NORDVIK

Tveteneveien 90

4 soverom | 152 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tveteneveien 90

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.06.2026









Nøkkelinformasjon

Pen enebolig med sjøutsikt og gode solforhold - Hage - Dobbel garasje med innredet loft - Barnevennlig beliggenhet

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**107 630,-**
Totalpris	**4 357 630,-**
BRA-i	**152 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1999**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Familievennlig enebolig på attraktive Tveteneåsen med flott sjøutsikt og gode solforhold.

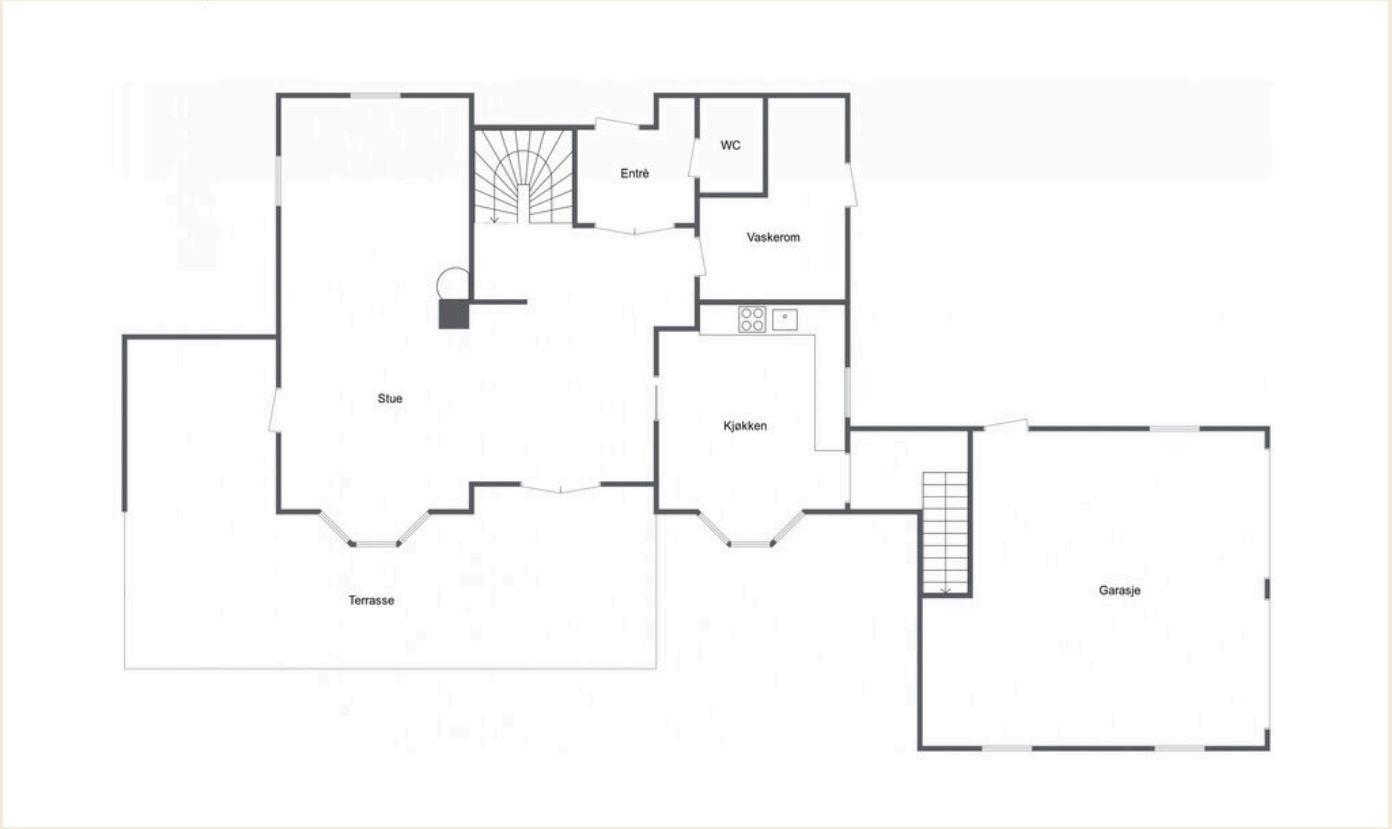
Eiendommen byr på store uteplasser, romslig hage og en barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde. Boligen har en funksjonell standard med noe behov for modernisering, noe som gir gode muligheter for å sette eget preg.

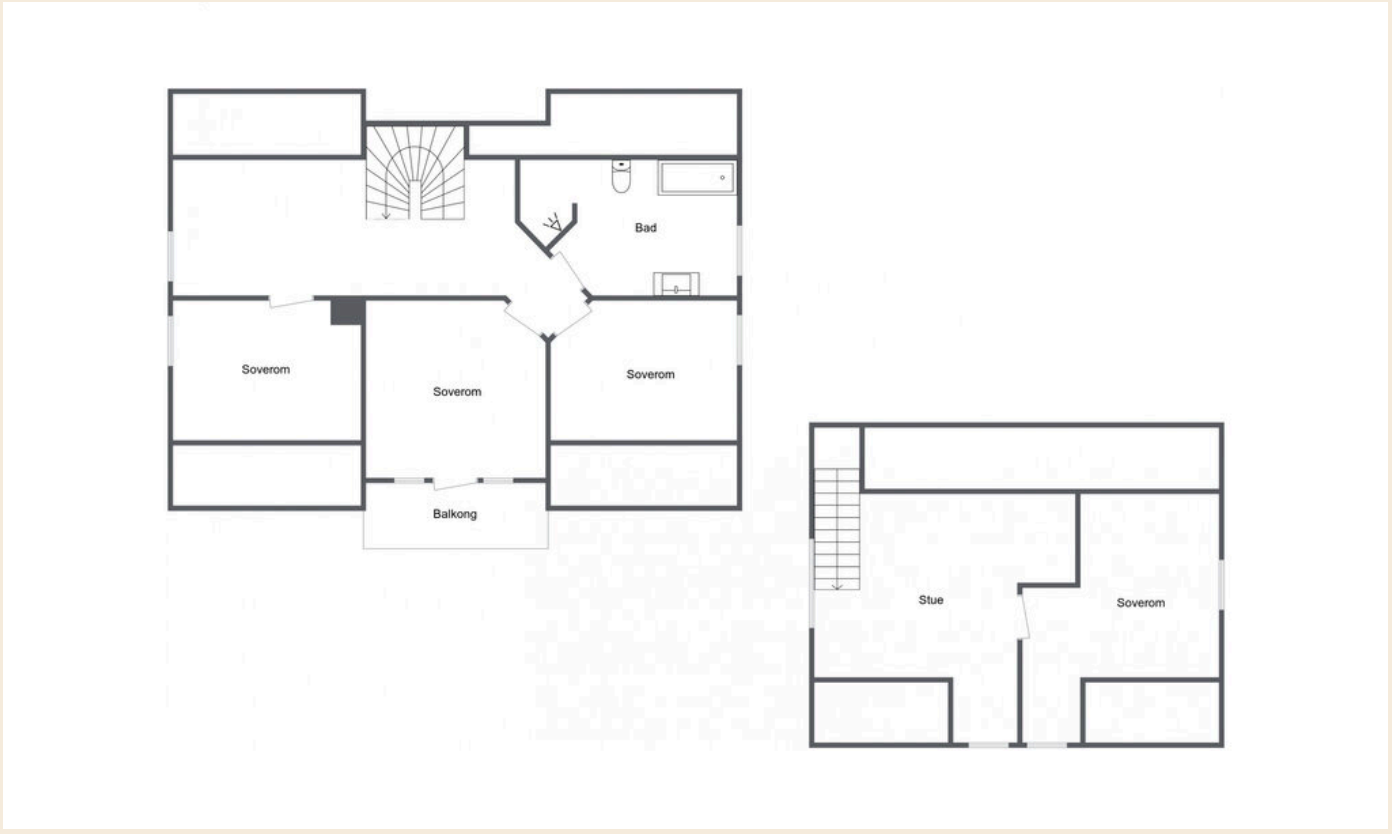
Dobbel garasje med innredet loft godkjent for varig opphold gir ekstra plass og fleksible bruksmuligheter.
Loftet har intern adkomst fra hovedboligen og kan benyttes til skattefri leieinntekt etter gjeldende regler.

Kort vei til barnehager, skoler, strender og flotte turområder gjør dette til et ideelt hjem for familier som ønsker en trygg og naturnær hverdag.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm





2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm


























NORDVIK
Til salgs


































Follow your dreams

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0064/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tveteneveien 90, 3265 LARVIK
Gnr 4060, bnr 78 (ideell andel 1/1) / Gnr 4060, bnr 248 (ideell andel 1/2) i Larvik kommune

Selgere
Toril Grøtterød
Lars Grøtterød

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 377 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 191 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Stue, kjøkken, vaskerom, trapperom, entré, toalettrom, trapperom til loft over garasje.
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Loftstue, bad, tre soverom
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Garasje
2. etasje:
BRA-i: 10 kvm. Loftstue og soverom
Total BRA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Garasje
Total BRA: 39 kvm.

Ikke målbare arealer:

Ikke måleverdig areal på loft over garasje: 20 kvm.

Solforhold
Fantastisk morgen/formiddagssol på terrassen. Østvendt terrasse.

Innhold
1. etg.
Entre 4,6 m2
Toalettrom 1,9 m2
Vaskerom 8,7 m2
Kjøkken 15,3 m2
Trapperom/gang 10,8 m2
Stue 42,8 m2
Trapperom til loft over garasje 4 m2

2. etg.

Loftstue 17,5 m2
Bad 5 m2
Soverom 11,8 m2
Soverom 8m2
Soverom 8,4 m2

Loft over garasjen.
Loftsstue 5 m2 målbart areal
Soverom 4,2 m2 målbart areal.

Til boligen er det en 39 m2 garasje.

Standard
Boligens innvendige overflater består av parket, gulvbelegg, laminat og flis på gulv. Slette malte flater og MDF panel på vegg og takplater og MDF panel i tak. De fleste innvendige overflater er fra byggeår. Overflater i loftsrom over garasje er av nyere dato. I boligen er det en elementpipe. Til pipen er det montert en lukket peisovn. I boligen er det en lakkert tretrapp til 2. etg. på hovedbolig. Til lofte over garasje er det en malt tretrapp. Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Kjøkken:
Kjøkken med tilkomst fra stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår.

Våtrom:
Vaskerom med tilkomst fra gang. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
VV bereder og sentralstøvsuger er plassert i rommet.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. det er ikke
tilluftsventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt
strie på vegg og takplater i tak.

Teknisk/VVS:
Boligen har vannrør i kobber og plast. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Boligen har avløpsrør i plast. Boligen er ventilert med lufteventiler på vegg og i vinduer. Mekanisk
ventilasjon fra bad og kjøkken. I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert på vaskerom.

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

Parkering
Parkering på egen tomt/garasje.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Revolver Nordic, Fjorden elektro. Utført i 2020. Taklekkasje i kott over kjøkken.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommerfelt elektro. Installering av elbillader. Utført i 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Eltilsynet var på 25 års kontroll i 2024.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 4.0

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thor Johansen A/S. Utført i 2010. Innredning av rom over garasje. Gjennomgang mellom kjøkken og garasje. Isolert garasje. Overbygg over terrasse.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei.
Eventuell kommentar: Recover nordic tok en inspeksjon i 2020 og målte fuktighet på bad. Og det ga ingen utslag. Alt var ok den gangen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: På siste feiertilsyn påpekte feier at bakplate inni ildstedet kunne/burde byttes. Men det er ikke blitt gjort. Peisovnen fungerer bra og er godkjent.

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: Hver vår kommer det noen maur inn på kjøkkenet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Se pkt. 2.

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?
Byggesøknad i 2010.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Stengeventil til hovedvannledning inn til huset ligger nedgravd foran terrasse i skråning ut mot gata.

