NORDVIK

Meløskogen 5

4 soverom | 246 kvm | Enebolig



Velkommen til

Meløskogen 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
21	Kontaktinfo
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.02.2026









Nøkkelinformasjon

Stor, lekker enebolig bygget i 2024. Nydelig beliggende på Meløskogen med fin utsikt og solrike forhold. Dobbel garasje.

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 630,-**
Totalpris	**6 653 630,-**
BRA-i	**246 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Meløskogen 5!

En stor, lekker enebolig bygget i 2024 med gode og luftige løsninger. Nydelig beliggende på Meløskogen med gode solforhold og fin utsikt over Åsrumvannet og nærområdet.

Kort fortalt:
Stor enebolig fra 2024
Attraktiv beliggende på Meløskogen med flott utsikt mot Åsrumvannet
Stor dobbel garasje på 59m² med innvendig tilgang til huset
God romfordeling med luftige løsninger
Montert elbil-lader
Smarthusløsning (Google Home)
Stor tomt på 1033 m²
Ingen boplikt
Arkitekttegnet bolig
Det gjenstår arbeider utvendig og innvendig, samt videre opparbeidelse av tomt.

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 150 kvm
Total BRA: 150 kvm

Hovedetasje



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

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm



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










BON



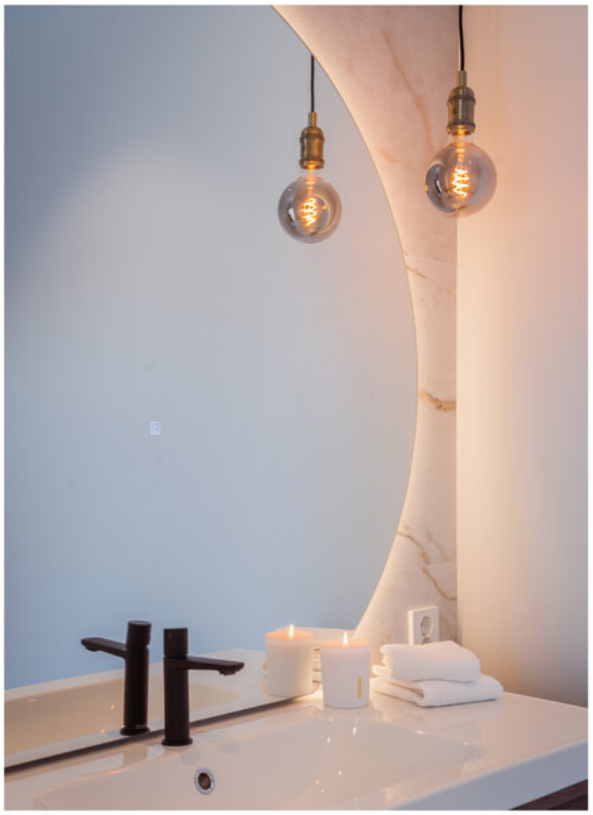


















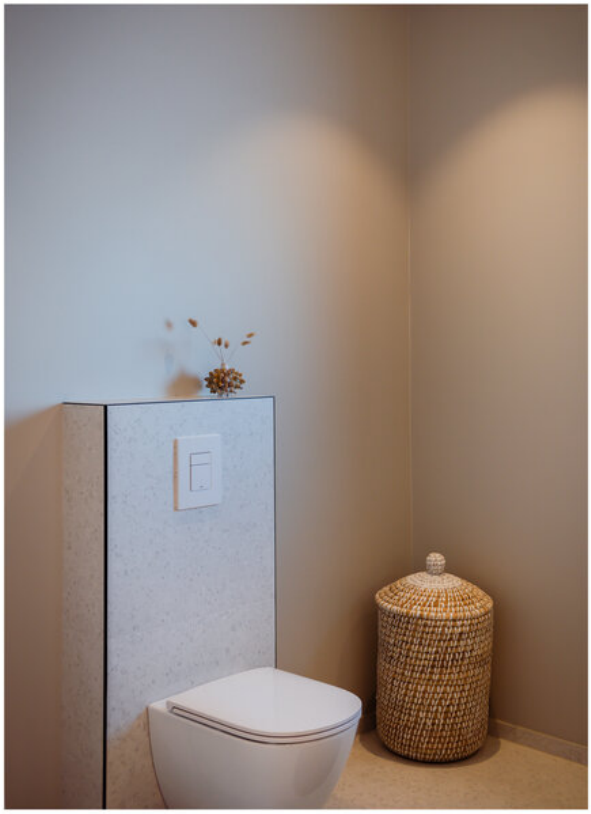






































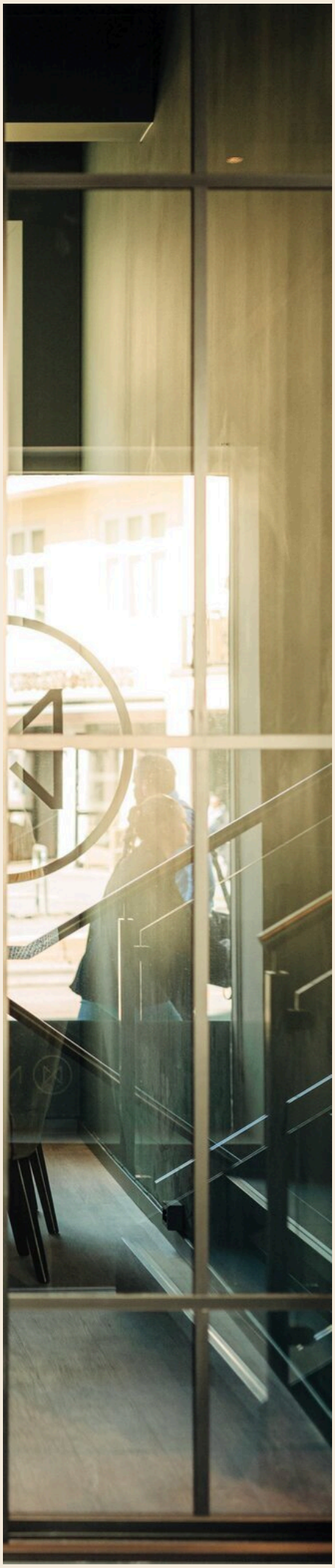
Velkommen til

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0079/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Meløskogen 5, 3282 KVELDE
Gnr 2074, bnr 78 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selgere
Edita Kanopkiene
Tadas Kanopka

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 673 330,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 246 kvm
Totalt BRA: 246 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 96 kvm. Entré, trapperom, garasje, bod/sluse.
Total BRA: 96 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 150 kvm. Stue/kjøkken, gang, 4 soverom, trapperom, bad, walk-in closet, bad ved soverom.
Total BRA: 150 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse ut fra stue

Solforhold
Gode solforhold med terrasse mot sydvest. Samt mulighet til å etablere flere uteplasser rundt huset.

