.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Det er ikke ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ingen ventilasjon i rommet.
Rommet holder enkel standard.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluftsventilasjon i toalettrommet. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

Toalettrommet holder enkel standard.
Fremtidige eiere bør påregne oppgradering av rommet.

Kostnadsestimatet settes for utbedring av ventilasjon i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom i kott.

UNDERETASJE. > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc og vaskeservant
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
Det er ikke ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende ventilasjon i rommet vil føre til dårlig utskifting av luft i rommet. Dette vil gi dårlig inneklima og miljø.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber og stål.

Vurdering av avvik:

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

Boligens vannrør er av eldre dato og har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

De fleste vannrør er skjult i vegg eller gulv. Dette medfører at inspeksjon av vannrør er begrenset.
Det er ikke opplyst eller observert avvik knyttet til vannrør ved inspeksjon av synlige rør.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast og soil.
Det er eldre stålsluk i gulv på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Stålsluk i gulv har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Stålsluket bør skiftes ut for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, da det har passert sin forventede levetid.

Tilstandsrapport



Stålsluk i gulv på vaskerom.



Avløpsrør i soil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



200L VV bereder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmepumpe.
Vedfyring.
Elektrisitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1952

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

   Det er samsvarserklæring på enkelte arbeider.

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

Tilstandsrapport

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

Eldre elektriske anlegg anbefales kontrollert av en autorisert installatør fordi slitasje, utdaterte løsninger og tidligere ukyndige endringer kan føre til redusert sikkerhet. Over tid kan isolasjon bli svekket, komponenter kan bli overbelastet, og anlegget er ofte ikke tilpasset dagens strømforbruk. En faglig kontroll bidrar til å avdekke feil og mangler som kan medføre brannfare eller elektrisk støt, og sikrer at anlegget oppfyller gjeldende krav til elsikkerhet.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Sikringsskap



Løse ledninger

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Langvegg på boligen har skiftet drenering i senere tid. Det er montert iso-dren plater på grunnmur. Takvann er ledet ut til drensgrøft på eiendommen. Det er ikke skiftet drenering på vegg til garasje.
Det observeres platon utvendig fuktsikring på siden ved garasje.
Tilstand og alder på øvrig drenering er ikke kjent.

Arbeidene med skifte av drenering på langsiden er utført av fagfolk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig fuktsikring ved garasje mangler topplist.

Boligens dreneringe er nedgravd under bakkenivå. Det er ikke gitt opplysninger om øvrige deler av dreneringe en den som er skiftet på langsiden. Det vil naturlig knytte seg isikkerhet om dreneringens alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres topplist på utvendig fuktsikring ved garasjen for å hindre at vann trenger ned bak platen, noe som kan føre til fuktskader på grunnmuren.

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre undersøkelser for å avklare alder og tilstand på øvrig drenering, da usikkerhet rundt dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er puss og malingsavskelling på utvendig grunnmur.

Det er sprekk i grunnmur i hjørne ved terrasse.

Det er noe riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Puss- og malingsavskalling på utvendig grunnmur bør utbedres for å beskytte konstruksjonen mot fuktinntrenging og forringelse.

Sprekk og riss i grunnmuren bør tettes og følges opp for å hindre vanninntrenging og videre utvikling av skader, noe som kan svekke grunnmurens bæreevne over tid.

Tilstandsrapport



Puss og malingsavskalling.



Sprekk i grunnmur ved terrasse.



Sprekk i grunnmur på garasje.



Malingsavskalling.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Rundt boligen er det noen mindre støttemurer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Støttemur ved gårdsplass har noe skjevheter.
Det er sprekk i støttemur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å rette opp skjevheter og utbedre sprekk i støttemuren, for å unngå ytterligere forskyvning, økt risiko for setningsskader eller utglidning, samt for å sikre murens stabilitet og funksjon.



Støttemur med skjevheter



Sprekk i støttemur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er skrånet.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1952. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG:2 settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.
Det vil altid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1952.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på septikktankens alder og tilstand.
Dersom tanken er av eldre dato, anbefales det tilstandsvurdering av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, forurensning og driftsproblemer.

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

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

Innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler håndløper på evgg på innvendige trapper.

Åpning i rekkverk på hovedtrapp er større en dagens krav som er maksimalt 10 cm.

Åpning mellom trinnene i trapp til underetasjen er 15 cm. Det er større en dagens krav som er 10 cm.

Rekkverkshøyden på rekkverk i 1. etg er 85 cm. det er mindre en dagens krav som er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport






Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonsperre og ikke utført radonmålinger medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan innebære helserisiko for beboere ved forhøyede radonnivåer. Det bør utføres radonmålinger. Ved forhøyede verdier av radon bør det iverksettes tiltak for å redusere forekomst av radon i boligen.

Terrasser og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverkshøyder på terrasse er lavere en dagens krav til rekkverk som er 1 m.
Høyde på rekkverk på terrasse er 89 cm.
Rekkverkshøyde på terrasse over garasje er 94 cm.

Åpninger i rekkverk på terrasse over garasje er 14 cm. Dagens krav er maksimalt 10 cm. For terrasse med liggende kledning er maksimal åpning 3 cm. Dette for at ingen skal kunne klatre på rekkverk.

Det mangler rekkverk på deler av terrasse over garasje.