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

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

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

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

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med ranittplater som undertekking. Taktekkingen er fra byggeår. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er fra byggeår. Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen er fra byggeår. Boligen har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner, med ranittplater som undertak. Det er kott og kaldt loft i konstruksjonen. Lofte har inspeksjonsmulighet fra luke i tak. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra byggeår. Boligen har malt isolert ytterdør. Døren er fra byggeår. Boligen har terrassedører med glassfelt. Til boligen er det en 30 m2 terrasse. Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning. Til terrassen er det en 9 m2 overbygget uteplass. Til boligen er det en 3,4 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg. Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning. Til boligen er det en 39 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra to stk. leddporter og sidedør. Garasjen har plater i tak og på vegger. Rundt deler av eiendommen er det et malt stakittgjerde.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Undertak inn mot vindskie på terrasse er utført uten papp opp på vindskue. Dette kan på sikt svekke konstruksjoen.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på taktekkingen og undertekking, sett opp mot den statistisk forventede levetid.
Konsekvens/tiltak
· Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er noe baleggavskalling og korrosjon på takrenner, nedløp og beslag. Noe mindre lekkasjer kan forekomme.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i beleggavskalling og korrosjon på takrenner, nedløp og beslag.
TG:2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere på hele taket, noe som var krav på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Snøfangere bør monteres på hele taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggetidspunktet, og for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre fare for personer, husdyr og skade på eiendom.
Beleggavskalling og korrosjon på takrenner, nedløp og beslag bør utbedres for å hindre lekkasjer og videre forringelse, som kan føre til fuktskader på bygningen.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Kledning har noe svertesopp og grønske. det er noe malingsavskalling på enkelte plasser. Enkelte plasser i fbm terrasse og balkong er kledning ført helt inn mot terrassegulv.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Kledningen bør vaskes og behandles med egnet sopp- og algefjerner, samt males der det er malingsavskalling, for å hindre videre forringelse og opprettholde beskyttelsen mot fukt.
Kledning som er ført helt inn mot terrassegulv bør tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig avstand til terrassegulvet, for å unngå oppfukting og råteskader i kledningen.
Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik:
Det er noe fuktskjolder i undertak. Fuktskjoldene kan sees fra kott og loft. Det var lagrede gjenstander i kottet på befaringsdagen. Det begrenset inspeksjonsmulighet til kun fra luke.
Loftet er innspisert fra luke. Begrenset innspeksjonsmulighet medfører at ikke hele konstruksjonen er inspisert. Dette fordi loftet er for litet for tilkomst for inspeksjon og/eller det ikke er gangbart gulv på loft. Det er noe ujevnheter i maling på vindskie. Det kan tyde på begynnende råte under maling. Forholdet bør undersøkes nøyere fra stige.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskjoldene i undertaket nærmere, og eventuelt utbedre skader for å hindre videre fuktinntrengning og følgeskader.
Det bør tilrettelegges for bedre inspeksjonsmulighet på loft og i kott, slik at hele konstruksjonen kan vurderes. Begrenset inspeksjon øker risikoen for at skjulte skader eller feil ikke oppdages.

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er noe malingsavskalling på utvendige vinduer. Det er noe svertesopp på enkelte innvenidge vinduer. 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.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i vinduenes generelle tilstand og bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør utføres vedlikehold som skraping og maling av utvendige vindusrammer for å hindre videre forvitring og råteskader.
Svertesopp på innvendige vinduer bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen for å redusere risiko for fuktskader.
På grunn av vinduenes alder må det påregnes at punktering av glass kan oppstå, noe som vil kunne medføre redusert isolasjonsevne og behov for utskifting.

Utvendig > Terrassedører
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Terrassedørene har noe sprekker og begynnende siltasje på utvenidg dørpanel. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak:
Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av terrassedørene for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og varmetap.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til behov for utskifting av dørene på sikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Terrassen har noe alder og bruksslitasje på gulv. Det er noe svertesopp i tak på overbygg til terrasse.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Terrassegulvet bør vedlikeholdes og eventuelt behandles for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere slitasje. Svertesopp i taket på overbygget bør fjernes, og overflaten bør behandles for å hindre videre vekst. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til forringelse av materialene og økt behov for fremtidig vedlikehold.

Utvendig > Garasje
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Garasjeporter har sverte.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Garasjeportene bør rengjøres og eventuelt behandles for å fjerne sverte. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere misfarging, redusert estetisk verdi og mulig forringelse av materialene over tid.

Utvendig > Gjerde
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Gjerde har grønske og er skjevt.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Gjerde bør rengjøres for grønske og rettes opp slik at det står rett. Konsekvensen av manglende tiltak er at gjerdet kan forfalle raskere, få redusert levetid og fremstå mindre estetisk.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det er en langsgående sprekk i parkett i stue i kjøkken. Det er noe sot/sverte i tak i peisrom i stue og delvis på andre overflater. Det er ikke kjent om soten er av type Heksesot. Det er om i flis i gang. De fleste av boligens innvendige overflater er fra byggeår og har noe bruks og alderslitasje.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av sprekk i parkett og skade i flis for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere skader. Sot og sverte på overflater bør fjernes for å bedre inneklima og estetisk inntrykk.

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det er noe sprekker og riss i omrammingen til peisen.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Sprekkene og rissene i omrammingen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at det oppstår skader som kan påvirke sikkerheten eller funksjonen til ildstedet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
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. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på vannrør.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
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.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre avløpsrør.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
VV berederen er over 20 år og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.
Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.
TG:2 settes med bakgrunn alder og at tilkobling av strøm til VV berederen ikke er i hht. dagens forskrift.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Det bør etableres forskriftsmessig, fast el-tilkobling av varmtvannsberederen via koblingsboks.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten, noe som kan medføre skade på bygningen og fare for personsikkerheten.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
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 alltid 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.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Kjøkkeninnredningen har alder og bruksslitasje. Det er noe svelling nederst på skapdører. TG:2 settes med bakgrunn i rommet og innredningen sin generelle tilstand og alder.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, ut over oppgraderinger etter eget ønske.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
· Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
· Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader

på tilliggende konstruksjoner.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er pipelyd i mekanisk vifte når den går.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til rommet, for eksempel ved å montere spalte eller ventil ved døren, for å sikre god luftutskifting og redusere risiko for fuktproblemer.
Pipelyd fra mekanisk vifte bør undersøkes og utbedres, da dette kan indikere feil eller slitasje som kan føre til redusert funksjon eller behov for reparasjon.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik:
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er noe ulyd i mekanisk vifte.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å sikre god luftutskifting og redusere risiko for fukt- og luktproblemer. Ulyd i mekanisk vifte bør undersøkes og utbedres for å sikre korrekt funksjon og unngå ytterligere slitasje eller feil på ventilasjonsanlegget.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Det er noe mindre lokalt fall til sluk i disjsone en byggetidens krav. Det er bom og sprekk i flis i hjørne under vindu. Det er noe slitte fuger på gulv i dusjsone. Noe sprangng (trapping) på flis i dusjsone. TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Begrenset lokalt fall til sluk i dusjsone vil kunne medføre at ikke alt bruksvann vil renner effektivt mot sluk, men kan bli liggende på gulvet. Det bør gjennomføres utbedring av bom og sprekk i flis, samt utbedring av slitte fuger og sprang på flis i dusjsonen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, ytterligere skade på fliser og fuger, samt redusert levetid og funksjon på gulvet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er svelling på front til innredning til vaskeservant.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Fronten til innredningen bør utbedres eller byttes for å hindre videre svelling og forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere skade på innredningen og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende tilluftsventilasjon i rommet.
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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er råte nederst på utvendig dørpanel på dør til vaskerom. Døren har også sprukket glass. Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i begynnende råte og sprukket glassrute.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør utbedres råteskader på dørpanel og sprukket glass bør skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økte skader og behov for utskifting av hele døren på sikt. I mange tilfeller vil best resultat oppnås ved skifte av dør. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Membran under fliser er 27 år gammel og har oppbrukt sin forventede levetid.
Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i at membran under fliser har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvens/tiltak:
· Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Membran og sluk bør skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da membranen har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til omfattende skader og kostnader. Badet er i daglig bruk.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk i trapp:
Vurdering av avvik:
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
· Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverk på balkong:
Vurdering av avvik:
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyden på balkong er 94 cm. Dagens krav er 100 cm.
Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Vedfyring

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 156,-pr. 2025

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 15.000,- pr år.
- Ingen alarmselskap er tilknyttet
- Kabel-tv/internett fra Telenor ca. kr. 2.200,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 031 010,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 124 041,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 20592944

TV/Internett/Bredbånd
Telenor er leverandør av kabel-tv/internett. Selger opplyser å betale ca. 2.200kr i måneden på tv/internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 793 kvm (Eiertomt)
Nedgravde drensystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast. Dreneringen er fra byggeår.
Boligen er fundamentert med støpt plate. Rundt deler av eiendommen mot gate er det støttemur av betongblokker.
Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Adkomst
Eiendommen har direkte tilkomst fra Tveteneveien. Det vil bli skiltet til fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Tveteneveien 90 ligger i et veletablert boligområdet på Tveteneåsen i Larvik. Eiendommen ligger i nærheten av skog og fine turmuligheter. Like i nærheten er det dagligvarebutikk og skoler. Nabolaget er rolig med flere barnefamilier med barn i alle aldre. Oppleves som et trygt nabolag.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av eneboliger, som gir et rolig og familievennlig bomiljø. Bebyggelsen er preget av flotte hus med gode vedlikeholdte hager, som bidrar til områdets attraktive og hyggelige atmosfære.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste busstopp: Tveteneåsen - 4 min. å gå - Linje 208 - 0.3 km
Nærmeste togstasjon: Larvik stasjon - 9 min. med bil - Linje RE11, RX11 - 4.8 km
Nærmeste flyplass: Sandefjord lufthavn Torp - 23 min. med bil.

Skoler og barnehager
Skattekista barnehage (1-5 år) ca. 4 min. å gå - 0.2 km
Leikvang barnehage (1-5 år) ca. 6 min. med bil - 3.2 km
Eventyrskogen barnehage ca. 7 min. med bil - 4.3 km
Langestrand skole (1-7 kl.) ca. 6 min. med bil - 3.2 km
Sky skole (1-7 kl.) ca. 9 min. med bil - 4.9 km
Jordet skole (1-7 kl.) ca. 8 min. med bil - 5.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) ca. 11 min med bil - 5.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 23 min. å gå - 1.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole ca. 14 min. med bil - 6.5 km
Sandefjord videregående skole ca. 20 min. med bil - 18.7 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eneboligen fra 2001.
Tilbygg mellom hus og garasje, overbygg over terrasse har godkjenning fra 2009 (2 m2).
Garasje/uthus/anneks med godkjenning fra 2004 (4 m2).
Garasje/uthus/anneks ble også godkjent i 1999 (75 m2).
Kvist på garasje har godkjenning fra 2009.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 788 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 5 m2
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 794 m2
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Kommunedelplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf

Delarealer Delareal 788 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 5 m2
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 794 m2
KPHensynsonenavnH310_1
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202.01
Navn Tvetenefeltet
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.11.1990
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/927/202.01_Bestemmelser_1312.pdf
Delarealer Delareal 136 m2
Formål Kjørevei
Delareal 70 m2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BN18
Delareal 494 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn BN17
Delareal 93 m2
Formål Annen veigrunn

Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202.02
Navn Tvetenefeltet, syd-østre del
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.09.1996
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/6531/Reguleringsbestemmelser%20for%20bebyggelsesplan%20for%20Tvetene%20Boligomr%c3%a5de.pdf
Delarealer Delareal 793 m2
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn BN17

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Ingen driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3909/4060/78:
02.10.1997 - Dokumentnr: 6202 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4060 Bnr:47

01.01.2018 - Dokumentnr: 81271 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4060 Bnr:78

01.01.2020 - Dokumentnr: 643966 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4060 Bnr:78

01.01.2024 - Dokumentnr: 291561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4060 Bnr:78

28.05.2026 - Dokumentnr: 586522 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.10.1997 - Dokumentnr: 6202 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4060 Bnr:47

01.01.2018 - Dokumentnr: 81271 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4060 Bnr:78

01.01.2020 - Dokumentnr: 643966 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4060 Bnr:78

01.01.2024 - Dokumentnr: 291561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4060 Bnr:78

3909/4060/248:
02.10.1997 - Dokumentnr: 6202 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4060 Bnr:47

01.01.2018 - Dokumentnr: 81271 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4060 Bnr:78

01.01.2020 - Dokumentnr: 643966 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4060 Bnr:78

01.01.2024 - Dokumentnr: 291561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4060 Bnr:78

28.05.2026 - Dokumentnr: 586522 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.10.1997 - Dokumentnr: 6202 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4060 Bnr:47

01.01.2018 - Dokumentnr: 81271 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4060 Bnr:78

01.01.2020 - Dokumentnr: 643966 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4060 Bnr:78

01.01.2024 - Dokumentnr: 291561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4060 Bnr:78

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som

benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Fotopakke ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport ca. kr. 19 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. juni 2026

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

Megler 2
Mathias Sørensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40631942

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).

Tveteneveien 90

Nabolaget Tveteneåsen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	**6 min** 3.2 km
Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	**9 min** 4.9 km
Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	**8 min** 5.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	**11 min** 5.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	**23 min** 1.9 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	**14 min** 6.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**20 min** 18.7 km

Offentlig transport

Tveteneåsen Linje 208	**4 min** 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	**9 min** 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**23 min**

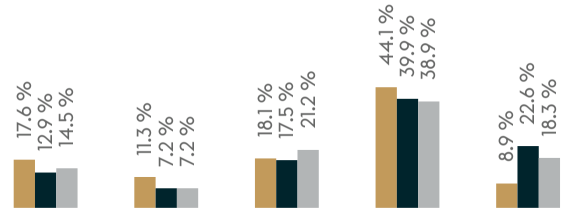
Barnehager

Skattekista barnehage (1-5 år) 52 barn	**4 min** 0.2 km
Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	**6 min** 3.2 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 å... 96 barn	**7 min** 4.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Veldrebakken	**19 min**
Kiwi Farriseidet	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveteneåsen	1 292	505
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ra U-skole Ballgård	21 min
Høysteinane Ballbinge	5 min
Family Sports Club Langestrand	7 min
Mudo Larvik	8 min

«Barnevennlig og fint. Godt samhold. Nære byen og fine turområder i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Tveteneveien 90, 3265 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 4060, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1803 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BP1063

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 beliggende på Tveteneåsen utenfor Larvik sentrum. Boligen er bygget i 1999.