Innhold
Boligen har følgende innhold:

Hovedetasje:
Stue/kjøkken 60,5 m2
Matbod 3,6 m2
Trappegang 9 m2
Gang 16,5 m2
Bad/vaskerom 8 m2
Bad 6,3 m2
Soverom 8,7 m2
Walk in closet 4,2 m2
Soverom 9 m2
Soverom 9 m2
Soverom 7,9 m2

Underetasje.
Entre 7,8 m2
Trapperom 7,8 m2
Rom påbegynt innredet som vaskerom (registrert som bod/sluse)
Garasje 31 m2
Garasje 28 m2

Standard
Innvendig

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv og
slette malte flater på vegger og i tak.
Boligens etasjeskiller er av bjelkelagskonstruksjoner med spon som
undeergulv.
Deler av boligens underetasje er under bakkenivå.
Enkelte av
veggene er innkledde.
I boligen er det en lakert tretrapp.
Boligens innvendige dører er av type slette malte dører.
I boligens underetasje er det to stk. garasjeplasser.
Det er innvendig tilkomst fra vaskerom til garasje.
Til garasjen er det to stk alu. leddporter.
Garasjen er delvis innredet, hvor arbeid gjenstår.

Det gjenstår arbeider utvendig og innvendig, samt videre opparbeidelse av tomt.

Våtrom
Bad
Delikat bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc,
dusjnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon.
Badet har fliser på gulv, fliser og malte plater på vegg og slette malte
plater i tak.

Bad ved soverom.
Flott bad/wc med tilkomst fra soverom.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og
dusjnisje med glassdører.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og
slette malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

Kjøkken i åpen løsning med stue
Lekkert kjøkken med innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av
laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er komfyrvakt over kokesone.
Automatisk vannstopp i benkeskap
Det er ventilator i platetopp.Ventilatoren har kullfilter.

Stue/spisestue:
Stor og fin stue med stor takhøyde og store vindusflater som slipper naturen og utsikten inn i stua. Dette gir mye naturlig lys og gir stuen en unik og luftig atmosfære.
Utgang til fin terrasse mot sydvest med gode solforhold og usjenerte forhold.

Egen tv-stue i enden av soveromsgangen med stor takhøyde. Stuen er meget praktisk for både barn og voksne.

Soverommene:
Boligen har fire gode soverom hvor den gode takhøyden går igjen.
Ett av soverommene har Walk-in-closet og eget privat bad.

Tekniske installasjoner
Boligen har vann og avløpsrør i plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegg er plassert på
loft.
I boligen er det en luft til luft varmepumpe.
I boligen er det en 200L VV bereder.
Det er rør for vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt garasje.
Det er ikke montert varmesentral til gulvvarmerørene.
Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Parkering
I egen, stor dobbel garasje med inngang inn i huset.
Montert elbil-lader.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ny bolig / nybygg

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Liten kosmetisk sprekk ved vindu på badet. Ingen tegn til fukt eller lekkasje. Vanlig for nybygg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Det er ikke søkt ferdigattest ennå. Boligen har godkjent midlertidig brukstillatelse

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:

Byggemåte:
Taket var dekket av snø på befaringsdagen. Dette begrenset inspeksjonsmuligheten av taktekkingen. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående Royalimpregnert kledning fra Bergene Holm. Kledningen er luftet med 23mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard. Boligen har saltak av prefabrikerte takstoler. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Boligen har en mali isolert inngangsdør med glassfelt. Bygningen har skyvebalkongdør i PVC. Til boligen er det en 21 m2 terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har impregnert terrassegulv.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
· Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Taknedløp er ikke tilkoblet dreneringsrør.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Taknedløp bør tilkobles dreneringsrør eller annet egnet system for bortledning av vann fra grunnmuren, for å unngå økt fuktbelastning på grunnmur og risiko for fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Manglende inspeksjon av skjulte bygningsdlere vil alltid medføre en risiko for at det kan forekomme skader eller avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.
TG:2 settes med bakgrunn i manglende inspeksjonsmulighet på deler av konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til utilgjengelige deler av loftet for å kunne avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at skader eller feil ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til større utbedringskostnader på sikt.

Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Utvendig vannbrett har for lite fall på enkelte vinduer.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Vannbrettene bør utbedres slik at de får tilstrekkelig fall. For lite fall på vannbrett kan føre til at vann blir stående mot vinduet, noe som øker risikoen for fuktskader på karm og omkringliggende konstruksjon.

Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Inngangsdør er ikke pusset inn eller har utvendig belistning, og mangler beslag i nedkant.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Utvendig bør døren pusses eller listes inn, og det bør monteres beslag i nedkant av inngangsdøren for å hindre fuktinntrengning og skader på dør og omkringliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det mangler lister på enkelte plasser.
Det kan forekomme riss i enkelte overganger.
Noe ujevn sparkling i overgang i tak stue.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Manglende lister bør monteres.
Riss bør følges med på. Om riss utvikler seg til sprekker bør det iverksettes tiltak, og event ytterligere undersøkelser.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.
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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det mangler topplist på utvendig fuktsikring av grunnmur.
Enkelte av dreneringsrørene til taknedløp ligger åpent på terreng og er ikke fylt over.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Topplist bør monteres på utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak fuktsikringen, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.
Dreneringsrørene til taknedløp bør dekkes til for å unngå skader og sikre korrekt avrenning, da åpne rør kan føre til tilstopping eller vannansamling nær grunnmuren.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Grunnmuren er ikke pusset inn med murpuss.
Grunnmuren har noe skade/sår på enkelte plasser.
Det er noe ufagmessig utførelse i overgang mellom grunnmur og fundament. Fundament stikker på utsiden av grunnmur og er synlig over bakkenivå.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Grunnmuren bør pusses med egnet murpuss, og skader eller sår bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrengning. Ufagmessig utførelse i overgangen mellom grunnmur og fundament bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og konstruksjonssvekkelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Støttemuren er ikke pusset inn med murpuss.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Støttemuren bør pusses inn med murpuss for å beskytte mot fuktinntrengning og forvitring. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for skader på muren.