Det mangler rekkverk på trapp til bakhage.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Rekkverkene bør bygges om eller forhøyes slik at høydene oppfyller dagens krav på minimum 1 meter, for å redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i rekkverk bør reduseres til maksimalt 10 cm (eller 3 cm for liggende kledning) for å hindre at barn kan falle gjennom eller klatre på rekkverket.

Manglende rekkverk på terrasse og trapp bør etableres for å ivareta personsikkerheten og forhindre fall.



Manglende rekkverk på terrasse over garasje



Rekkverkshøyde på terrasse.



Høyde på rekkverk på terrasse over garasje



Åpninger i rekkverk på terrasse over garasje.

Støttemur.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler rekkverk på støttemur ved garasje.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på støttemuren ved garasjen for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.
Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.



Støttemur med manglende rekkverk

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
På eiendommen er det i tilegg til boligen en 33 m2 frittliggende garasje.

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

Garasjen er ikke besiktiget fra innsiden. Kum oppmålt fra utsiden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	120			120			120
Loftsetasje.	31			31		6	37
Underetasje.	165			165			165
SUM	**316**					**6**	**322**
SUM BRA	**316**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, stue, gang, entré, mellomgang., tre soverom, bad		
Loftsetasje.	Loftstue, soverom, toalettrom, kjøkken, soverom 2		
Underetasje.	Peisstue, entré, gang, soverom, toalettrom, bod, soverom 2, bod 2, garasje, bod 3, bod 4, vaskerom		

Kommentar

1. etg.
Stue 34,3 m2
Spisestue 11,5 m2
Kjøkken 11 m2
Gang 12,9 m2
Entre 2,5 m2
Mellomgang med trapp 4 m2
Bad 8,3 m2
Soverom 12 m2
Soverom 14 m2
Soverom 8 m2

Underetasje
Vaskerom 14,4 m2
Bod 5,4 m2
Bod 5,5 m2
Gang 15 m2
Soverom 11,8 m2
Soverom 11,4 m2
Bod 3,8 m2
Bod 7,4 m2
Toalettrom 1,7 m2
Peisestue 30 m2
Entre 3 m2
Garasje 50 m2.

Loft.
Soverom 6,3 m2. Målbart areal.
Kjøkken 7,1 m2 .Ikke målbart areal.
Toalettrom 1,5 m2 Ikke målbart areal.
Trapperom 2 m2 Ikke målbart areal.
Loftsstue 14 m2 Målbart areal.
Soverom 10, 5 m2. Målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Stian Naper	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2008	82		0	2262.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nansetgata 177

Hjemmelshaver
Naper Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse og næring.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Nansetgata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/JK8316

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stian Naper	9578-5995-4-826380	2026-04-30 14:29:21

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
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
17-0051/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nansetgata 177, 3271 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Stian Naper

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7610848
Forsikret i: Skagerrak Sparebank

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: Tidligere eier

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

Eventuell kommentar: Lagt flis på flis ifølge tidligere eier.

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

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navn, men tidligere eier informmerte om at taket på garasjen i huset var tekket på nytt i 2022.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reis anlegg, gravd opp og drenert bak huset frem til garasje. Laget nytt soverom i 1. etasje.

---

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: Skagerak Solutions, byttet sikringer, gått over det elektriske anlegget i huset. Lagt opp strøm på nytt soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Før jeg flyttet inn. Ca 2022. Forbedringer gjort etter dette.

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: Lagt opp til sluk og vann på soverom i 2. etasje for å klargjøre for bad.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Septiktank

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank fyllt igjen av forrige eier. Godkjent.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Litt vannsig inn i garasje. Ellers tørt og normalt.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke noe unormalt.

---

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.

Ja

Beskriv: Har vært ifølge takstmann på 3 takutsikk, er ikke der nå.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe installert 2024.

---

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: Takstrapport 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Fylke har planlagt sykkel og gangsti, men dette er satt på vent som jeg har skjønt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Er nedgravd tank som ble fylt igjen og godkjent av forrige eier.

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

Ja

Beskriv: Ja

---

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: 17-0051/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stian Naper	**2026-04-30**

Identifikasjon

Stian Naper

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

enova

Energiattest



Adresse **Nansetgata 177, 3271 LARVIK**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291688**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **469874**
Gårdsnummer **2008**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **316,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **316,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **262,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **266,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **84 100 kWh**

Larvik kommune

Eiendom og teknisk drift
Vann, avløp og renovasjon
Saksbehandler Vegard Busk
Deres ref.
Vår ref. 26/52563
Arkiv 26/49
Vår dato 06.05.2026
Deres dato

Stian Naper

Nansetgata 177
3271 Larvik

Varsel om pålegg om utkobling av septiktank og separering av avløpsledninger - Nansetgata 177 - gbnr. 2008/82

Avløpsvannet fra din eiendom Nansetgata 177 (gnr/bnr 2008/82) føres gjennom septiktank før tilknytning til kommunal spillvannsledning. Der hvor kommunen har separate hovedledninger for spillvann og overvann, kan kommunen kreve at septiktanker kobles ut eller fjernes. Dette er tilfellet for det kommunale ledningsnettet ved din eiendom. Du vil derfor få pålegg om å fjerne eller kortslutte (koble bort) septiktanken, samt å separere eventuelt overvann fra spillvannsledningen.

Larvik kommune ønsker med dette brevet å informere om hva dette vil innebære for deg. Dette er samtidig et varsel om pålegg om fjerning eller kortslutting av septiktank og separering av private avløpsledninger.