Til boligen er det en 39 m2 garasje.

Loftsrom over garasjen er innredet i år 2010. Ellers fremstår boligen i opprinnelig tilstand fra byggeår.

Basert på rapportutkastet fremstår boligen som en normalt vedlikeholdt enebolig fra 1999 med gjennomgående god standard, men hvor flere bygningsdeler nå har nådd en alder der økt vedlikeholdsbehov og oppgraderinger må påregnes. Det er registrert ett forhold med tilstandsgrad TG3 på ytterdør til vaskerom, grunnet begynnende råteskade og sprukket glass, samt TG3 på badets sluk-, membran- og tettesjiktsløsning på grunn av alder og manglende dokumentasjon. Videre er det registrert flere forhold med TG2 knyttet til blant annet taktekking, undertak, beslag og nedløp, kledning, loftskonstruksjon, vinduer, terrassedører, terrasse, garasje, tekniske installasjoner og våtrom. De fleste avvikene er aldersrelaterte og knyttet til normal slitasje etter om lag 27 års brukstid.

Det ble observert enkelte tegn på fuktpåvirkning i undertaket, begynnende vedlikeholdsbehov på utvendige bygningsdeler samt slitasje på vinduer, dører og tekniske installasjoner. For å opprettholde bygningens tekniske standard og begrense risikoen for følgeskader anbefales det at vedlikeholds- og utbedringstiltak planlegges og gjennomføres fortløpende. Særlig bør forholdene med TG3 prioriteres.

Samlet vurderes boligen å være i forventet stand sett opp mot byggeår og konstruksjonsløsninger, men med et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som er naturlig for en bolig fra slutten av 1990-tallet. Kjøper bør påregne kostnader til vedlikehold, utskifting og oppgradering av enkelte bygningsdeler i årene som kommer.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med ranittplater som undertekking. Taktekkingen er fra byggeår.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner og nedløp er fra byggeår.

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen er fra byggeår.

Boligen har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner, med ranittplater som undertak.
Det er kott og kaldt loft i konstruksjonen. Lofte har inspeksjonsmulighet fra luke i tak.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Døren er fra byggeår.

Boligen har terrassedører med glassfelt.

Til boligen er det en 30 m2 terrasse.
Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.
Til terrassen er det en 9 m2 overbygget uteplass.

Til boligen er det en 3,4 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg.
Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

Til boligen er det en 39 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra to stk. leddporter og sidedør.
Garasjen har plater i tak og på vegger.

Runt deler av eiendommen er det et malt stakittgjerde.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av parket, gulvbelegg, laminat og flis på gulv. Slette malte flater og MDF panel på vegg og takplater og MDF panel i tak.
De fleste innvendige overflater er fra byggeår. Overflater i loftsrom over garasje er av nyere dato.

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

I boligen er det en lakkert tretrapp til 2. etg. på hovedbolig.
Til lofte over garasje er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
VV bereder og sentralstøvsuger er plassert i rommet.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt strie på vegg og takplater i tak.

Bad
Bad med tilkomst fra loftstue.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, badekar op dusjnisje.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og panel i tak.

KJØKKEN Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Boligen har avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med lufteventiler på vegg og i vinduer. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

I boligen er det en 200L VV bereder.
Berederen er plassert på vaskerom.

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

Oppvarming:
Elektrisitet
Vedfyring

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drensystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast.
Dreneringen er fra byggeår.

Boligen er fundamentert med støpt plate.

Rundt deler av eiendommen mot gate er det støttemur av betongblokker.

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

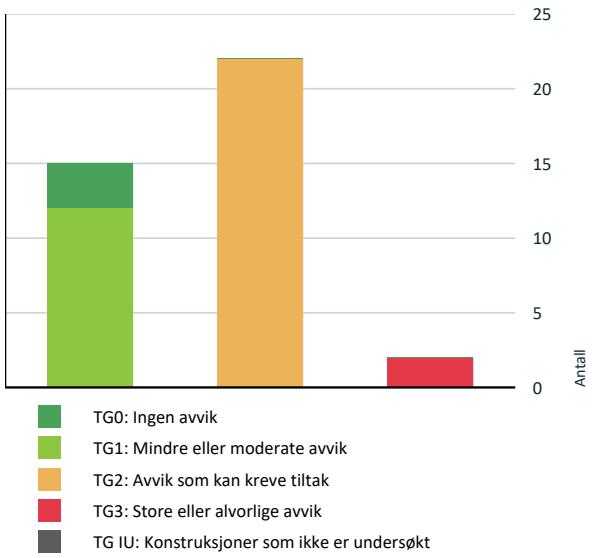
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

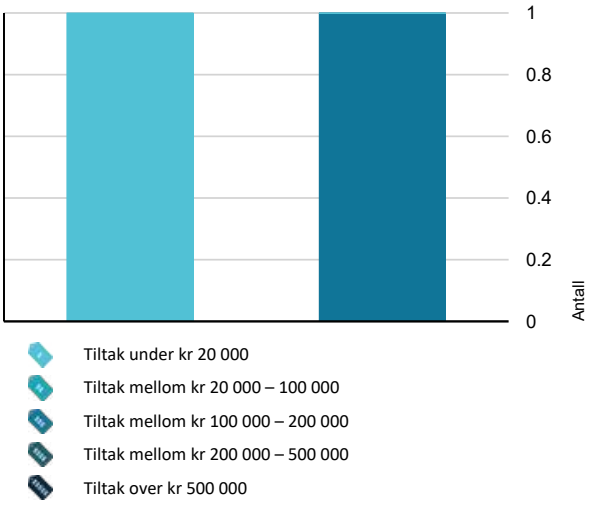
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	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 > Terrassedører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Utvendig > Gjerde	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Nybygg	Boligen og garasje er bygget i 1999. Ferdigattest 2001
2010	Bruksendring av loftsrom.	Innredet loftsrom over garasjen. Godkjent 2009.
2010	Tilbygg	Bygget kvist på garasje. Godkjent i 2009
2004	Nybygg	Frittstående bod 4 m2

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med ranittplater som undertekking. Taktekkingen er fra byggeår.

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

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

Undertak inn mot vindskie på terrasse er utført uten papp opp på vindskue. Dette kan på sikt svekke konstruksjoen.

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



Taktekking uten papp mot vindskie.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Takrenner og nedløp er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe baleggavskalling og korrosjon på takrenner, nedløp og beslag. Noe mindre lekkasjer kan forekomme.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i beleggavskalling og korrosjon på takrenner, nedløp og beslag.

TG:2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere på hele taket, noe som var krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Snøfangere bør monteres på hele taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggetidspunktet, og for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre fare for personer, husdyr og skade på eiendom.

Beleggavskalling og korrosjon på takrenner, nedløp og beslag bør utbedres for å hindre lekkasjer og videre forringelse, som kan føre til fuktskader på bygningen.



Vannbrettbeslag med korosjon og beleggavskalling.



Taknedløp med korrosjon.



Beleggavskalling på vannbrett.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.
Kledningen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledning har noe svertesopp og grønske. det er noe malingsavskalling på enkelte plasser.

Enkelte plasser i fbm terrasse og balkong er kledning ført helt inn mot terrassegulv.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kledningen bør vaskes og behandles med egnet sopp- og algefjerner, samt males der det er malingsavskalling, for å hindre videre forringelse og opprettholde beskyttelsen mot fukt.

Kledning som er ført helt inn mot terrassegulv bør tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig avstand til terrassegulvet, for å unngå oppfukting og råteskader i kledningen.

Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.



Kledning med grønske og sverte



Kledning med svertesopp



Malingsflass på kledning



Vindskie/kledning ned mot terrassegulv

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner, med ranittplater som undertak.

Det er kott og kaldt loft i konstruksjonen. Lofte har inspeksjonsmulighet fra luke i tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder i undertak. Fuktskjoldene kan sees fra kott og loft

Det var lagrede gjenstander i kottet på befaringsdagen. Det begrenset inspeksjonsmulighet til kun fra luke.
Loftet er innspisert fra luke.

Begrenset innspeksjonsmulighet medfører at ikke hele konstruksjonen er inspisert. Dette fordi loftet er for litet for tilkomst for inspeksjon og/eller det ikke er gangbart gulv på loft.

Det er noe ujevnheter i maling på vindskie. Det kan tyde på begynnende råte under maling. Forholdet bør undersøkes nøyere fra stuige

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskjoldene i undertaket nærmere, og eventuelt utbedre skader for å hindre videre fuktinntrengning og følgeskader.

Det bør tilrettelegges for bedre inspeksjonsmulighet på loft og i kott, slik at hele konstruksjonen kan vurderes. Begrenset inspeksjon øker risikoen for at skjulte skader eller feil ikke oppdages.



Svertesopp i undertak.



Mulig begynnende råte på vindskie.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe malingsavskalling på utvendige vinduer.
Det er noe svertesopp på enkelte innvenidge vinduer.

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.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i vinduenes generelle tilstand og bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold som skraping og maling av utvendige vindusrammer for å hindre videre forvitring og råteskader.

Svertesopp på innvendige vinduer bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen for å redusere risiko for fuktskader.

På grunn av vinduenes alder må det påregnes at punktering av glass kan oppstå, noe som vil kunne medføre redusert isolasjonsevne og behov for utskifting.

Tilstandsrapport



Vindu på bad med sverte

TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt isolert ytterdør.
Døren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er råte nederst på utvendig dørpanel på dør til vaskerom. Døren har også sprukket glass.

Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i begynnende råte og sprukket glassrute.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres råteskader på dørpanel og sprukket glass bør skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til økte skader og behov for utskifting av hele døren på sikt.

I mange tilfeller vil best resultat oppnås ved skifte av dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Begynnende råte på dør til vaskerom



Sprekk glass på dør til vaskerom

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Boligen har terrassedører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassedørene har noe sprekker og begynnende siltasje på utvenidg dørpanel.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av terrassedørene for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og varmetap.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til behov for utskifting av dørene på sikt.



Terrassedører med sutvendig sprekker og slitasje.



Terrassedører med sutvendig sprekker og slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er det en 30 m2 terrasse.
Terrassen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.
Til terrassen er det en 9 m2 overbygget uteplass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassen har noe alder og bruksslitasje på gulv.
Det er noe svertesopp i tak på overbygg til terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassegulvet bør vedlikeholdes og eventuelt behandles for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere slitasje.

Svertesopp i taket på overbygget bør fjernes, og overflaten bør behandles for å hindre videre vekst. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til forringelse av materialene og økt behov for fremtidig vedlikehold.



Terrasse.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Til boligen er det en 3,4 m2 balkong med tilkomst fra soverom 2. etg.
Balkongen har beiset terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

TG 2 Garasje

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Til boligen er det en 39 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra to stk. leddporter og sidedør.
Garasjen har plater i tak og på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasjeporter har sverte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Garasjeportene bør rengjøres og eventuelt behandles for å fjerne sverte. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere misfarging, redusert estetisk verdi og mulig forringelse av materialene over tid.



Garasje



Innvendig garasje.



Sverte på garasjeporter.

TG 2 Gjerde

Beskrivelse

Runt deler av eiendommen er det et malt stakittgjerde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjerde har grønske og er skjevt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjerde bør rengjøres for grønske og rettes opp slik at det står rett.
Konsekvensen av manglende tiltak er at gjerdet kan forfalle raskere, få redusert levetid og fremstå mindre estetisk.

Tilstandsrapport



Gjerde med skjevheter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av parket, gulvbelegg, laminat og flis på gulv. Slette malte flater og MDF panel på vegg og takplater og MDF panel i tak.

De fleste innvendige overflater er fra byggeår. Overflater i loftsrom over garasje er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er en langsgående sprekk i parkett i stue i kjøkken.
Det er noe sot/sverte i tak i peisrom i stue og delvis på andre overflater. Det er ikke kjent om soten er av type Heksesot.
Det er om i flis i gang

De fleste av boligens innvendige overflater er fra byggeår og har noe bruks og alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av sprekk i parkett og skade i flis for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere skader.

Sot og sverte på overflater bør fjernes for å bedre inneklima og estetisk inntrykk.



Sprekk i parkett i stue.



Sverte i tak i stue.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er noe sprekker og riss i omrammingen til peisen

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekkene og rissene i omrammingen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at det oppstår skader som kan påvirke sikkerheten eller funksjonen til ildstedet.



Peisovn i stue.



Sprekker og riss i omramming til peis.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

I boligen er det en lakkert tretrapp til 2. etg.
Trappen har normal bruksslitasje.

Til lofte over garasje er det en malt tretrapp.
Trappen er brattere en dagens krav til trapper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.
.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med tilkomst fra gang.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
VV bereder og sentralstøvsuger er plassert i rommet.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, malt strie på vegg og takplater i tak.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 cm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og stål vaskekum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er pipelyd i mekanisk vifte når den går.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til rommet, for eksempel ved å montere spalte eller ventil ved døren, for å sikre god luftutskifting og redusere risiko for fuktproblemer.