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk ut fra kokesonen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for matlukt og fuktproblemer i boligen. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for kondens og skader på bygningsdeler.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er sprekk i på veggplate over vindu.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Sprekk i veggplate over vindu bør utbedres for å hindre videre oppsprekking, redusert estetisk kvalitet og mulig fuktinntrengning som kan skade underliggende konstruksjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad ved soverom. > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Gulvskinne til dusjnisje hindrer lekkasjevann utenfor dusjnisje å renne fritt til sluk
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Gulvskinne til dusjnisje bør fjernes eller det bør på andre måter etablere avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjnisje. Når muligheten for avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjsone er stengt kan lekkasjevann renne ut over dørterskel eller til andre deler av konstruksjonen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

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

Tomteforhold > Terrengforhold:
Det bør utføres inspeksjon av terrenget når terrenget ikke er snødekket. Manglende inspeksjonsmulighet vil medføre en usikkerhet knyttet til om det er avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.

Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
· Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
Det er ikke rekkverk på støttemuren ved inngangsparti.
Konsekvens/tiltak
· Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på støttemuren ved inngangspartiet for å oppfylle gjeldende krav til sikkerhet. Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven!
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn

Oppvarming
Varmepumpe i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Opplegg for vannbåren varme i hele hovedetasje og hall, samt bod/sluse i underetasje.

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.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 9 841,-pr. 2026

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

- Årlig bygningsforsikring kr 14.021,- pr år. - Dette er en utvidet forsikringspakke.
- Kabel-tv/internett fra Altibox, Viken Fiber kr 1.201,- pr mnd. Linjen er 500/500.

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

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

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.

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.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr: 3384727

TV/Internett/Bredbånd
Altibox, Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 033 kvm (Eiertomt)
Tomt av god størrelse med gode solforhold og usjenerte forhold. Terrasse mot sydvest. Det gjenstår opparbeiding av tomt.

Adkomst
Direkte fra Meløskogen. Det blir skiltet til felles visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktivt beliggende på Meløskogen med gode solforhold og fin utsikt. Kort vei ned til Åsrumvannet med gode bademuligheter og rekreasjon om sommeren. Meløskogen er kjent for sin grønne, luftige bebyggelse og harmoniske bomiljø. Her får du en perfekt kombinasjon av landlig ro og urban tilgjengelighet – et sted hvor du kan senke skuldrene, samtidig som alt du trenger er innen rekkevidde. Området kjennetegnes av lite trafikk, trygge omgivelser og et godt naboskap. Her bor du skjermet og fredelig, omgitt av skog og flotte turområder som inviterer til både rolige søndagsturer og aktive hverdager. Like i nærheten finner du lysløype, turstier og rekreasjonsområder som kan brukes året rundt.
Dette er et område som passer like godt for barnefamilier som for deg som ønsker en fredelig hverdag tett på naturen – uten å gi slipp på byens bekvemmeligheter.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er 3 minutter å gå (0.3 km). Stoppet heter Meløstranda. Herfra går Linje 215
Nærmeste togstasjon ligger ca. 14 km unna. Det tar ca. 17 min. med bil. Fra Sandefjord stasjon går Linje RE11, RX11.
Sandefjord lufthavn Torp 21 min. med bil.

Skoler og barnehager
Tun barnehage (1-5 år) 7 min. med bil - 7.2 km
Kvelde barnehage (1-5 år) 7 min. med bil - 7.2 km
Rødbøl barnehage (0-5 år) 11 min. med bil - 9.8 km

Fritidsaktiviteter i nærheten:
Hedrumsletta ballbane 4 min.
Fosserødåsen Balløkke 7 min.
PDL Center Sandefjord 13 min.
Sporty24 Sandefjord 13 min.
Kvelde skole (1-10 kl.) 7 min. med bil - 7.2 km
Hedrum barneskole (1-7 kl.) 9 min. med bil - 8.9 km
Kongshaugen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 11 min. med bil - 9.8 km
Sandefjord videregående skole 16 min. med bil - 13.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 17 min. med bil - 14.2 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.07.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen ihht. den midlertidige brukstillatelsen: Utvendig kledning og terrasse. (Balkongdør er avstengt).

Påbegynt vaskerom i underetasje er registrert som bod/sluse på bygningstegningene og må omsøkes hos kommunen til hoveddel for å bli godkjent til bruk.

Kjøper må forestå søknad om ferdigattest og påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Det gjenstår arbeider utvendig og innvendig, samt videre opparbeidelse av tomt.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann. Avløp til fellesanlegg for Meløskogen boligfelt (pumpestasjon, renseanlegg
og avløpsledning). Eier av Gbnr. 2074/78 forplikter seg til å delta økonomisk i drift og vedlikehold
av dette anlegget.
Privat vei inn fra Meløskogen hvor det er innkjøring på fellesvei iflg. reguleringsplanen for området.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.07.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 1 034 m2
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommunedelplaner
Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.07.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 1 034 m2
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Id 2006.07.01
Navn Meløskogen boligfelt
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.09.2006
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2085/2006.07.01_Bestemmelser_1160.pdf
Delarealer Delareal 1 034 m2
Formål Boliger
Feltnavn B5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Boplikt
Det er ingen boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ingen driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3909/2074/78:
24.12.2007 - Dokumentnr: 1062603 - Bestemmelse om kloakkledn
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.01.2026 - Dokumentnr: 60603 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.12.2007 - Dokumentnr: 1062578 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2074 Bnr:60

01.01.2018 - Dokumentnr: 33989 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2074 Bnr:78

01.01.2020 - Dokumentnr: 1430995 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2074 Bnr:78

01.01.2024 - Dokumentnr: 340460 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:2074 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
Boligen benytter google home, og kan klassifiseres som et smarthjem. Google Home er knyttet opp mot oppvaskmaskinen, platetoppen, ovnen, brannalarmer og ringeklokke med kamera ved inngangsdør.

Et helt nytt badekar som passer på baderommet følger med. Det må monteres selv.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Fotopakke ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 340,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Nabolagsprofil
Kommunal info
Servitutt

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. februar 2026

Megler
Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92846438

Megler 2
Mathias Sørensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40631942

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

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

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

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

Meløskogen 5

Skoler

Kvelde skole (1-10 kl.) 269 elever, 16 klasser	7 min 7.2 km
Hedrum barneskole (1-7 kl.) 161 elever, 10 klasser	9 min 8.9 km
Kongshaugen Kristne grunnskole... 114 elever, 9 klasser	11 min 9.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 13.5 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	17 min 14.2 km

Sport

Hedrumsletta ballbane	4 min
Fosserødåsen Balløkke	7 min
PDL Center Sandefjord	13 min
Sporty24 Sandefjord	13 min

Offentlig transport

Meløstranda Linje 215	3 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	17 min 13.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