Forklaring

1. Spillvann er vann fra toalett, dusj, vasker, vaskemaskiner og innvendige sluk.
2. Overvann er vann fra taknedløp, dreneringer, gårdsplasser med sluk og lignende.
3. Hovedledninger er de store ledningene som kommunen eier.
4. Stikkledninger er de små ledningene mellom hovedledningene og huset. Det er eieren av huset som har ansvaret for disse ledningene.

Hva betyr dette for deg som huseier?

Der hvor kommunen har separatsystem for avløp, hvilket innebærer at spillvann og overvann går i separate hovedledninger, tillates det ikke at avløpsvannet ledes gjennom septiktank før tilknytning til hovedledning. Septiktanken må derfor fjernes eller kortsluttes.

Det må samtidig kontrolleres at din stikkledning for spillvann er i tilfredsstillende stand og oppfyller funksjonskrav for tetthet og tilstrekkelig fall. Utløpsrør fra gamle septiktanker er ofte i dårlig forfatning. Ved tilførsel av råkloakk kan det være fare for

tilstopping. Dersom stikkledningen ikke oppfyller kravene til tetthet og fall, må det legges ny stikkledning for spillvann.

Det tillates ikke å la overvann og spillvann gå i samme ledning. Dersom du må lede bort drensvann, skal det gjøres i egen ledning. Kun drensvann kan kobles til kommunal overvannsledning. Overvann, eksempelvis fra taknedløp og utvendige sluk, skal håndteres på egen eiendom. Eventuelle taknedløp som er koblet til avløpsledning i bakken, må kobles bort. Vann fra taknedløp skal føres til terreng på egen eiendom.

Det varsles med dette at det vil bli gitt pålegg om separering av avløpet og kortslutning eller fjerning av septiktanken. Overvann må separeres fra spillvannet. Det varsles samtidig at stikkledning for spillvann må skiftes ut hvis denne ikke oppfyller krav til tetthet og fall.

Vi anbefaler dessuten at stikkledningen for vann (drikkevann) skiftes ut samtidig. Ved rehabilitering eller lekkasje på stikkledninger for vann og avløp, skal dårlig vannledning skiftes. Galvaniserte vannledninger er spesielt utsatt for brudd og lekkasjer, og må skiftes i sin helhet.

Hvorfor kan kommunen gi pålegg?

Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) har bestemmelser om slike pålegg. Kommunen bruker § 7, § 22 og § 26 femte ledd i denne loven.

Bestemmelser om takvann og overvann finnes i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, Administrative bestemmelser pkt. 3.2 og Tekniske bestemmelser pkt. 3.1.2.

Bestemmelse om utskiftning av dårlig vannledning finnes i Tilleggsbestemmelser til standard abonnementsvilkår for vann og avløp, vedtatt av kommunestyret i Larvik.

Si din mening til kommunen hvis du ønsker!

I forvaltningsloven er det bestemmelser om hvordan kommunen skal behandle deg som huseier. Kommunen må gi et varsel før du får et pålegg. Dette brevet er et slikt varsel.

Dersom du mener et pålegg ikke er aktuelt for deg, må du gi beskjed til kommunen. Det er best å skrive brev. Fristen for å gi beskjed til kommunen er 27.05.2026.

Hvordan får du gjort arbeidet?

Du må selv bestille og betale for arbeidet med dine stikkledninger. Larvik kommune har ikke noe økonomisk ansvar for disse. Du står fritt til å velge hvem som skal utføre arbeidet, men arbeidet må uansett gjøres av en rørlegger eller entreprenør, og den som gjør det må gjøres kjent med pålegget (påleggsbrev kommer senere).

Kostnader

Du må få rørlegger eller entreprenør til å gi deg en pris på arbeidet. Dersom prisen overstiger 1,5 G skal kommunen godkjenne pristilbudet. Kommunen kan da kreve at det innhentes tilbud fra flere entreprenører/rørleggere. Laveste pris velges. Det er viktig at kontakt med kommunen og eventuell innhenting av flere tilbud skjer før arbeidet starter.

Iht. vedtak i kommunestyret i sak 023/20 er 3 G maksbeløp for stikkledningsanlegg ved pålegg fra kommunen om tilknytning til kommunalt spillvannsnett. G er grunnbeløpet i folketrygden, for øyeblikket kr 124 028,-. Kostnader som overstiger 1,5 G dekkes 50 % av kommunen og 50 % av huseier, slik at den maksimale kostnaden som kan pålegges huseier er 2,25 G. Maksprisene er inkl. mva. Det er kun kostnader knyttet til anleggelse av stikkledning spillvann som gir grunnlag for støtte. Arbeider med stikkledning for vann og istandsetting av overflate etter graving av grøft mv. gir ikke grunnlag for støtte.

Begrensning til grunnbeløpet gjelder per boligenhet/leilighet. Kun privatpersoner er støtteberettiget. Bedrifter, foreninger mv. må dekke alle kostnader med stikkledninger selv.

Kommunen dekker kostnadene for tømming av septiktank ved utkopling. Dette gjelder bare hvis du gjør arbeidet innen fristen som oppgis i påleggsbrevet (påleggsbrevet kommer senere).

Tilknytningsgebyr og årsgebyr

Betaler du allerede vann- og avløpsgebyr til kommunen, skal du ikke betale nytt tilknytningsgebyr. Årsgebyret vil fortsette som før.