Pipelyd fra mekanisk vifte bør undersøkes og utbedres, da dette kan indikere feil eller slitasje som kan føre til redusert funksjon eller behov for reparasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med tilkomst fra loftstue.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, badekar op dusjnisje.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og panel i tak.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 25 mm på å hovedgulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.
det er lokalt fall til sluk i dusjsone. Fallet er noe mindre enn krav til 1:50 fall i dusjsone.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe mindre lokalt fall til sluk i disjsone en byggetidens krav.
Det er bom og sprekk i flis i hjørne under vindu.
Det er noe slitte fuger på gulv i dusjsone.
Noe sprangng (trapping) på flis i dusjsone.

TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset lokalt fall til sluk i dusjsone vil kunne medføre at ikke alt bruksvann vil renner effektivt mot sluk, men kan bli liggende på gulvet.

Det bør gjennomføres utbedring av bom og sprekk i flis, samt utbedring av slitte fuger og sprang på flis i dusjsonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, ytterligere skade på fliser og fuger, samt redusert levetid og funksjon på gulvet.



Flis med sprekk og bom.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.
Membran under fliser på gulv er utført med gulvbelegg. Utførelsen av membran bak fliser på vegg er ikke kjent.

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

Membran under fliser er 27 år gammel og har oppbrukt sin forventede levetid.

Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i at membran under fliser har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membran og sluk bør skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da membranen har oppbrukt sin forventede levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Badet er i daglig bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er svelling på front til innrdning til vaskeservant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fronten til innredningen bør utbedres eller byttes for å hindre videre svelling og forringelse.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere skade på innredningen og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Svelling på innredning

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon. Det er ikke tilluftsventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende tilluftsventilasjon i rommet.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen har alder og bruksslitasje.
Det er noe svelling nederst på skapdører.

TG:2 settes med bakgrunn i rommet og innredningen sin generelle tilstand og alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Bruksslitasje på innredning



Bruksslitasje på innredning



Svelling på skapdører.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 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 tilluftsventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er noe ulyd i mekanisk vifte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å sikre god luftutskifting og redusere risiko for fukt- og luktproblemer.

Ulyd i mekanisk vifte bør undersøkes og utbedres for å sikre korrekt funksjon og unngå ytterligere slitasje eller feil på ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

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

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.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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.



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast

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

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre avløpsrør.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med lufteventiler på vegg og i vinduer. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I boligen er det en 200L VV bereder.
Berederen er plassert på vaskerom.

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

Tilstandsrapport

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

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

TG:2 settes med bakgrunn alder og at tilkobling av strøm til VV berederen ikke er i hht. dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

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



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 skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Elektrisitet
Vedfyring

Det var el. tilsyn i boligen i 2024

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Nedgravde drensystemer er ikke synlig men er antagelig utført med perforerte drensrør i plast.
Dreneringen er fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpt plate.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Rundt deler av eiendommen mot gate er det støttemur av betongblokker.

Tilstandsrapport



Støttemur mot gate

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1999. 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.

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.

Rekkverk i trapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Radon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Rekkverk på balkong.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden på balkong er 94 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	88	39		127	30		127
2. Etasje	54			54	3		54
Loft over garasje	10			10		20	30
SUM	**152**	**39**			**33**	**20**	**211**
SUM BRA	**191**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, trapperom, entré, toalettrom, trapperom til loft over garasje.	Garasje	
2. Etasje	Loftstue, bad, tre soverom		
Loft over garasje	Loftstue, soverom		

Kommentar

Romfordeling
1. etg.
Entre 4,6 m2
Toalettrom 1,9 m2
Vaskerom 8,7 m2
Kjøkken 15,3 m2
Trapperom/gang 10,8 m2
Stue 42,8 m2
Trapperom til loft over garasje 4 m2

2. etg.
Loftstue 17,5 m2
Bad 5 m2
Soverom 11,8 m2
Soverom 8m2
Soverom 8,4 m2

Loft over garasjen.
Loftsstue 5 m2 målbart areal
Soverom 4,2 m2 målbart areal.

Til boligen er det en 39 m2 garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4060	78		0	793.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tveteneveien 90

Hjemmelshaver
Grøtterød Lars, Grøtterød Toril

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei
Eiendommen har direkte tilkomst fra Tveteneveien.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/BP1063

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Toril Grøtterød	9578-5997-4-4402039	2026-05-27 18:13:50
Lars Grøtterød	9578-5997-4-293974	2026-05-27 18:13:43

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
27. mai 2026

Oppdragsnummer
17-0064/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tveteneveien 90, 3265 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Lars Grøtterød, Toril Grøtterød

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 1999

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: 20592944
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Revolver Nordic, Fjorden elektro. Utført i 2020. Taklekkasje i kott over kjøkken.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommerfelt elektro. Installering av elbillader. Utført i 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsynet var på 25 års kontroll i 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 4.0

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Thor Johansen A/S. Utført i 2010. Innredning av rom over garasje. Gjennomgang mellom kjøkken og garasje. Isolert garasje. Overbygg over terrasse.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Recover nordic tok en inspeksjon i 2020 og målte fuktighet på bad. Og det ga ingen utslag. Alt var ok den gangen.

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

Nei

Eventuell kommentar: På siste feiertilsyn påpekte feier at bakplate inni ildstedet kunne/burde byttes. Men det er ikke blitt gjort. Peisovnen fungerer bra og er 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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Hver vår kommer det noen maur inn på kjøkkenet.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se pkt. 2

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? Byggesøknad i 2010.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Stengeventil til hovedvannledning inn til huset ligger nedgravd foran terrasse i skråning ut mot gata.

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: 17-0064/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lars Grøtterød	**2026-05-27**	**Toril Grøtterød**	**2026-05-27**

Identifikasjon

Lars Grøtterød

Identifikasjon

Toril Grøtterød

Signicat

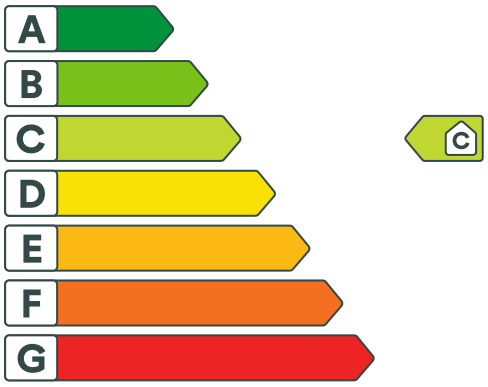
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Tveteneveien 90, 3265 LARVIK	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309402**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21254673**
Gårdsnummer **4060**	Bruksnummer **78**
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 **1999**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **152,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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
170,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
172,54 kWh/m²	**27 519 kWh**



Tveteneveien 90, 3265 LARVIK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4060	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6281372404	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	21254673	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Tveteneveien 90, 3265 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6281372404.

BruksenhetId	202502925	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	21254673	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Tveteneveien 90, 3265 LARVIK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1. etg.	Peisinnsats	Dovre AS	Dovre 1900 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
14.02.2024	Tilsyn	25.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

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

Informasjon for bruksenhetId 202502925

BruksenhetId	414305378	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300291492	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 414305378.

BruksenhetId	335756489	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	21254681	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 335756489.

BruksenhetId	202502993	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	21254681	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202502993.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.05.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4060	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tveteneveien 90, 3265 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig Ferdigattest 2001	2001	148m^2	1	☒
Tilbygg mellom hus og garasje, overbygg over terrasse	godkjent 2009	2 m^2		☒
Garasje/uthus/anneks	godkjent 2004	4 m^2		☒
garasje/uthus/anneks	Godkjent 1999	75 m^2		☒
kvist på garasje	godkjent 2009	0 m2		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: 26.05.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4060	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Tveteneveien 90, 3265 LARVIK								

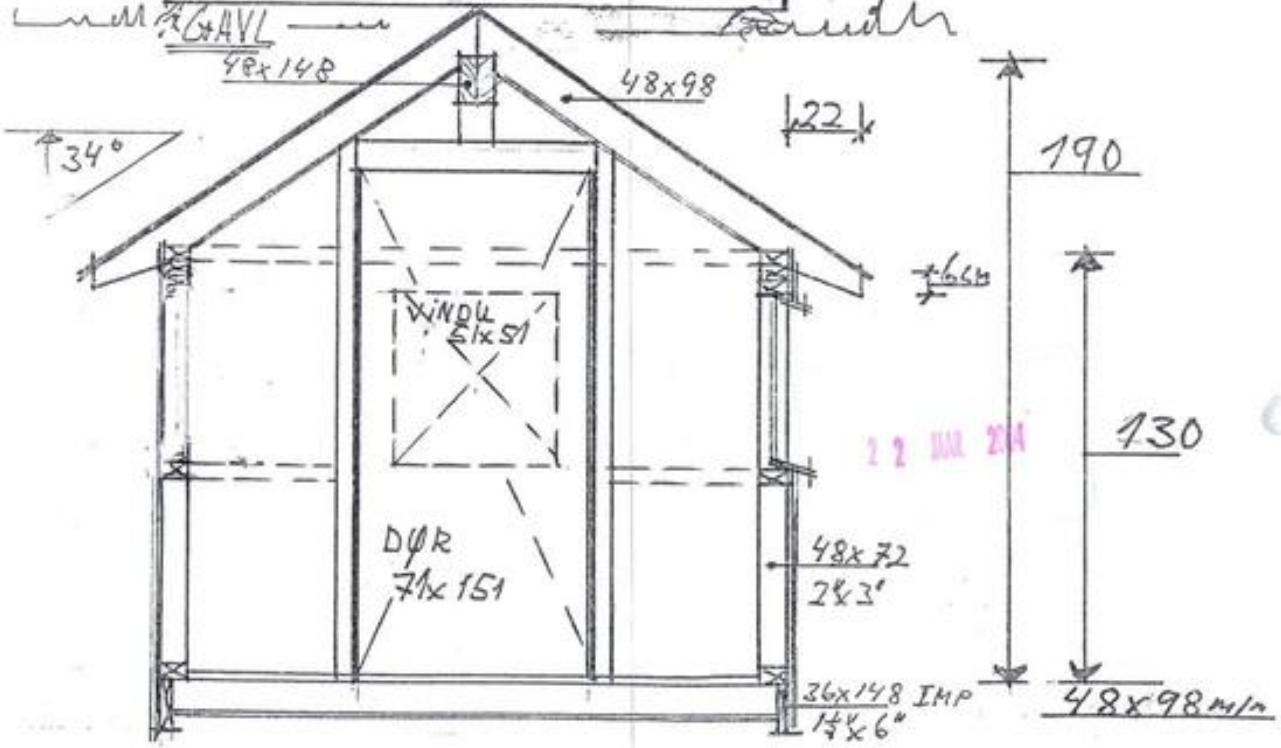
	Nei	Ja
Det er registrert heftelser på utestående kommunale eiendomsgebyr.	☒	☐
Eiendommen har utestående kommunale gebyr med kr.	0,-	
For termin:		
Kommentarer:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

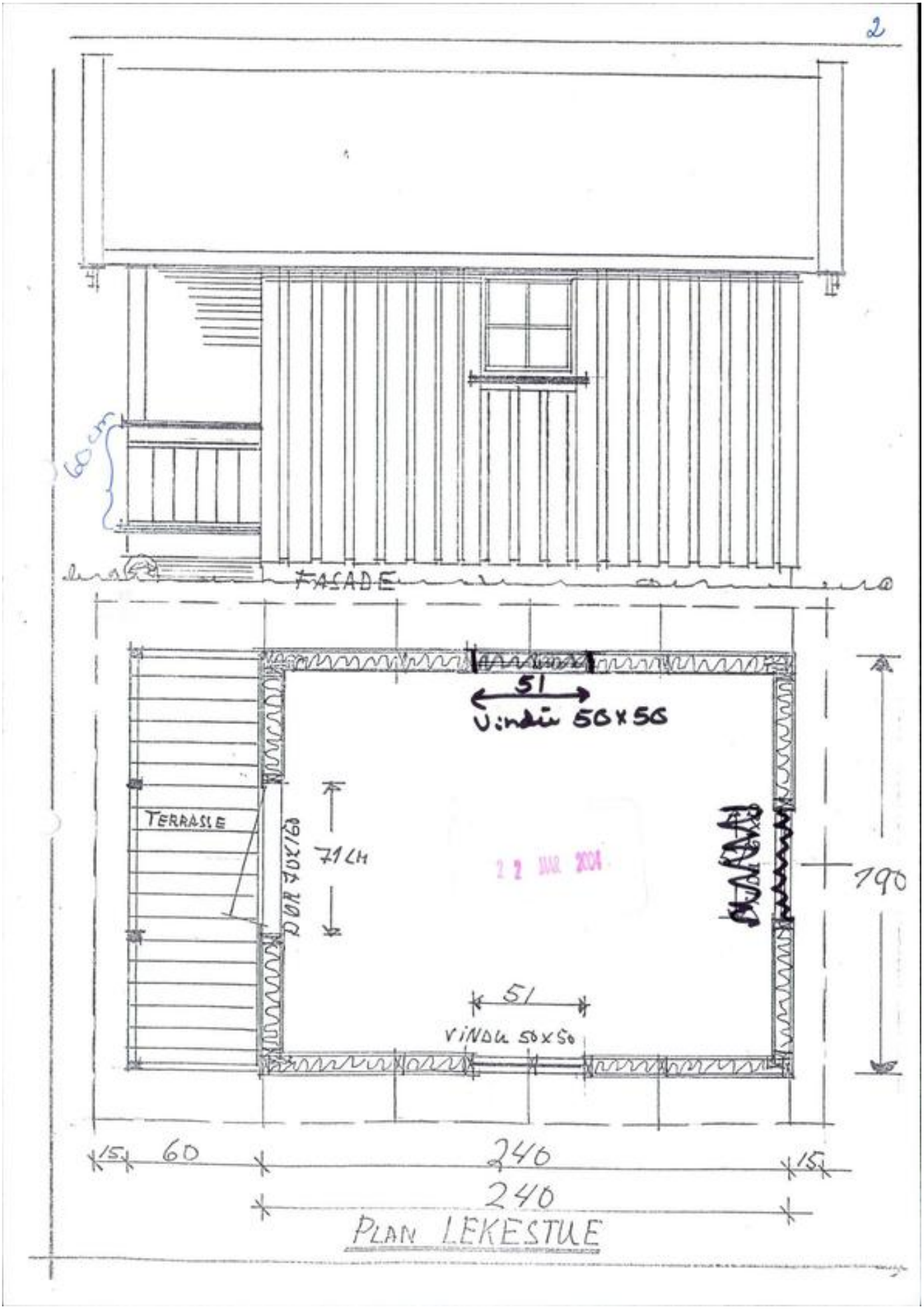
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