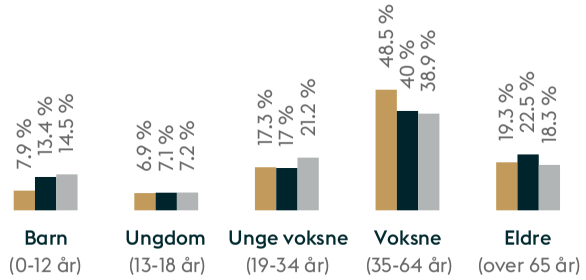
Barnehager

Tun barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 7.2 km
Kvelde barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 7.2 km
Rødbøl barnehage (0-5 år) 60 barn	11 min 9.8 km

Dagligvare

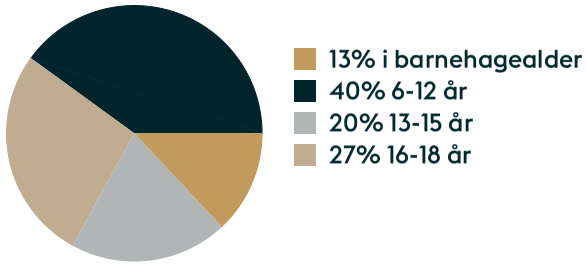
Spar Kvelde	8 min
Spar Kodal	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Melø	202	83
Kommune: Larvik	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



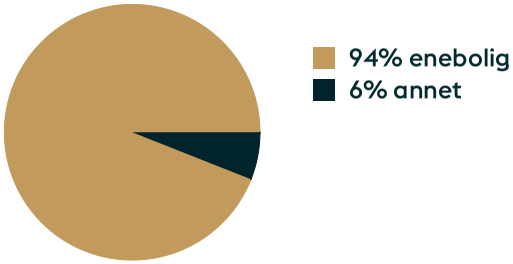
Ladepunkt for el-bil

Spar Kvelde	8 min
Spar Kodal	11 min

Sivilstand

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Meløskogen 5, 3282 KVELDE
LARVIK kommune
gnr. 2074, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1742 **Referansenummer:** YK2031

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

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, branneller 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

Tiltalende enebolig beliggende på Meløskogen i Kvelde. Boligen er oppført i 2024.

Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg.

Alle boligens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved boligen.
Boligen bærer preg av forsiktig bruk.

Det gjenstår noe bygningsarbeider før boligen er ferdig.

Det kan konkluderes med at boligen fremstår i god stand.

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Taket var dekket av snø på befaringsdagen. Dette begrenset inspeksjonsmuligheten av taktekkingen.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående Royalimpregnert kledning fra Bergene Holm.
Kledningen er luftet med 23mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Boligen har saltak av prefabrikerte takstoler.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Boligen har en mali isolert inngangsdør med glassfelt.

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.

Til boligen er det en 21 m2 terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue og bakkenivå.
Terrassen har impregnert terrassegulv.

INNVENDIG Gå til side

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

Boligens etasjeskiller er av bjelkelagskonstruksjoner med spon som undeergulv.

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

I boligen er det en lakert tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører.

I boligens underetasje er det to stk. garasjeplasser.

Det er innvendig tilkomst fra vaskerom til garasje.

Til garasjen er det to stk alu. leddporter.
Garasjen er delvis innredet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon.
Badet har fliser på gulv, fliser og malte plater på vegg og slette malte plater i tak.

Bad ved soverom.
Bad/wc med tilkomst fra soverom.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassdører.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og slette malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er komfyrvakt over kokesone.
Automatisk vannstopp i benkeskap
Det er ventilator i platetopp.Ventilatoren har kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegg er plassert på loft.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Det er rør for vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt garasje.
Det er ikke montert varmesentral til gulvvarmerørene.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme. Ikke tilkoblet varmesentral.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra byggeår og har god restlevetid.

Boligen er fundamentert med støpt plate og har grunnnmur av type Thermomur.

Til boligen er det en støttemur i fbm. inngangsparti.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

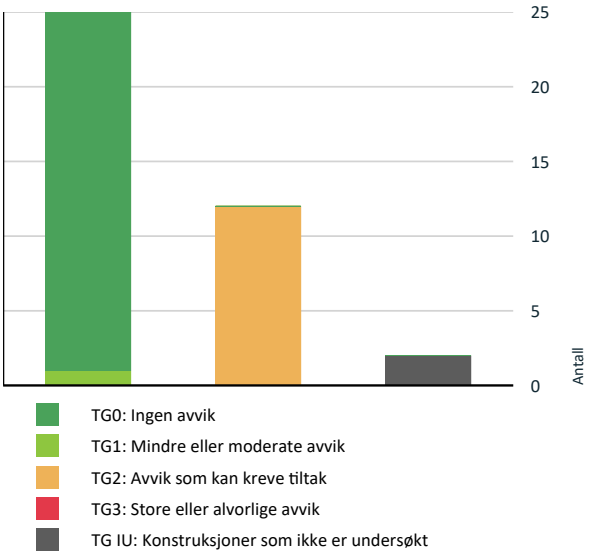
Enebolig

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

Det er ikke benevnelse på tegningene på rom i 2. etg.
Det foreligger ikke ferdigattest på boligen, kun midlertidig brukstilatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad ved soverom. > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2024

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen er kun to år gammel og har frem til nå ikke hatt behov for vedlikehold. Etter hvert som boligen blir eldre vil det komme behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taket var dekket av snø på befaringsdagen. Dette begrenset inspeksjonsmuligheten av taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp er ikke tilkoblet dreneringsrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taknedløp bør tilkobles dreneringsrør eller annet egnet system for bortledning av vann fra grunnmuren, for å unngå økt fuktbelastning på grunnmur og risiko for fuktskader i bygningskonstruksjonen.

TG 0 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående Royalimpregnert kledning fra Bergene Holm.
Kledningen er luftet med 23mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Boligen har saltak av prefabrikerte takstoler.
Deler av konstruksjonen har loft. Det er en liten luke i tak på soverom. Fra luken kan en liten del av loftet inspiseres. Øvrig del har ikke inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende inspeksjon av skjulte bygningsdlere vil altid medføre en risiko for at det kan forekomme skader eller avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.

TG:2 settes med bakgrunn i manglende inspeksjonsmulighet på deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til utilgjengelige deler av loftet for å kunne avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik.
Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at skader eller feil ikke oppdages og utbedres i tide, noe som kan føre til større utbedringskostnader på sikt.

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig vannbrett har for lite fall på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannbrettene bør utbedres slik at de får tilstrekkelig fall. For lite fall på vannbrett kan føre til at vann blir stående mot vinduet, noe som øker risikoen for fuktskader på karm og omkringliggende konstruksjon.