Oversikt over kommunale eiendomsgebyrer finnes på kommunens nettsider: https://www.larvik.kommune.no/vann-vei-og-renovasjon/aktuelt/kommunale-eiendomsgebyr/

Tillatelser

Dersom det blir aktuelt for deg å legge stikkledninger over eiendommene til dine naboer, må du få tillatelse fra disse naboene. Du må sørge for å få skriftlig tillatelse og at erklæringen tinglyses på de aktuelle eiendommene. Tillatelsene skal sikre at du har rett til å ha stikkledningene dine liggende på naboens eiendom og at du har rett til drift og vedlikehold av dem.

De som har felles ledning skal være ansvarlig med en forholdsvis andel i drift og vedlikehold av felles vann og/eller avløpsledning fra eget tilknytningspunkt på felles stikkledning til kommunal hovedledning. Erklæring om drift og vedlikehold må tinglyses på de aktuelle eiendommene.

Kontaktperson

Kommunens saksbehandler kan svare på spørsmål om pålegg fra kommunen:

Vegard Busk: e-post: vegard.busk@larvik.kommune.no

Kommunens rørleggerkontrollører kan være behjelpelige ved spørsmål om tekniske anlegg:

Leif Erling Sørensen: e-post: leif.erling.sorensen@larvik.kommune.no, tlf.: 982 31 800

Robert Hove: e-post: robert.hove@larvik.kommune.no, tlf.: 982 31 428

Med hilsen

Elvir Selimotic avdelingsleder	Vegard Busk ingeniør

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur

ambita

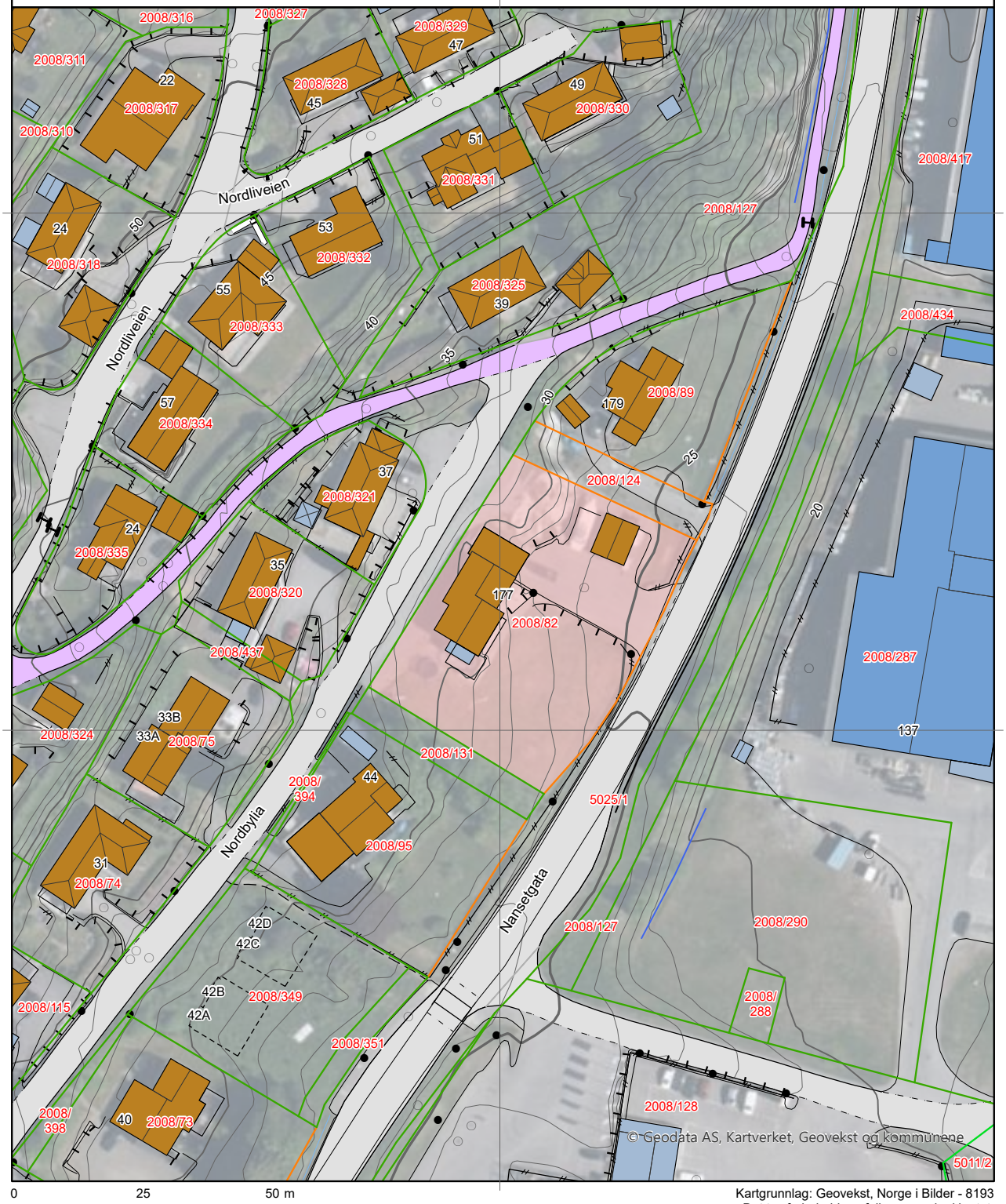
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2008/82/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