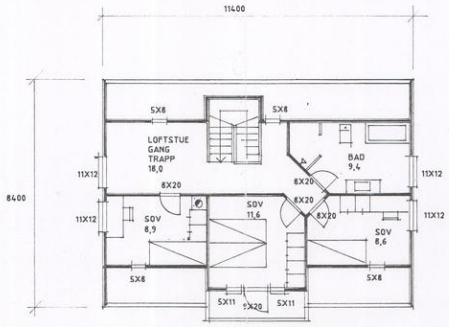


SNITT

KILDEN VIDEREGÅENDE SKOLE LARVIK		
BYGGAVDELING		
LEKESTUE MED TERRASSE 5,7 m²	MÅL 1:20	04-11-96
	PAUL SOLBERG	

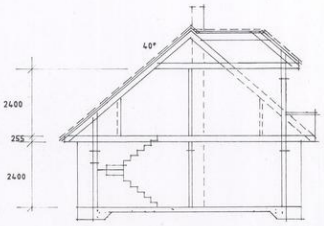


PLAN LEKESTUE

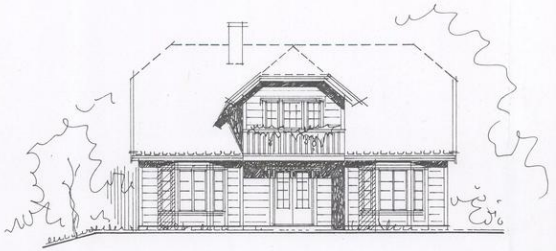


PLAN 2. ETASJE

BRUKSAREAL 59,0 M2



SNITT

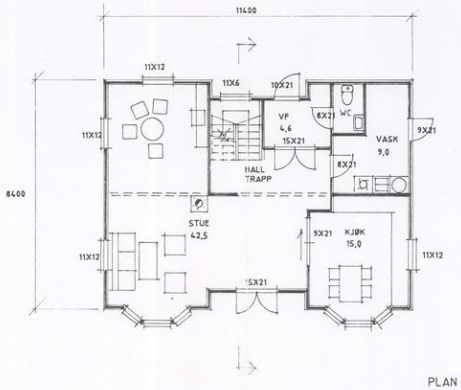


FASADE ØST



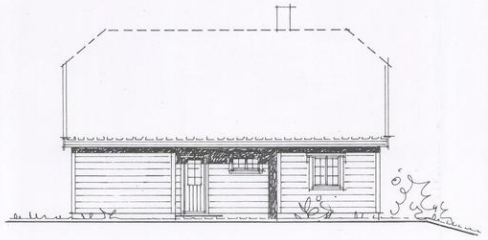
FASADE NORD

LARVIK KOMMUNE

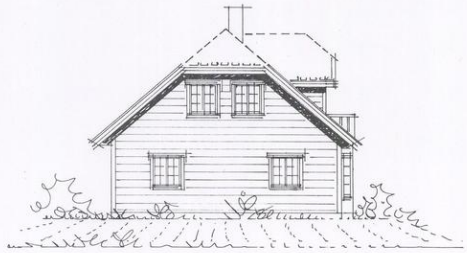


PLAN 1. ETASJE

BRUKSAREAL 64,5 M2



FASADE VEST



FASADE SYD

PLANUTVALGET I LARVIK
1999 /0343

BRUKSAREAL	
2. ETG.	59,0 M2
1. ETG.	64,5 M2
SUM	143,5 M2

REVISJONER

NR	DATO	REVISJONEN GJELDER
1	09.04.99	INNTEGNET DØR FASADE NORD

ICG InterConsult Group
Prinsekvartalet 3256 Larvik
Tel 33 13 84 40
Faks 33 18 25 25
BURAN OG RAUGLAND AS

ELIASSEN/GRØTTERØD
BOLIG TVETENEVEIEN 90
PLAN SNITT FASADER

MÅLESTOKK	TEGNET AV	ORDRE
1/100	AHN	
DATO	KONTR AV	TEGN AREAL
24.03.99		72X42

TEGN NR 3397



Fasade Nord



Fasade Vest

VEDLEGG NR.: E-1

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT:
GNR: 4060
BNR: 78
TVETENVEGEN 90

BYGGHERRE: ~~ELIASSEN~~ / GRØTTERØD

PROSJEKTERENDE:

TEGNINGSFASE: Byggemeldingstegning

TEGNING: Fasader Nord og Vest

norsk byggservice
Johan Sverdrupsgt. 3 - 3256 LARVIK
TLF. 33 15 69 00 Faks 33 15 69 01
E-post: firmapost@nbgsvdf.no

SIGNATUR: Nina A.
KONTROLL:
REVIDJON:
DATO: 27.02.2008
MÅLESTOKK: 1:100
FORMAT: A3
TEGNINGSNR.: 4760

TOMTE AREAL	
MØNEHØYDE	
GESIMSHØYDE	

AREAL	BRA	BYA	BOA
NYTT	28.3 m2	13.3 m2	
EKSISTERENDE	192.1 m2	144.3 m2	
SUM	220.4 m2	157.6 m2	



Fasade Øst



Fasade Syd

VEDLEGG NR.: E-2

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT:
GNR: 4060
BNR: 78
TVETENGVEIEN 90

BYGGHERRE: ~~ELIASSEN~~
GRØTTERØD

PROSJEKTERENDE:

TEGNINGSFASE: Byggemeldingstegning

TEGNING: Fasader Syd og Øst

TOMTE AREAL

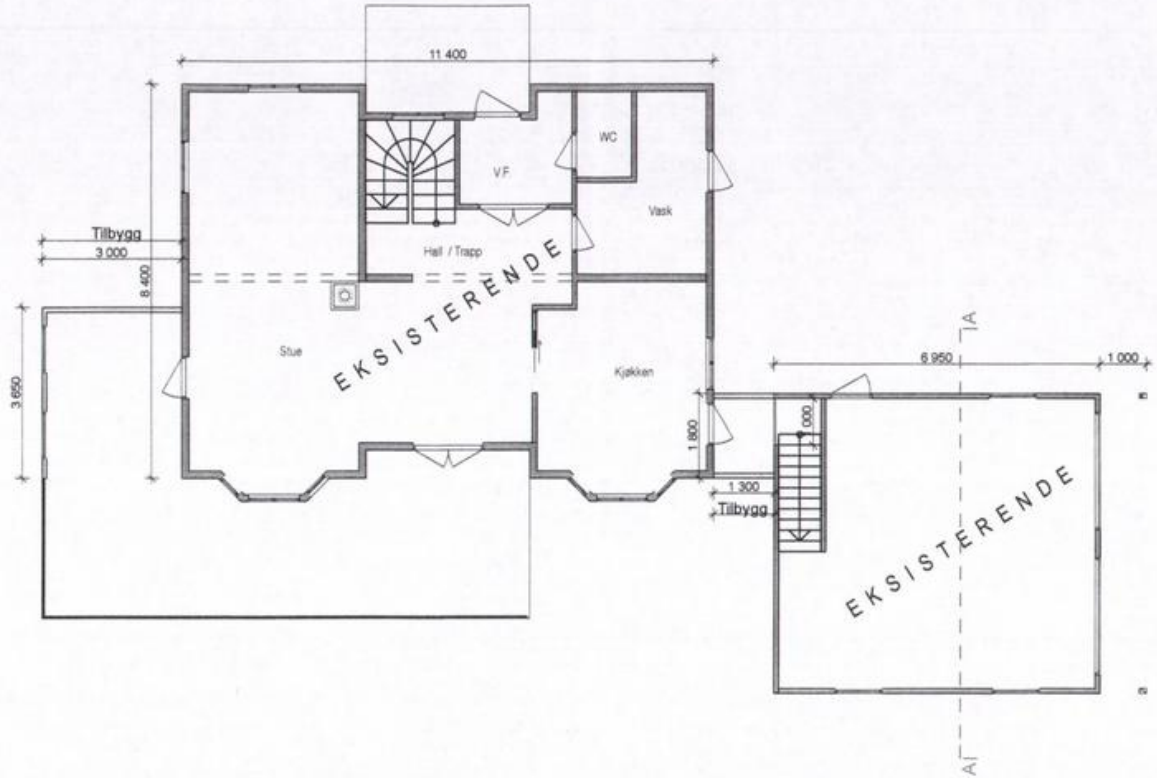
MØNEHØYDE

GESIMSHØYDE

AREAL	BRA	BYA	BOA
NYTT	28,3 m2	13,3 m2	
EKSISTERENDE	192,1 m2	144,3 m2	
SUM	220,4 m2	157,6 m2	

norsk byggservice
Johan Sverdrupsgt. 3 - 3256 LARVIK
TLF. 33 15 69 00 Faks 33 15 69 01
E-post: firmapost@nbgsvff.no

SIGNATUR: Nina Å.
KONTROLL:
REVISJON:
DATO: 27.02.2008
MÅLESTOKK: 1:100
FORMAT: A3
TEGNINGSNR.: 4760



VEDLEGG NR.: E- 3

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT:
GNR : 4060
BNR : 73
TJØTANGVEIEN 90

BYGNINGENE: ~~ELIASSEN~~
GRØTTERØD

PROSJEKTERENDE:

TEGNINGSFASE: Byggemeldingstegning

TEGNING: Plan 1.etg.

TOMTE AREAL

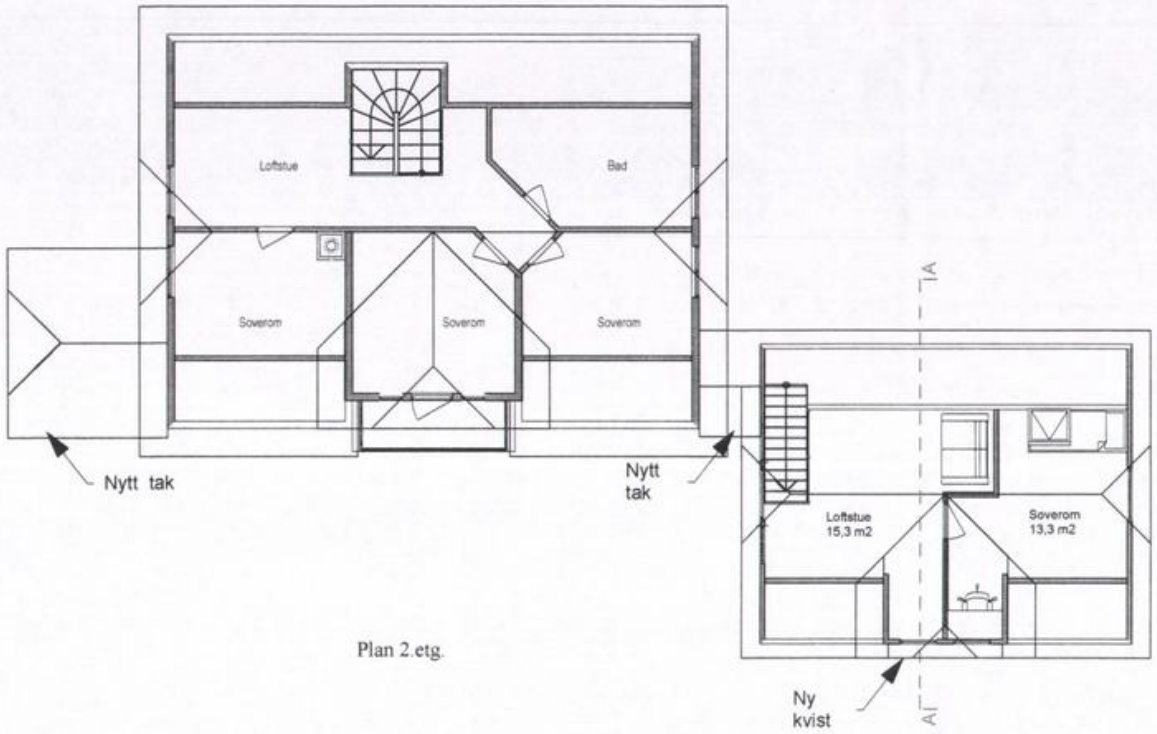
MØNEHØYDE

GESIMSHØYDE

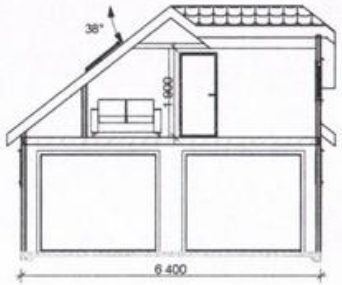
AREAL	BRA	BYA	BOA
NYTT	28,3 m2	13,3 m2	
EKSISTERENDE	192,1 m2	144,3 m2	
SUM	220,4 m2	157,6 m2	

norsk byggservice
Johan Sverdrupsgt. 3 - 3256 LARVIK
TLF. 33 15 69 00 Faks 33 15 69 01
E-post: firmapost@nbgsvdf.no

SIGNATUR: Nina A.
KONTROLL:
REVISJON:
DATO: 27.02.2008
MÅLESTOKK: 1:100
FORMAT: A3
TEGNINGSNR: 4760



Plan 2.etg.