Vannbrett med for lite fall.

TG 2 Dører

Boligen har en mali isolert inngangsdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør er ikke pusset inn eller har utvendig belistning, og mangler beslag i nedkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig bør døren pusses eller listes inn, og det bør monteres beslag i nedkant av inngangsdøren for å hindre fuktinntrengning og skader på dør og omkringliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport



Manglende innpussing av inngangsdør.



Manglende beslag i nedkant av dør.

TG 0 Balkongdør.

Bygningen har skyvebalkongdør i PVC.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 21 m2 terrasse. Terrassen har tilkomst fra stue og bakkenivå.
Terrassen har impregnert terrassegulv.



Terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler lister på enkelte plasser.
Det kan forekomme riss i enkelte overganger.
Noe ujevn sparkling i overgang i tak stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende lister bør monteres.
Riss bør følges med på. Om riss utvikler seg til sprekker bør det iverksettes tiltak, og event ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er av bjelkelagskonstruksjoner med spon som undeergulv.

Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2m, og ca 8mm gjennom hele rommet.
Målinger er foretatt i stue og på et av soverommene i 1. etg.
Måling er foretatt i entre underetasje.

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

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

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

Det ble ved hulltaking ikke målt forhøyede fuktverdier i lukket konstruksjon under bakkenivå

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

Vaskerom og garasje i underetasjen er ikke ferdig innredet.



Fuktmåling i vegg under bakkenivå

TG 0 Innvendige trapper

I boligen er det en lakert tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører.

TG 0 Garasje

I boligens underetasje er det to stk. garasjeplasser.
Det er innvendig tilkomst fra vaskerom til garasje.
Til garasjen er det to stk alu. leddporter.
Garasjen er delvis innredet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i på veggplate over vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i veggplate over vindu bør utbedres for å hindre videre oppsprekking, redusert estetisk kvalitet og mulig fuktinntrengning som kan skade underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Sprekk i vegg over vindu

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

Fallforhold på gulv er vurdert etter forskriftens krav på byggetidspunktet. Høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel er vurdert etter dagens krav som er minimum 25mm.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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

Badet er bygget ettere forskriftene i TEK-10/17 og utførende har gjennom kontrollerklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredstillende utførelse.
Tilstandsgrad (TG) settes ut i fra disse kriterier og alder.



Sluk i dusjsone.



Sluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmålinger ikke foretatt. Dette fordi badet kun er 2 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på arbeidene.
Det er i fbm ferdigattest foretatt uavhengig kontroll av badet og utførelsen. Kontrolerende har gjennom samsvarserklæringen bekreftet at arbeidene med badet og membran er utført i hht. prosjektert løsning og monteringsanvisning for mambran.

Det er foretatt fuktsøk på overflater i våtsone uten at det ble målt forhøyede verdier av fukt.

Tilstandsgrad (TG) er satt ut i fra disse kriterier.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM.

Generell

Bad/wc med tilkomst fra soverom.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassdører.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og slette malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM.

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM.

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Fallforhold på gulv er vurdert etter forskriftens krav på byggetidspunktet. Høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel er vurdert etter dagens krav som er minimum 25mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvskinne til dusjnisje hindrer lekkasjevann utenfor dusjnisje å renne fritt til sluk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvskinne til dusjnisje bør fjernes eller det bør på andre måter etablere avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjnisje. Når muligheten for avrenning til sluk for lekkasjevann utenfor dusjsone er stengt kan lekkasjevann renne ut over dørterskel eller til andre deler av konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM.

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport

Badet er bygget ettere forskriftene i TEK-10/17 og utførende har gjennom kontrollerklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredstillende utførelse.
Tilstandsgrad (TG) settes ut i fra disse kriterier og alder.



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM.

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM.

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD VED SOVEROM.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmålinger ikke foretatt. Dette fordi badet kun er år gammelt og det foreligger dokumentasjon på arbeidene.
Det er i fbm ferdigattest foretatt uavhengig kontroll av badet og utførelsen. Kontrolerende har gjennom samsvarserklæringen bekreftet at arbeidene med badet og membran er utført i hht. prosjektert løsning og monteringsanvisning for mambran.

Det er foretatt fuktsøk på overflater i våtsone uten at det ble målt forhøyede verdier av fukt.

Tilstandsgrad (TG) er satt ut i fra disse kriterier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er komfyrvakt over kokesone.
Automatisk vannstopp i benkeskap

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er ventilator i platetopp.Ventilatoren har kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk ut fra kokesonen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for matlukt og fuktproblemer i boligen. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for kondens og skader på bygningsdeler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast.



Vannfordelingsskap.

TG 0 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsanlegg er plassert på loft.

TG 0 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

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.



Støpsel til VV bereder

TG 1 Vannbåren varme

Det er rør for vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt garasje.
Det er ikke montert varmesentral til gulvvarmerørene.

Elektrisk anlegg

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.

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.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme.
Elektrisitet.

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

Inntak og sikringsskap

2. 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

Anlegget er nybygget i 2024.
Anlegget er ikke helt ferdig.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drenssytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Dreneringen er fra byggeår og har god restlevetid.
Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler topplist på utvendig fuktsikring av grunnmur.
Enkelte av dreneringsrørene til taknedløp ligger åpent på terreng og er ikke fylt over.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Topplist bør monteres på utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak fuktsikringen, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Dreneringsrørene til taknedløp bør dekkes til for å unngå skader og sikre korrekt avrenning, da åpne rør kan føre til tilstopping eller vannansamling nær grunnmuren.



Utvendig fuktsikring som mangler topplist.



Drensrør som ikke er tildekket.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate og har grunnnmur av type Thermomur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren er ikke pusset inn med murpuss.

Grunnmuren har noe skade/sår på enkelte plasser.

Det er noe ufagmessig utførelse i overgang mellom grunnmur og fundament. Fundament stikker på utsiden av grunnmur og er synlig over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmuren bør pusses med egnet murpuss, og skader eller sår bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrengning.

Ufagmessig utførelse i overgangen mellom grunnmur og fundament bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og konstruksjonssvekkelser.

Tilstandsrapport



Grunnmur som ikke er pusset inn.



Skade på grunnmur.



Ufagmessig utførelse i overgang.



Ufagmessig utførelse i overgang mellom grunnmur og fundament.

TG 2 Forstøtningsmurer

Til boligen er det en støttemur i fbm. inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støttemuren er ikke pusset inn med murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Støttemuren bør pusses inn med murpuss for å beskytte mot fuktinntrengning og forvitring.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for skader på muren.