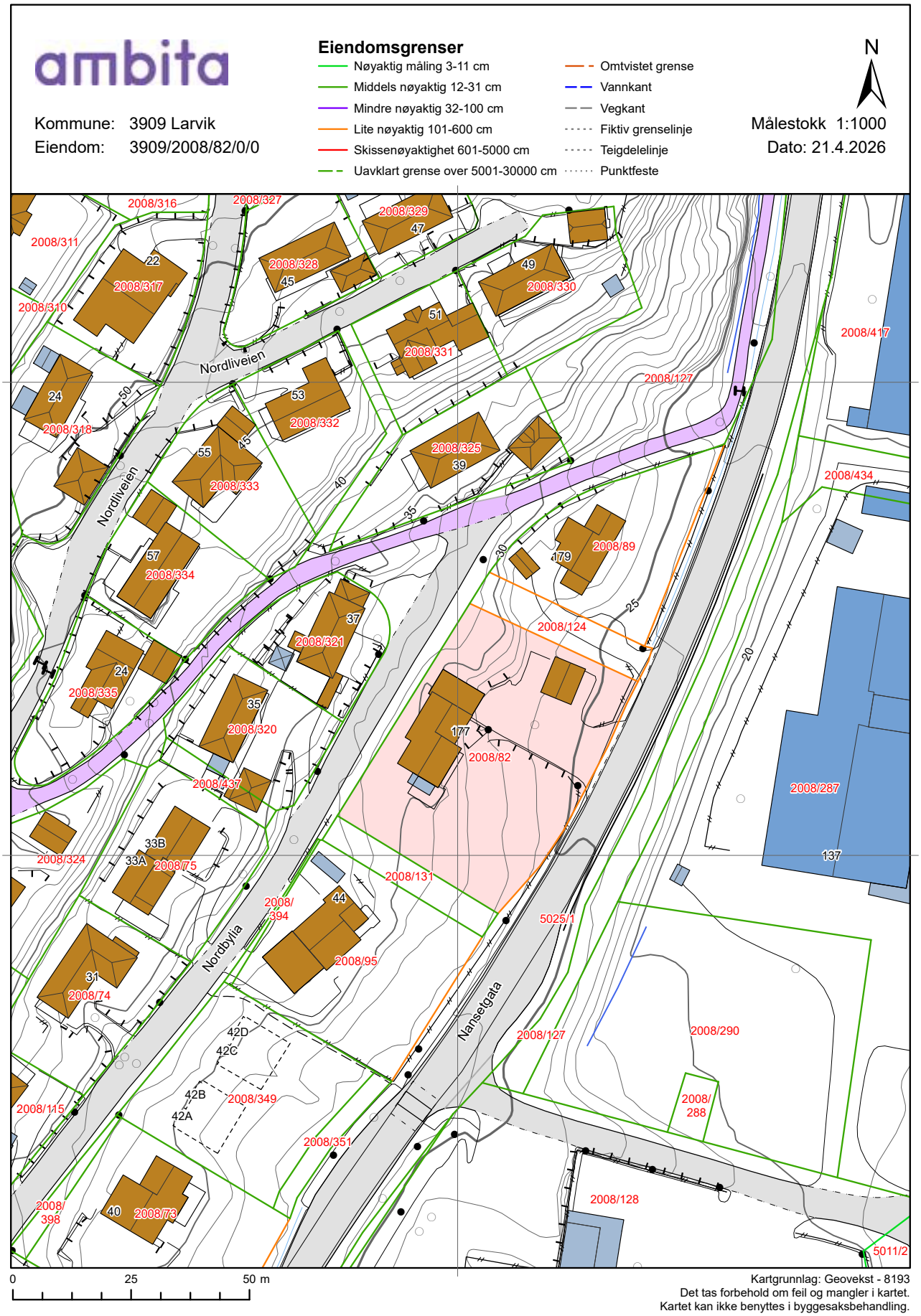
N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2008/82/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 21.4.2026
Nordliveien
Nordbylia
Nansetgata
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