Snitt A-A

VEDLEGG NR.: E-4

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT:
GNR: 4060
BNR: 78
TVERTENEVEIEN 90

BYGGHERRE: ~~ELIASSEN~~
GROTTERØD

PROSJEKTERENDE:

TEGNINGSFASE: Byggemeldingstegning

TEGNING: Plan 2.etg. og snitt A-A

norsk byggservice
Johan Sverdrupsgt. 3 - 3256 LARVIK
TLF. 33 15 69 00 Faks 33 15 69 01
E-post: firmapost@nbsprofl.no

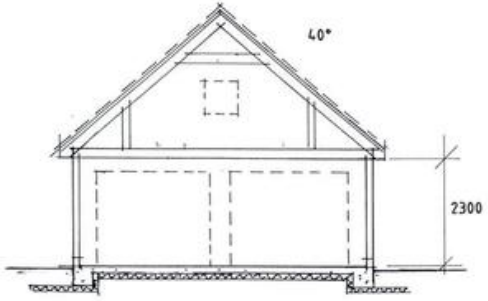
SIGNATUR: Nina A.
KONTROLL:
REVISJON:
DATO: 27.02.2008
MÅLESTOKK: 1:100
FORMAT: A3
TEGNINGSNR: 4760

TOMTE AREAL	
MØNEHØYDE	
GESIMSHØYDE	

AREAL	BRA	BYA	BOA
NYTT	28,3 m2	13,3 m2	
EKSISTERENDE	192,1 m2	144,3 m2	
SUM	220,4 m2	157,6 m2	

LARVIK KOMMUNE
27 MAI 1999

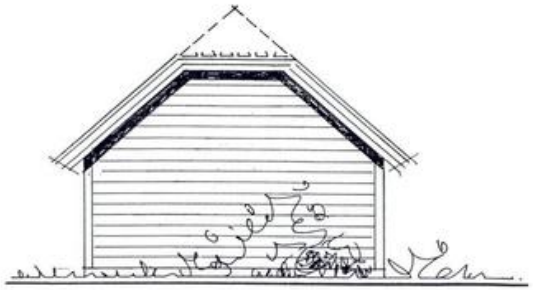
7



SNITT

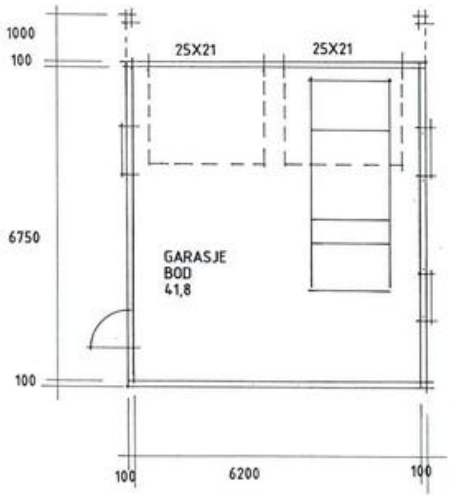


FASADE NORD

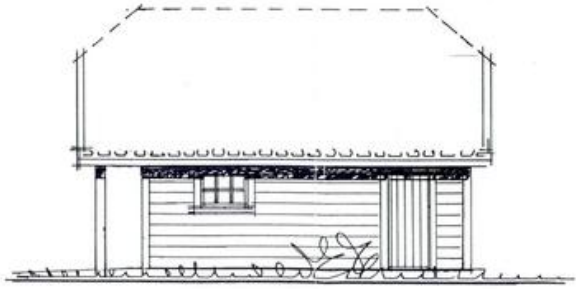


FASADE SYD

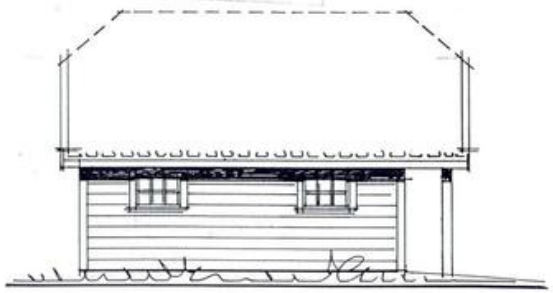
PLANUTVALGET I LARVIK
1999 / 0343



PLAN



FASADE VEST



FASADE ØST

REVISJONER

NR	DATO	REVISJONEN GJELDER
1	22.03.98	ENDRET IHHT BYGGHERRENS ØNSKE
2	24.03.99	ENDRET TIL MALVVALM

Buran og Raugland a.s mnal
Sivilarkitekter og ingeniører
Prinsekvartalet 3256 Larvik
Tlf.: 33 13 84 40 Fax.: 33 18 25 25

MÅLESTOKK	TEGNET AV	ORDRE
1/100	AHN	
DATO	KONTR AV	TEGN AREAL
12.03.98		A3

FAM. GRØTTERØD
GARASJE
TVETENEV. 90 (TOMT 26)

TEGN NR 3085

Larvik kommune

Ledningskart

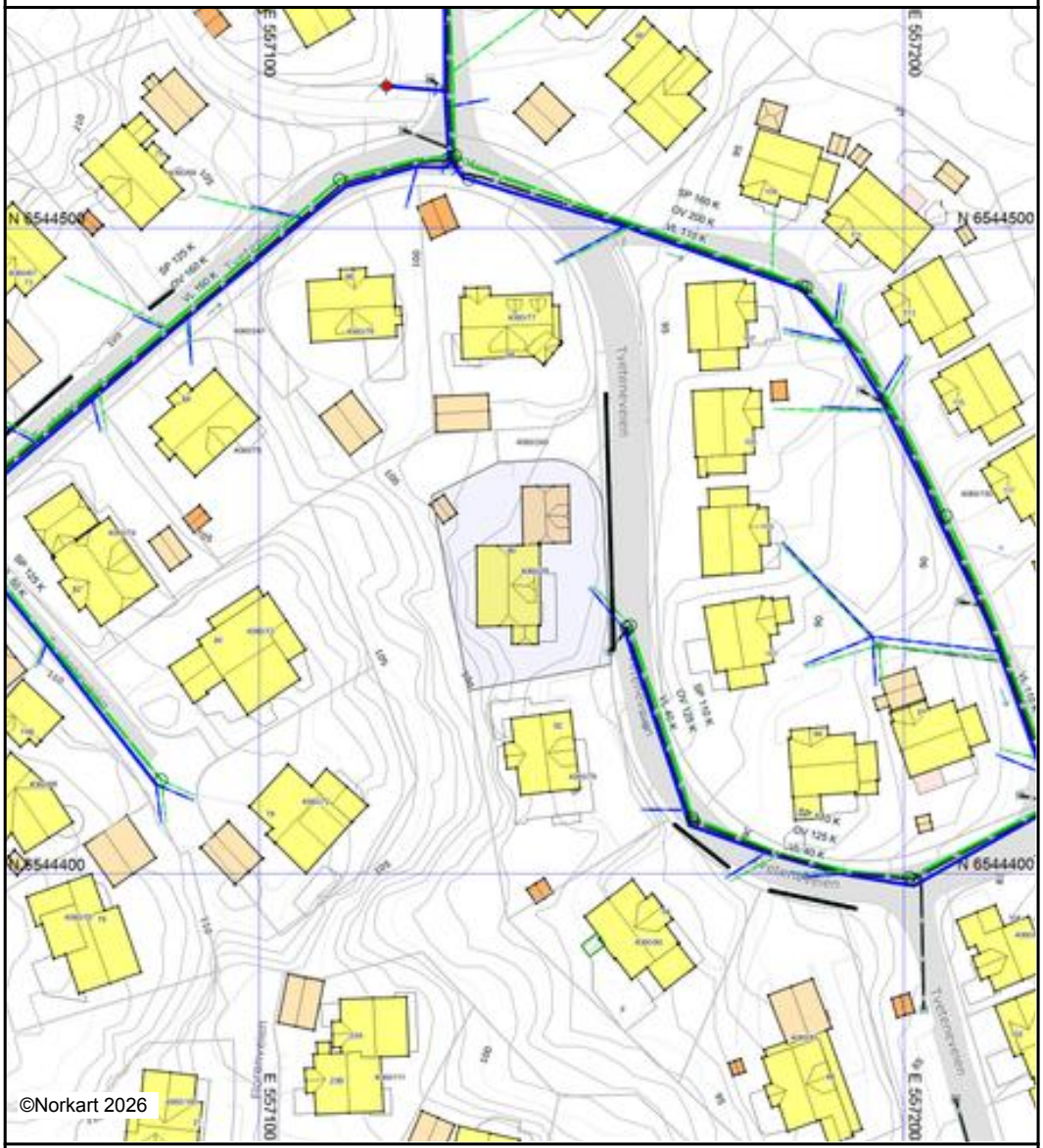
Eiendom: 4060/78
Adresse: Tveteneveien 90
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4060/78//



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	793,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6544432,91	**Øst**	557137,59	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6544464,16	557144,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,87	
2	6544456,57	557153,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,62	7,99
3	6544432,42	557154,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,18	
4	6544428,38	557132,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,45	
5	6544458,62	557126,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,78	
6	6544463,7	557137,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,48	

ambita

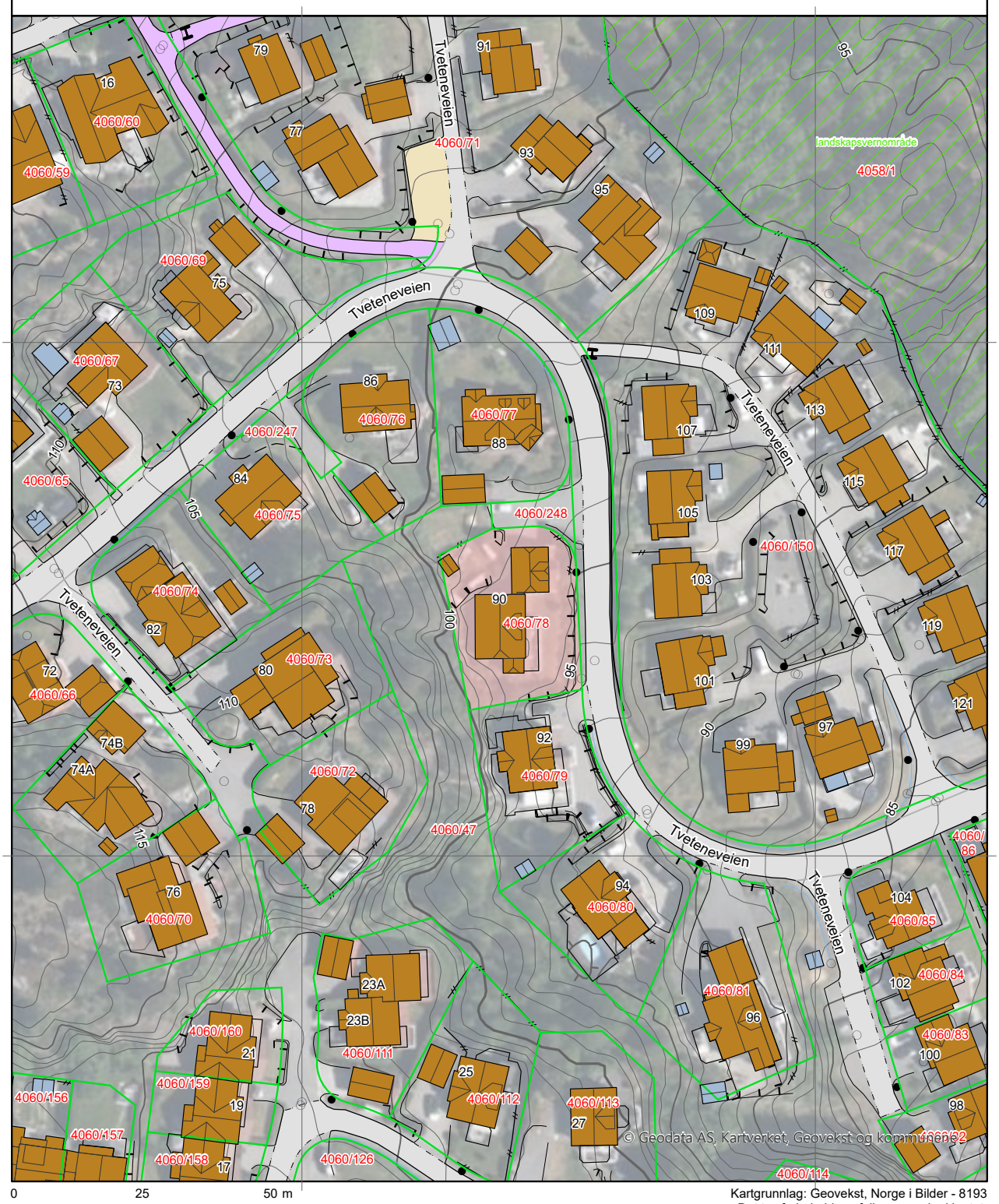
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4060/78/0/0