TG Ki Terrengforhold

Deler av terrenget var snødekket på befaringsdagen, noe som begrenset befaring av utvendig terreng og fallforhold fra boligen.

Det bør utføres inspeksjon av terrenget når terrenget ikke er snødekket.

Manglende inspeksjonsmulighet vil medføre en usikkerhet knyttet til om det er avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.

Tilstandsrapport

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG 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.

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

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.

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

Det er ikke rekkverk på støttemuren ved inngangsparti.

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

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på støttemuren ved inngangspartiet for å oppfylle gjeldende krav til sikkerhet.
Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	150			150	21
Underetasje.	96			96	
SUM	**246**				**21**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, gang, 4 soverom, trapperom, bad, walk-in closet, bad ved soverom.		
Underetasje.	Entré, trapperom, garasje, bod/sluse.		

Kommentar

Stue/kjøkken 60,5 m2
Matbod 3,6 m2
Trappegang 9 m2
Gang 16,5 m2
Bad/vaskerom 8 m2
Bad 6,3 m2
Soverom 8,7 m2
Walk in closet 4,2 m2
Soverom 9 m2
Soverom 9 m2
Soverom 7,9 m2

Underetasje.
Entre 7,8 m2
Trapperom 7,8 m2
Vaskerom 13 m2
Garasje 31 m2
Garasje 28 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke benevnelse på tegningene på rom i 2. etg.
Det foreligger ikke ferdigattest på boligen, kun midlertidig brukstilatelse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er nybygget i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Edita Kanopkiene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2074	78		0	1033.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Meløskogen 5

Hjemmelshaver
Kanopkiene Edita, Kanopka Tadas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Meløskogen.

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	10.02.2026	

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/YK2031

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

Kanopkiene, Edita	9578-5993-4-3234393	2026-01-27 10:36:01
Kanopka, Tadas	9578-5993-4-3232821	2026-01-29 08:09:36

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. jan. 2026

Oppdragsnummer
17-0079/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Meløskogen 5, 3282 KVELDE

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Edita Kanopkiene, Tadas Kanopka

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. oktober 2020

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: 3384727
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ny bolig / nybygg

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?
Nei

Eventuell kommentar: Ny bolig / nybygg

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

Eventuell kommentar: Ny bolig / nybygg

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny bolig / nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny bolig / nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny bolig / nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny bolig / nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny bolig / nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny bolig / nybygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny bolig / nybygg

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Liten kosmetisk sprekk ved vindu på badet. Ingen tegn til fukt eller lekkasje. Vanlig for nybygg.

---

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: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport

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

Ja

Beskriv: Det er ikke søkt ferdigattest ennå. Boligen har godkjent midlertidig brukstillatelse.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 17-0079/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kanopka, Tadas	**2026-01-29**	**Kanopkiene, Edita**	**2026-01-27**

Identifikasjon

bankID Kanopka, Tadas

Identifikasjon

bankID Kanopkiene, Edita

Signicat

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



Adresse	
Meløskogen 5, 3282 KVELDE	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257971**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300893694**
Gårdsnummer **2074**	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 **2024**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **179,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **179,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

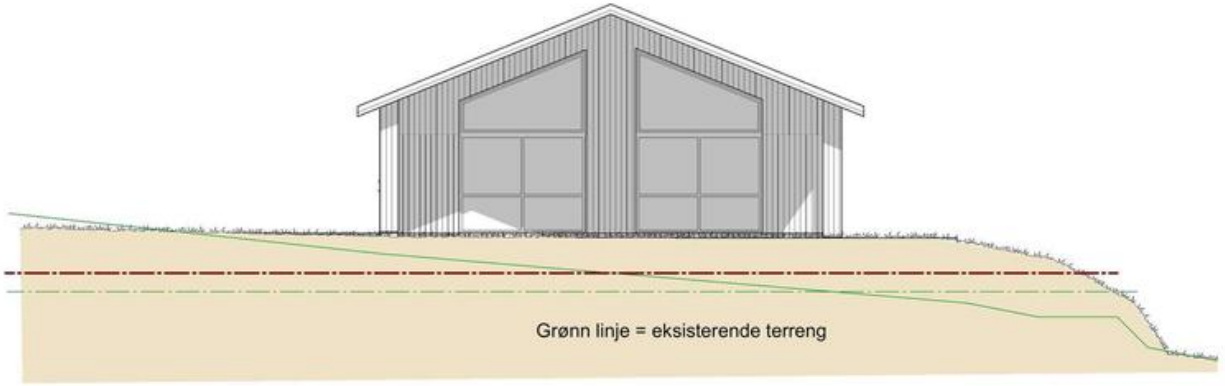
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
112,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
113,88 kWh/m²	**20 385 kWh**