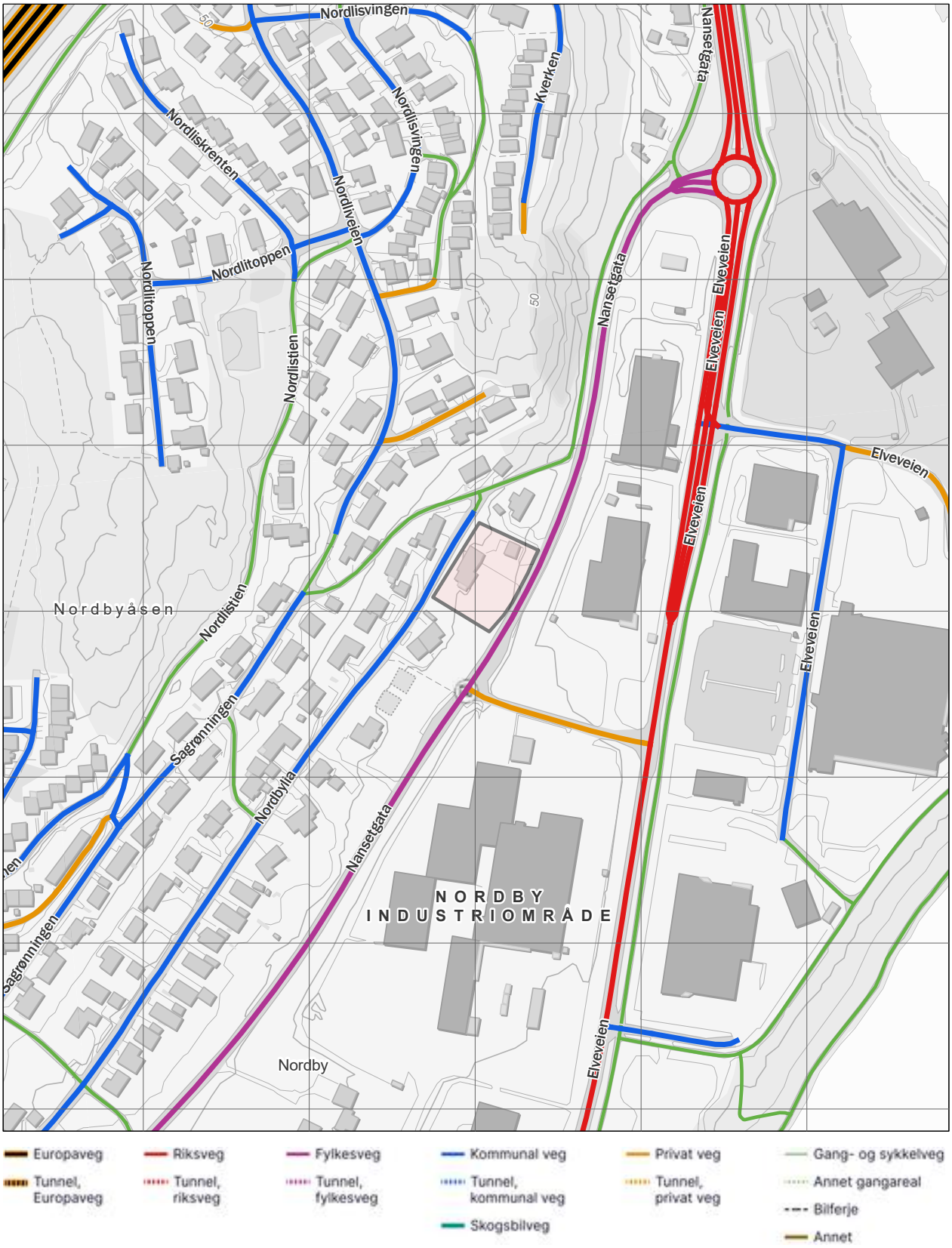


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2008/82/0/0
Adresse: Nansetgata 177, 3271 LARVIK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/04/2026



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

Utskriftsdato: 17.04.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2008	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nansetgata 177, 3271 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	Godkjent 1952	347 m^2	1	☒
Garasje/uthus/anneks	Godkjent 1997	39 m^2		☒
Ombygging bolig godkjent 1981		m^2		☒
Tilbygg bolig for garasje godkjent 1987		m^2		☒
Veranda omsøkt 1993. Foreligger ikke vedtak i vårt arkiv.				X
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.04.2026

Larvik kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2008	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nansetgata 177, 3271 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.

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2008	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202394933	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	469874	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nansetgata 177, 3271 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
5	0	0	3	1	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
U etg.	Peisovn	Dovre AS	Dovre AS

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.02.2025	Tilsyn	01.04.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202394933

BruksenhetId	202497230	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	16623369	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202497230.

BruksenhetId	202394985	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	469874	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nansetgata 177, 3271 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202394985.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2008	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nansetgata 177, 3271 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	418,20 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**18 187,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