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: 22.5.2026



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

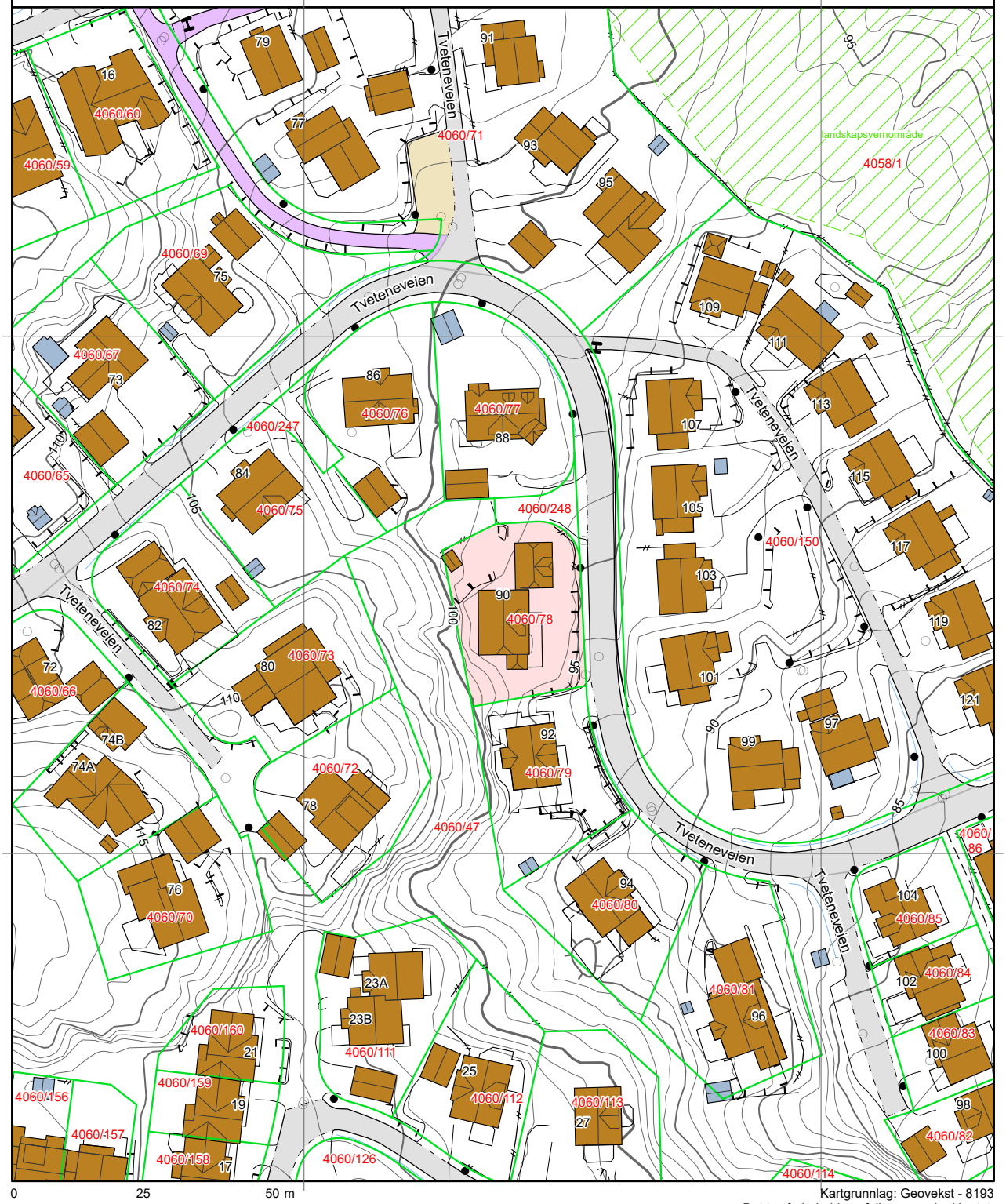
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/4060/78/0/0

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: 22.5.2026



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: 4060/78/0/0
Adresse: Tveteneveien 90, 3265 LARVIK

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22/05/2026



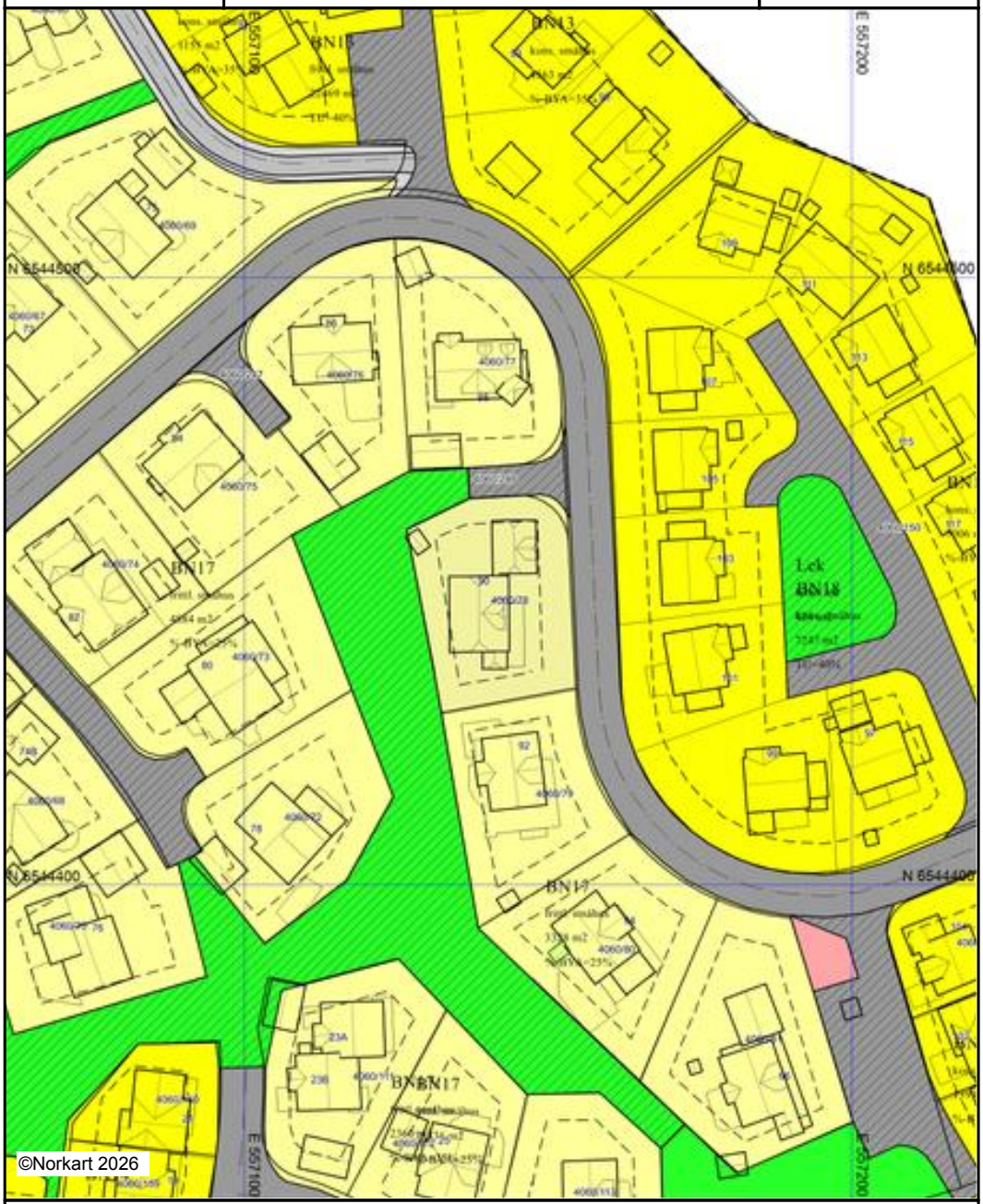
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4060/78
Adresse: Tveteneveien 90
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1000

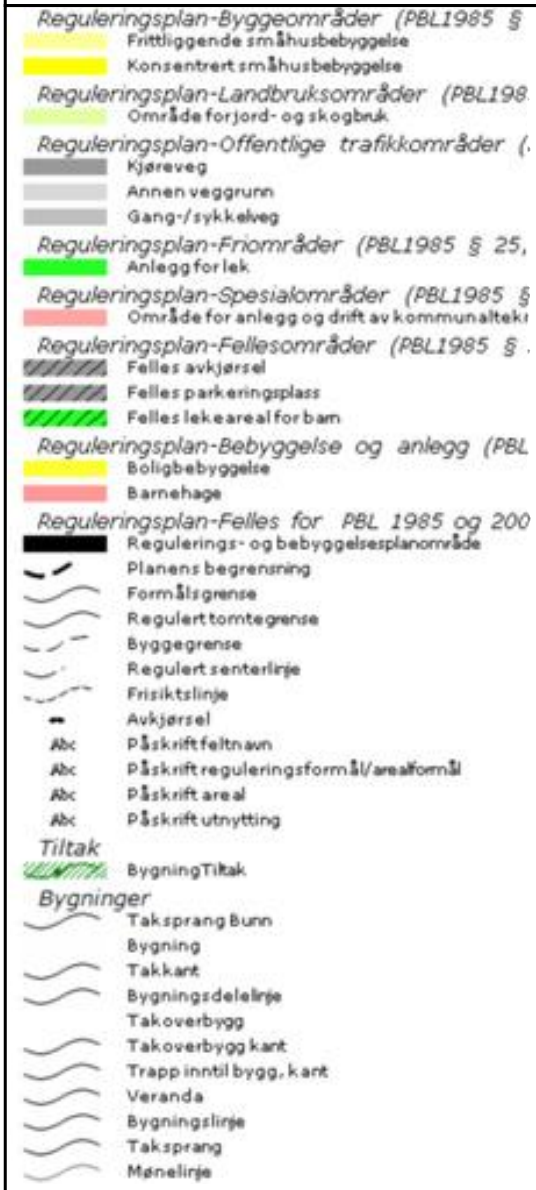
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



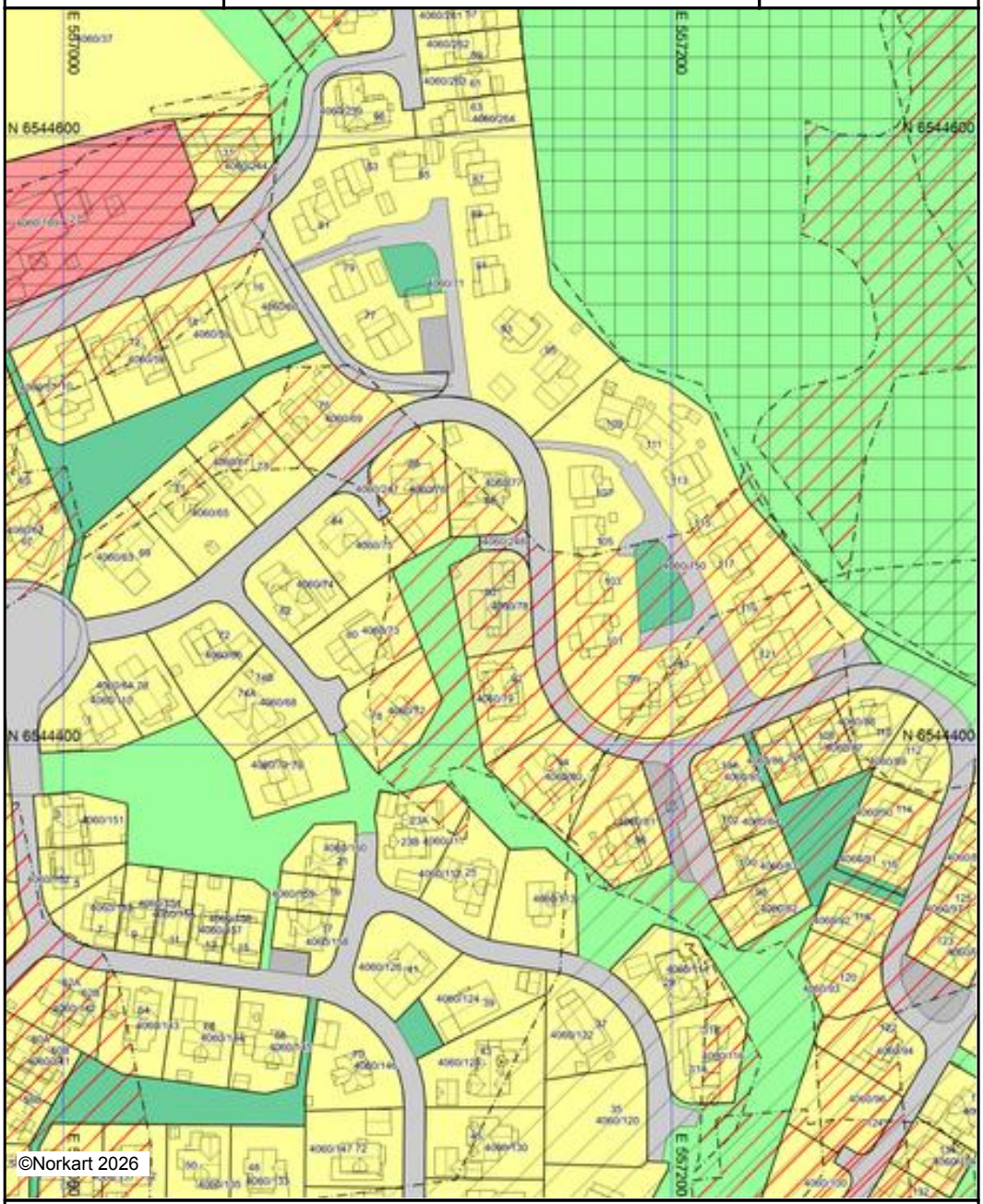
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4060/78
Adresse: Tveteneveien 90
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



LARVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TVETENE BOLIGFELT MED GANG-/ SYKKELVEI FRA TVETENEBAKKEN FREM TIL VELDREBAKKEN.