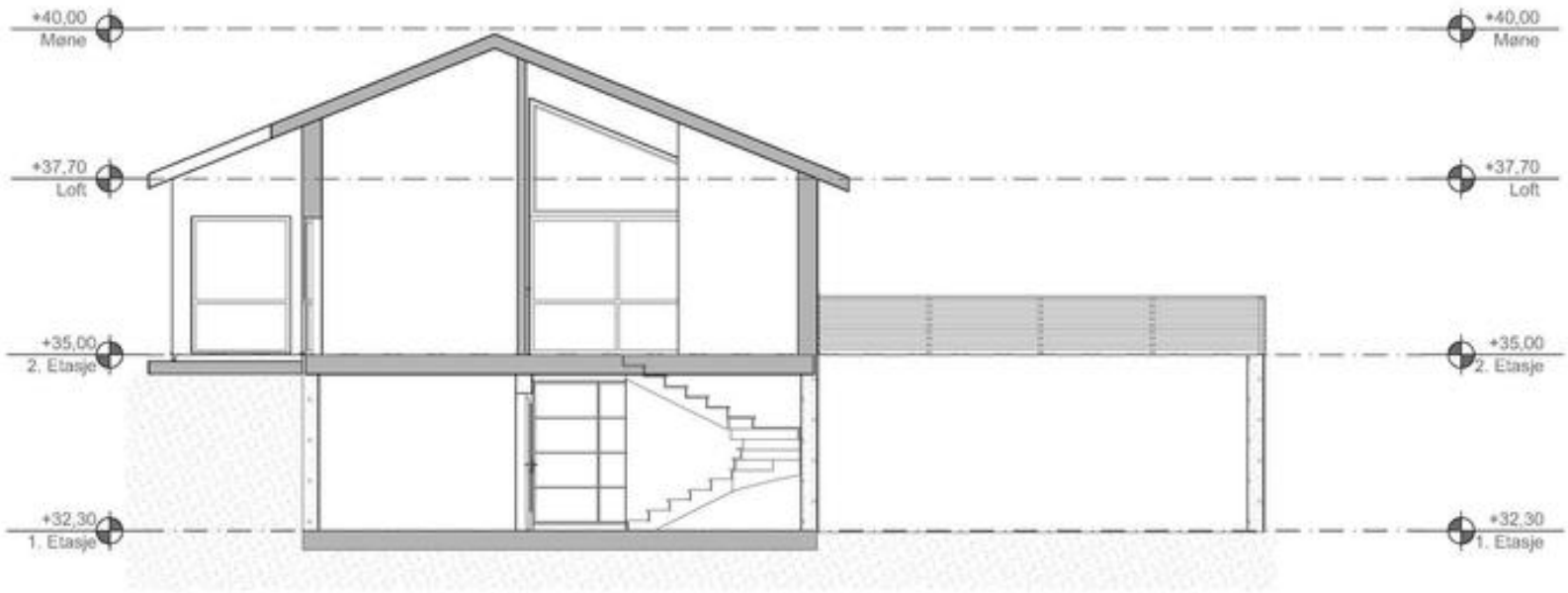


Prosjekt: Meløskogen 5	Prosjektnr.: 122
Tiltakshaver: Edita Kanopkiene og Tadas Kanopka Hedrumveien 1329, 3282 Kvelde	Gnr./Bnr./Festenr.: 2074/78 Sign.: TMH Dato: 29.04.21
Tegning: Terrengsnitt Sør Vest og Nord Øst	Målestokk: Tegningsnr.: A40-05 Rev.: -

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER

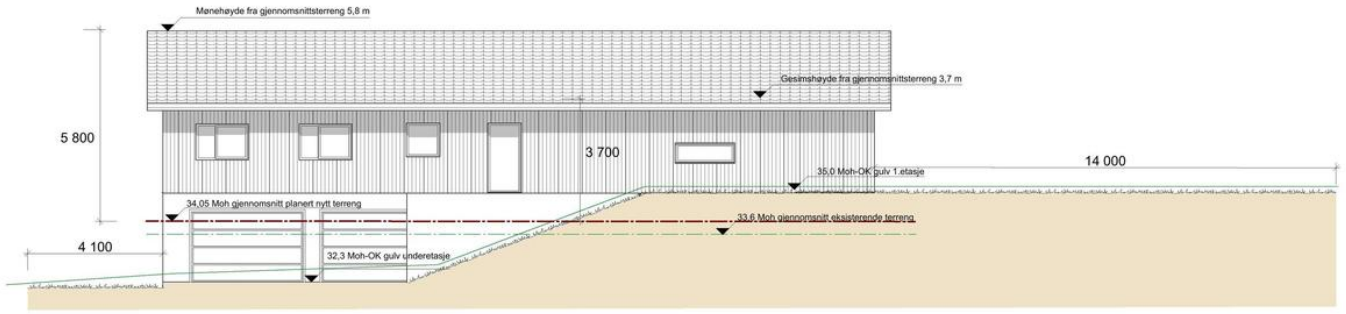


Prosjekt: Moløskogen 5	Prosjektnr.: 122
Tiltakshaver: Edita Kanopkiene og Tadas Kanopka Hodrumveien 1329, 3282 Kvelde	Gnr./Bnr./Festenr.: 2074/78
	Sign.: TMH Dato: 29.04.21
Tegning: Snitt A	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A30-01 Rev.: -

©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjektansvarlig:
Hom Byggetjenester
Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhom@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER





Prosjekt: Meleskogen 5	Prosjektnr.: 122
Tiltakshaver: Edita Kanopkiene og Tadas Kanopka Hedrumveien 1329, 3282 Kviteide	Gnr./Bnr./Festenr.: 207 4/78 Sign.: TMH Dato: 29.04.21
Tegning: Terrengsnitt Nord Vest og Sør Øst	Målestokk: Tegningsnr.: A40-06 Rev.: -