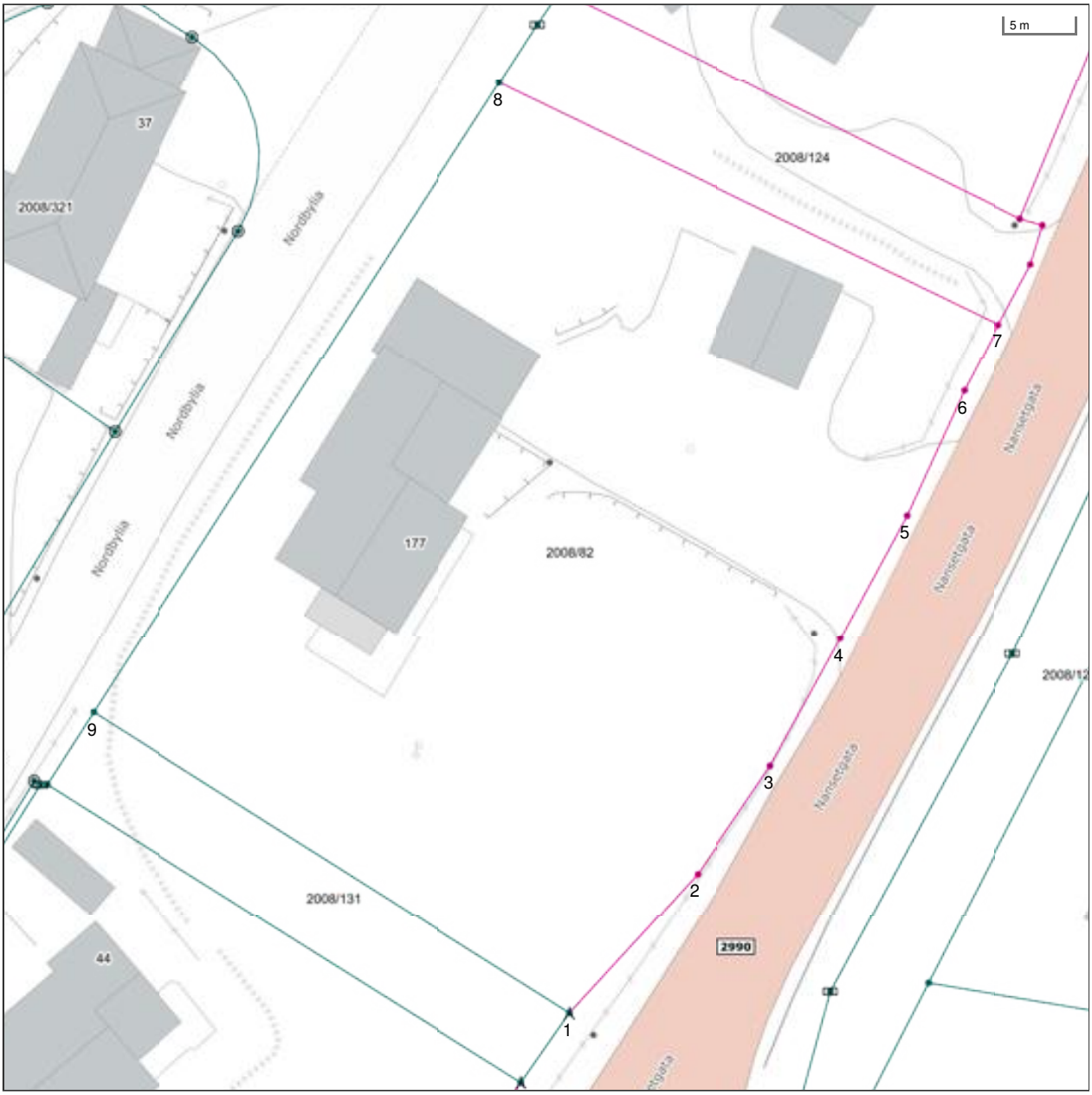
Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	754,41 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	695,45 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	869,12 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 310,14 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	1 010,63 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	99,99 kr
					Sum	**18 958,95 kr**	**4 739,74 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.

Utskriftsdato: 15.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2008/82//



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	2 262,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6549424,46	**Øst**	560808,82	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6549387,7	560808,5	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	39,74	
2	6549397,69	560817,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,36	
3	6549405,37	560822,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,20	
4	6549414,42	560827,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,24	
5	6549423,16	560831,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,86	
6	6549432,01	560835,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,67	
7	6549436,74	560838,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,30	
8	6549453,26	560802,53	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,21	
9	6549408,38	560774,56	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,88	

LARVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR G/S-VEI LANGS FV104 - NANSETVEIEN FRA KRYSS MED NORDBYVEIEN OG CA. 700M NORDØSTOVER.

Larvik kommune

Dato for siste revisjon: 03.01.14

Kommunestyrets godkjenning: 12.02.14

§ 1 – GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder som på plankartet er vist innenfor planens begrensning.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg - offentlig
- Sykkelveg
- Gangveg
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Kollektivholdeplass/leskur

LARVIK KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER ORIGINAL

§ 1.2 Hensynssoner (PBL's § 12-6):

Sikringssone - frisikt

§ 1.3 Planens hensikt

Planens målsetting er å tilrettelegge for anleggelse av sykkelvei/gangvei langs Fv 104 fra kryss Norbyveien til eksisterende g/s-vei.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Forutsetninger for anleggsstart / rekkefølgekrav

a) Generelt:
Sykkelveien/gangveien skal utføres i h.t. reguleringsplan, alternativ 2 som er løsning ihht. vedtatt kommunedelplan for sykkel og for øvrig bygge på de løsninger som er vist i detaljplan og beskrivelse for anlegget.

Anleggsområdet skal ryddes og skråninger, grøfter etc. skal planeres og tilsåes før avslutning av anleggsarbeidene.

Ved anleggelse av sykkelveien/gangveien og tilhørende anlegg kan tilstøtende areal benyttes for utførelse av anleggsarbeidene. Disse settes tilbake til opprinnelig stand før avslutning av anleggsarbeidene.

Før anleggsarbeidene startes opp skal det utarbeides en byggeplan for utførelse av anleggsarbeidene. Planen skal godkjennes av Statens vegvesen og Larvik kommune.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Fjellskjæringer skal utføres med sømboring. Jordskjæringer og fyllinger skal jordslås og tilsås med gress.

b) Grunnforhold:
Før tiltaket realiseres skal det gjennomføres grunnundersøkelser på to aktuelle steder, slik det fremgår av rapport fra GRUNN TEKNIKK AS datert 22.12.11. Grunnundersøkelsene vil gi en nærmere beskrivelse av grunnforholdene og danne grunnlag for nødvendige stabilitetsvurderinger og evt. sikringstiltak.

§ 2.2 Automatisk freda kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

REGULERINGSFORMÅL

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg

a) Offentlig veg Fv 104 som beholdes som den er.