Dato for siste revisjon: 03.04.90, 24.09.90, 03.08.90. 14.08.90, 11.06.91.

Kommunestyrets godkjenning: 07.11.90.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

I Byggeområder
III Trafikkområder
IV Friområder
V Fareområder
VI Spesialområder
VII Fellesområder

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

I Byggeområder.

§ 3

Felter med åpen villamessig bebyggelse.

BEI 4, BNI 4, BN6-7, BN10, BN12, BN 15, 16 og 17. Tillatt bebygd areal, BYA = 25%.

a) I området kan oppføres bolighus på inntil 1 1/2 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det i 1-etasjes boliger tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Underetasjen skal alltid gis fasademessig utforming.
Maks. mønehøyde 7,5 m målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Maks. gesimshøyde 4,9 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning.
Ved underetasje er maks. gesimshøyde 5,5 m.

b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på reguleringsplanen. Når forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate en annen møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning.
Bygningene skal ha saltak eller halvvalm. Takvinkelen skal være 25 - 45°.

c) Garasje kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg og form. Garasje skal plasseres minst 5 m fra regulert veikant. Hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med vei, kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert veikant.
Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler på egen grunn, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med bolighuset. Dersom det bygges hybelleilighet kreves minst 1 parkeringsplass i tillegg.

d) Eksisterende boliger er vist på planen med grov strek. Tilbygg og utvidelse kan tillates i inntil 1 1/2 etasje. Nybygg, tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse m.h.t. form og materialer.

e) I forbindelse med byggemelding skal det medfølge en situasjonsplan i M=1:500 som viser opparbeidelse/utnyttelse også av den delen av tomta som ikke skal bebygges.

f) Boliger som grenser mot Fritzøehus landskapsvernområde skal være naturtomter i byggegrenseavstanden mot landskapsvernområdet.

§ 4

Felter med konsentrert småhusbebyggelse, offentlige bygninger (rekke, kjede, atrium og barnehage/grendehus).

BN8-9, BN13-14, BN18-20 og O.

a) For ovennevnte områder skal det før disse bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser m.v. og som blir å behandle etter plan- og bygningslovens § 28-2.

b) Tillatt tomteutnyttelse:
BN8-9, Bn13-14, BN18-20 og O: TU = 40%.

c) I området kan oppføres bolighus på inntil 2 1/2 etasjer. Gesimshøyde for 1 etasjes hus og 1 etasjes hus med innredet loft må ikke være over 4 m. For 2 etasjes hus må gesimshøyde ikke være over 6,0 m og mønehøyde 9,0 m. For 2 1/2 etasjes hus må høyde ikke overstige henholdsvis 7,0 m og 10,5 m.
Gesimshøyde for 1 etasjes hus med underetasje er maks. 5,5 m. Høyden måles etter byggeforskriftenes bestemmelser. Barnehage/grendehus skal ha maks. gesimshøyde 6,0 m.

d) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på reguleringsplanen. Når forholdene tilsier det, kan bygningsrådet tillate en annen møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være 25 - 45°.

e) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

f) Bygningsrådet kan kreve at minst 1 garasje og minst 1 parkeringsplass pr. boligenhet skal utføres som fellesanlegg. Dersom garasje og parkering på egen tomt tillates, skal det ved byggesøknad på situasjonsplan vises garasje for minst 1 personbil samt plass for oppstilling av minst 2 personbiler, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med boligbuset.

g) Boliger som grenser mot Fritzøehus landskapsvernområde skal være naturtomter i byggegrenseavstanden mot landskapsvernområdet.

§ 5

Felter med blokkbebyggelse i inntil 7 etasjer.

BN5 og BN11.

a) For ovennevnte områder skal det før disse ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser bebyggelsens plassering, byggegrenser, avkjørsler, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser m.v. og som blir behandlet etter plan- og bygningslovens § 28-2.

b) Tillatt tomteutnyttelse:
BN5 og BN11: TU = 60%.

Minste uteoppholdsareal (UA) min. 100 m² pr. leilighet inkl. andel internt fellesareal.

c) Parkeringsdekningen skal som et minimum være:

1-roms leilighet	1 oppst.plass pr. leilighet
2-3 roms leilighet	1,5 oppst.plass pr. leilighet (inkl. 1 garasje)
4-roms leilighet	2 oppst.plass pr. leilighet (inkl. 1 garasje)

d) Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 6

Byggeområde for eksisterende forretning, kontor, lager.

FE1.

a) For ovennevnte område skal det, før dette kan bygges videre ut, utarbeides en detaljert situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, avkjørsler, parkering m.v.

b) Tillatt utnyttelsesgrad (TU) = 60% som er bebyggelsens bruksareal i prosent av tomtas nettoareal.
Arealet skal nyttes til kontor, lager, engrosvirksomhet og detaljhandel i denne forbindelse. Maks. gesimshøyde er 10,0 m.

III Trafikkområder.

§ 7

a) Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang-/sykkelvei som er vist på planen.

b) Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

c) Adkomst til den enkelte eiendom skal som prinsipp være slik som vist på vedlagt illustrasjonsplan.

d) Gang-/sykkelvei langs fv. 302 mot Larvik skal være opparbeidet før 1. byggetrinn innflyttes.

IV Friområder.

§ 8

Friområdet F (F= park, etc. FL = kvartalslek, etc.) skal som prinsipp ha den bruk/utnyttelse som fremkommer av illustrasjonsplan.
Nødvendige byggverk og anlegg til disse formål, og som ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder, kan tillates.

V Fareområder.

§ 9

Farområdet i planen er markert med bred skravur, og er representert ved en høyspenttrasé gjennom området. Innenfor dette området tillates ikke oppført boliger av noen art. Garasjeanlegg kan imidlertid godkjennes etter nærmere vurdering.

VI Spesialområder.

§ 10

I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

VII Fellesområder.

§11

Innenfor planen er det for enkelte boliggrupper regulert inn en felles, privat avkjørsel.

Fellesbestemmelser.

§ 12

a) Innenfor hvert delområde skal det utarbeides bebyggelsesplan, kfr. PBL § 28-2. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det avsettes minimum 30 m² friareal pr. bolig til lekeområder i tillegg til de friområdene som er avsatt i reguleringsplanen. Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før innflytting.

b) Bygninger i samme byggefelt skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse.

c) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

e) Avfallsdunker, tørkestativer o.l. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til ulempe for noen.

f) Lagring av biler, båter, campingvogner o.l. med L-H-B større enn 7,0 m - 2,5 m - 3,0 m er ikke tillatt.

g) Gjerde/hekk mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.

h) Skrenter, stup, veiskjæringer og andre områder som kan være farlig for dyr og mennesker må være sikret med gjerder når området tas i bruk.

i) Det skal anlegges støyvoll/-skjerm/beplantningsbelte som vist på plankartet.
Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form, samt påse at skjermens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredsstillende.

j) Eventuell tomt for trafokiosk, pumpestasjon for vann/spillvann osv., skal inntas i bebyggelsesplanen. Utforming og plassering skal anmeldes til, og godkjennes av bygningsrådet.

k) Det forutsettes at kabler for strøm, gatelys, TV-anlegg o.l. legges i bakken.

Mindre vesentlig endring av planen godkjent av Larvik bygningsråd 25.06.91.

Larvik kommune, teknisk etat, 01.07.91.

Svein Hole
kommunaldirektør.

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4060/78
Adresse: Tveteneveien 90
Dato: 22.05.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	CBL6270
Matrikkel:	3909-4060/78/0/0
Bruksenhet:	H0101
Andelsnr:	0



Hjemmelshavere:
Lars Grøtterød,Toril Grøtterød



Adresse:
Tveteneveien 90,
3265 LARVIK

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	SOMMERFELT ELEKTRO AS	ELFAG	2021-08-12
Sjekkliste opplegg nye kurser	SOMMERFELT ELEKTRO AS	ELFAG	2021-08-12
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	FJORDEN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2020-03-19

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

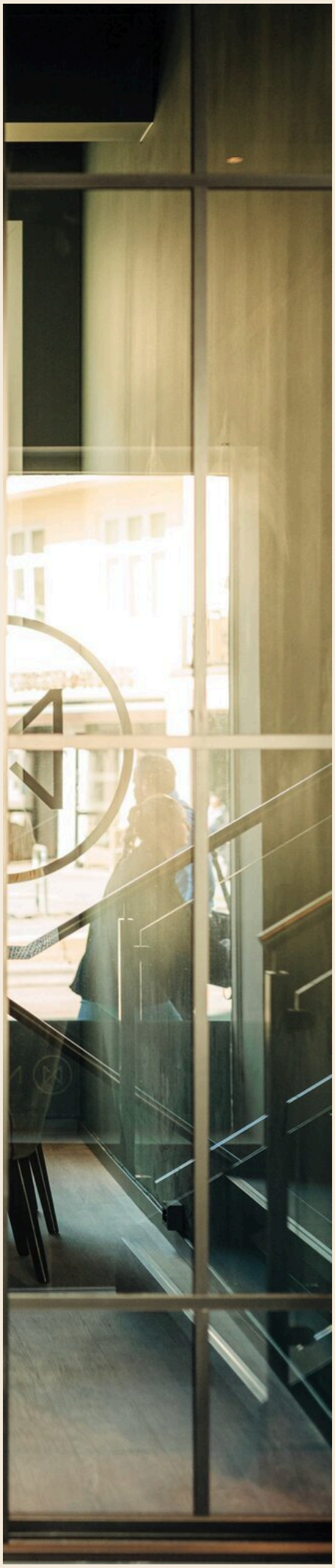
Velkommen til

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.

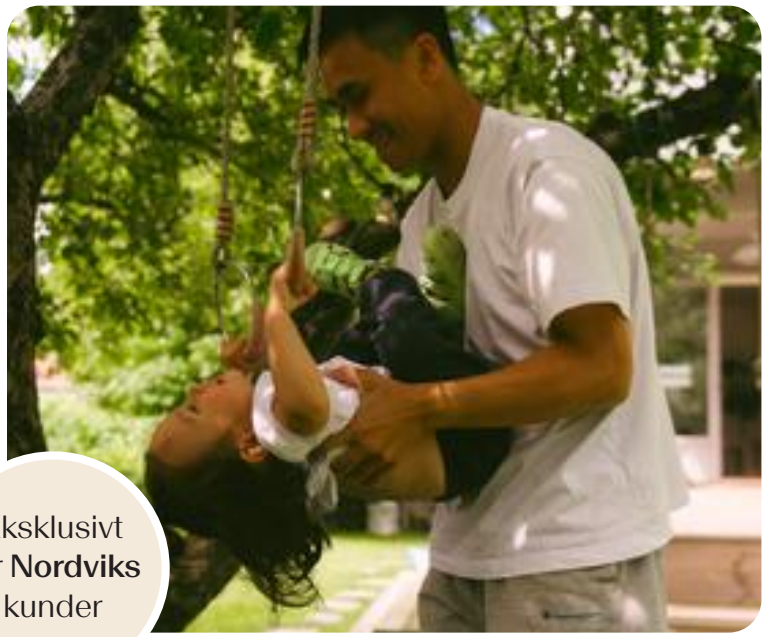


Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

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: 17-0064/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tveteneveien 90 3265 LARVIK
Matrikkel: Gnr 4060, bnr 78 (ideell andel 1/1) / Gnr 4060, bnr 248 (ideell andel 1/2) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Mathias Sørensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Larvik
mathias.sorensen@nordvikbolig.no
406 31 942

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