§ 4.2 Sykkelveg/Gangveg

a) Sykkelveien/gangveien skal anlegges som vist på plan. Området kan også benyttes til anleggelse og drift av andre typer anlegg som busslommer, veglys, skilttavler, vann og avløpsanlegg etc. i forbindelse med anleggelse og drift av sykkelveien/gangveien.

b) Avkjørselen til Nansetgata 177/179 legges i nabogrensen som vist på plan og vil skje med atkomst over sykkelveien/gangveien. Garasje til Nansetgata 177 må flyttes, ny plassering avklares i samråd med grunneier i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan.

Avkjørslene til Nansetgata 8 A og 40 stenges og eiendommene vil få ny atkomst fra Nordbylia. Detaljert plasseringen av atkomstene og plassering av evt. ny garasje for Nordbylia 40 skjer i forb. med byggeplan og i samråd med grunneierne.

c) Sykkelveien/gangveien skal opparbeides med 1.5m rabatt, 2.5m sykkelveg, 2 m gangveg og med inntil 3m skråningsutslag.

d) Ny eiendomsgrense plasseres 0.5m utenfor sykkelveien/gangveiens fyllingsfot/skjæringstopp, og minimum 1.5m fra sykkelveien/gangveiens skulderkant.

e) Innen areal for sykkelvei/gangvei skal all vegetasjon, bygningsmasse, gjerder, stativ etc. fjernes.

§ 4.3 Annen veggrunn - teknisk anlegg

a) Her skal det anlegges en 1.5m (skulder-skulder) bred veigrøft mellom Fv 104 og sykkelveien/gangveien og ca. 1.5m skråning/skjæring mot privat grunn både ut fra sykkelveien/gangveiens og ut fra Fv 104. Arealet jordslåes og tilsåes.

b) Området skal også benyttes til anleggelse og drift av busslommer og leskur som vist på planen.

§ 4.4 Kollektivholdeplass/*leskur*

a) Eksisterende holdeplass for buss beholdes som den er, men med kantsteinslinje mot ny sykkelvei/gangvei og oppsett av nytt leskur.

Larvik kommune, arealplanseksjonen 18.02.14

Tore Stafne
kst. seksjonsleder

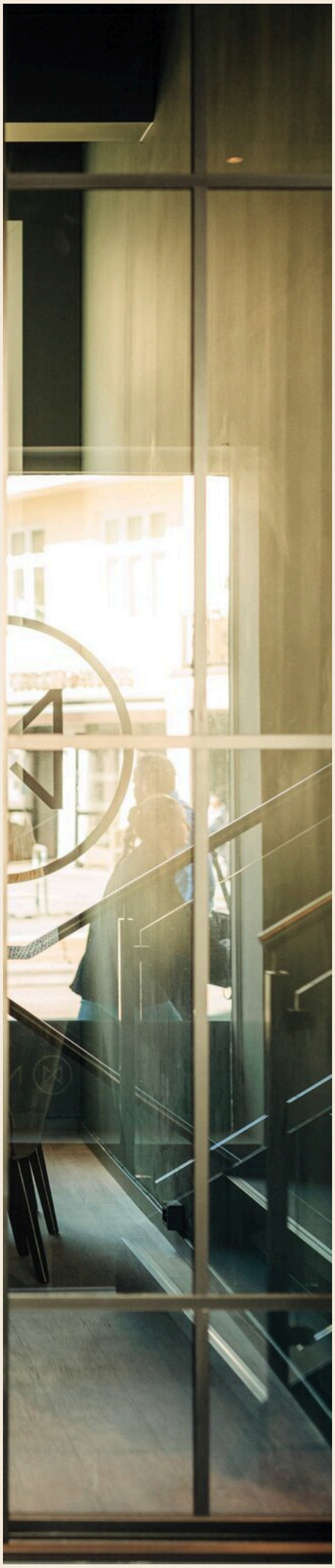
Velkommen til

Nordvik Larvik

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

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

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

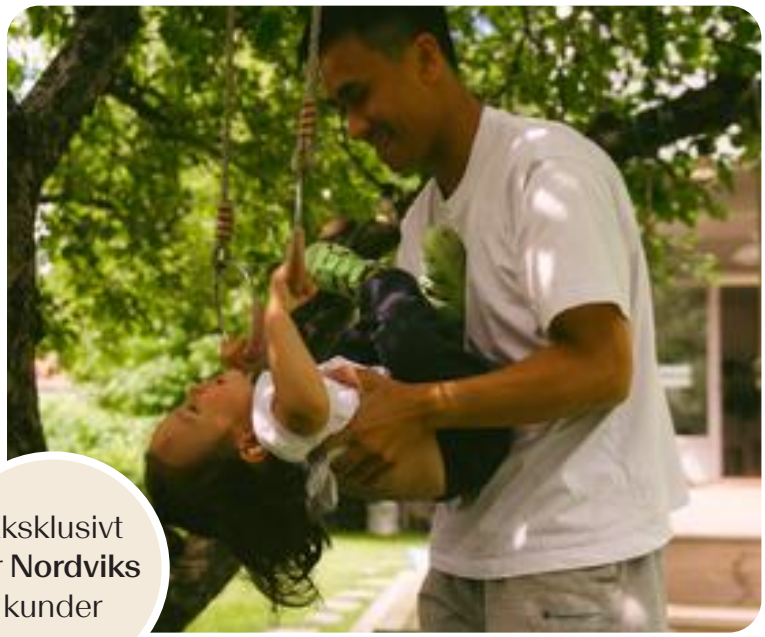


Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 17-0051/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nansetgata 177 3271 LARVIK
Matrikkel: Gnr 2008, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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