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER



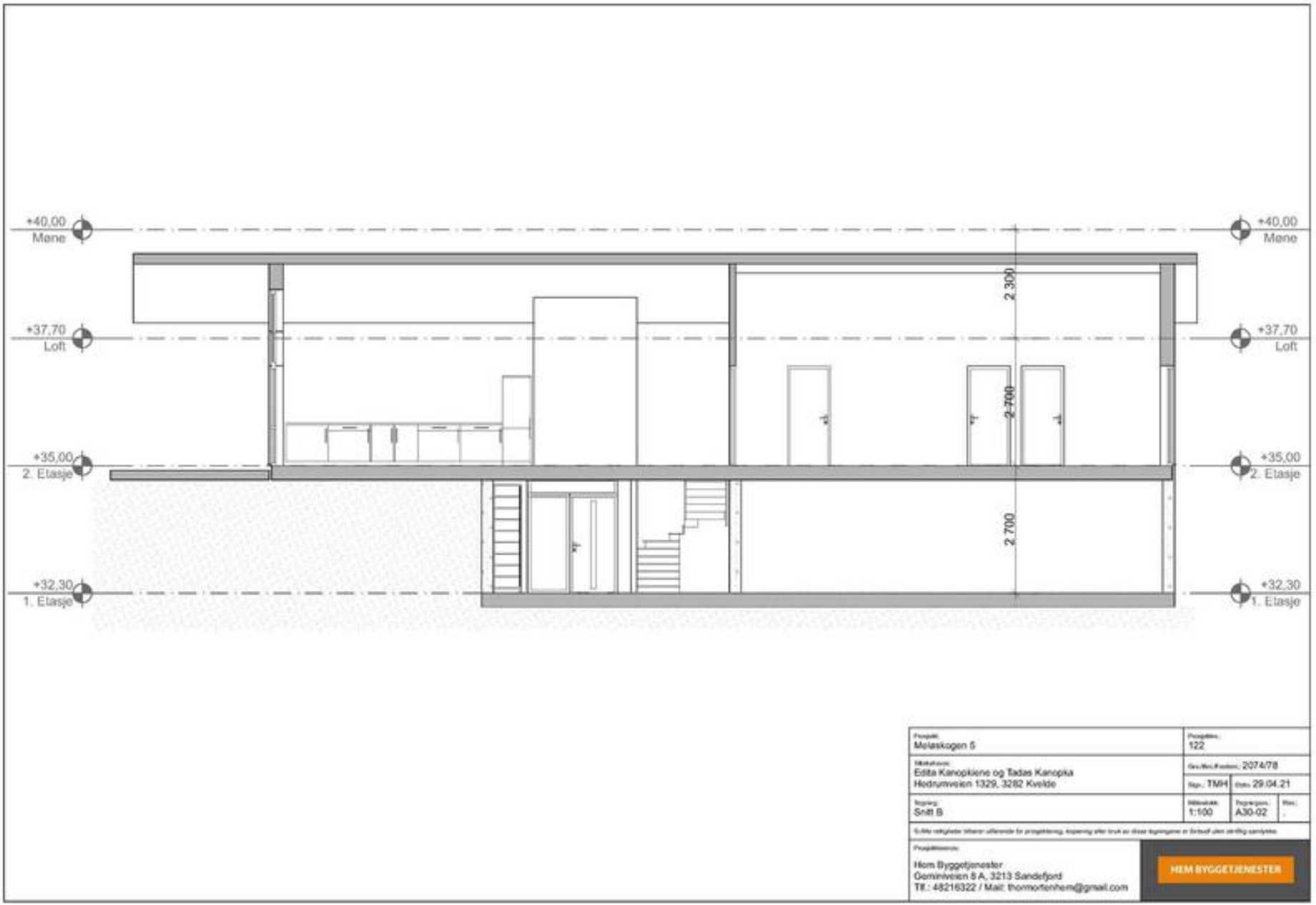


Prosjekt: Meløskogen 5	Prosjektnr.: 122
Tiltakshaver: Edita Kanopkiene og Tadas Kanopka Hedrumveien 1329, 3282 Kvelde	Gnr./Bnr./Festenr.: 2074/78
	Sign.: TMH Dato: 29.04.21
Tegning: BTA	Målestokk: Tegningsnr.: A20-04 Rev.: -

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER



Prosjekt: Moløskogen 5	Prosjektnr.: 122
Tiltakshaver: Edita Kanopkiene og Tadas Kanopka Hodrumveien 1329, 3282 Kvelde	Gnr./Bnr./Festenr.: 2074/78
	Sign.: TMH Dato: 29.04.21
Tegning: Snitt B	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A30-02 Rev.: -

©-Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjektansvarlig:

Hom Byggetjenester
Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhom@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER

Larvik kommune

Midlertidig brukstillatelse (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 29.07.2024
Planutvalget saksnr: 1058/24

Vår ref.: 24/122519

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
HEM BYGGETJENESTER Geminiveien 8A 3213 SANDEFJORD	Edita Kanopkiene Hedrumveien 1329 3282 KVELDE

Midlertidig brukstillatelse er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Meløskogen 5, 3282 Kvelde	2074	78		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art.**
300893694	Enebolig

Midlertidig brukstillatelse omfatter:

Hele tiltaket

Frist for ferdigstillelse settes til 31.10.2024
Arbeid som gjenstår er: Utvendig kledning og terrasse.
(Balkongdør er avstengt)

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse:	22.07.2024

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer:**
16.06.2021	867/21, vår ref.: 21/77196

Merknader:

Informasjon om klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Statsforvalteren. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Signatur

Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak	Hilde Wang Sveva Byggesaksbehandler, jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent og er ekspedert uten manuell signatur

Utskriftsdato: 14.01.2026

Larvik kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

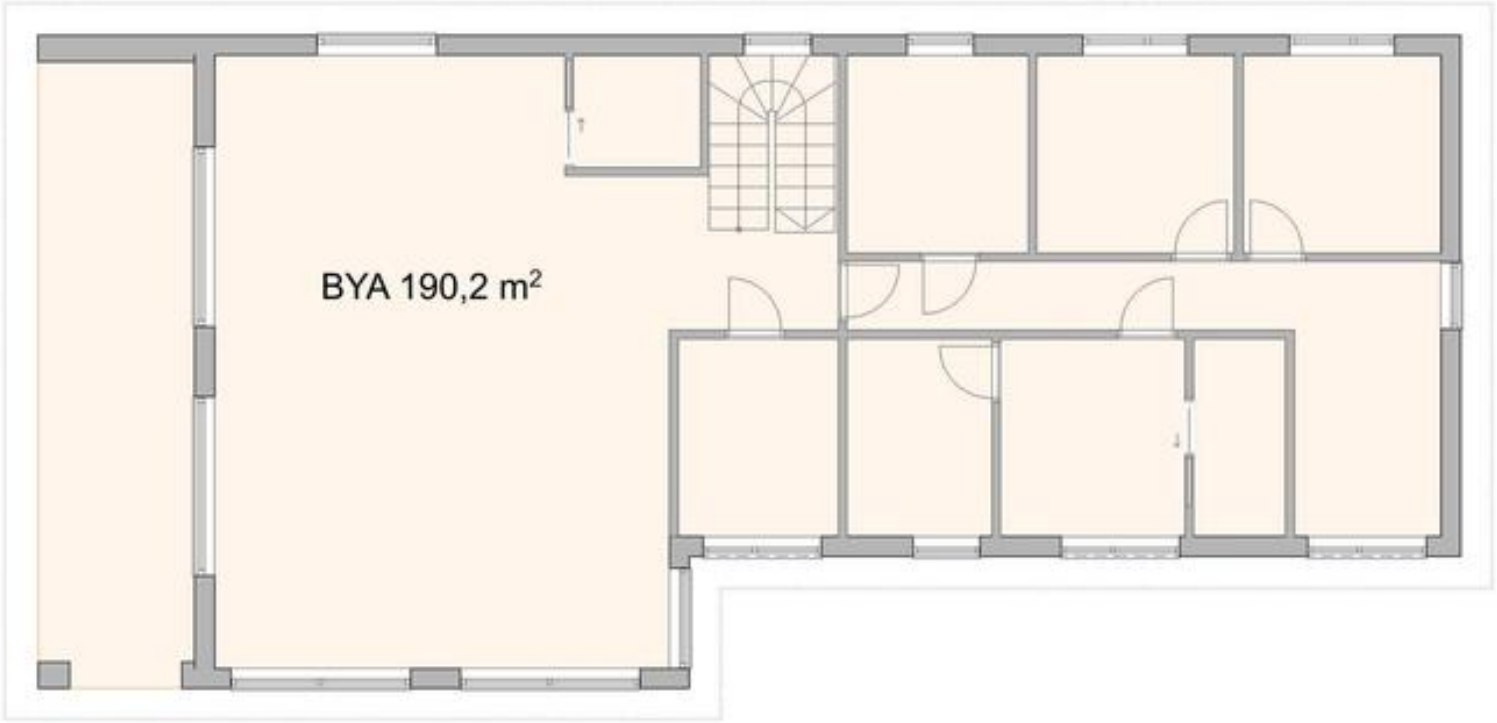
Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2074	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Meløskogen 5, 3282 KVELDE								

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

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

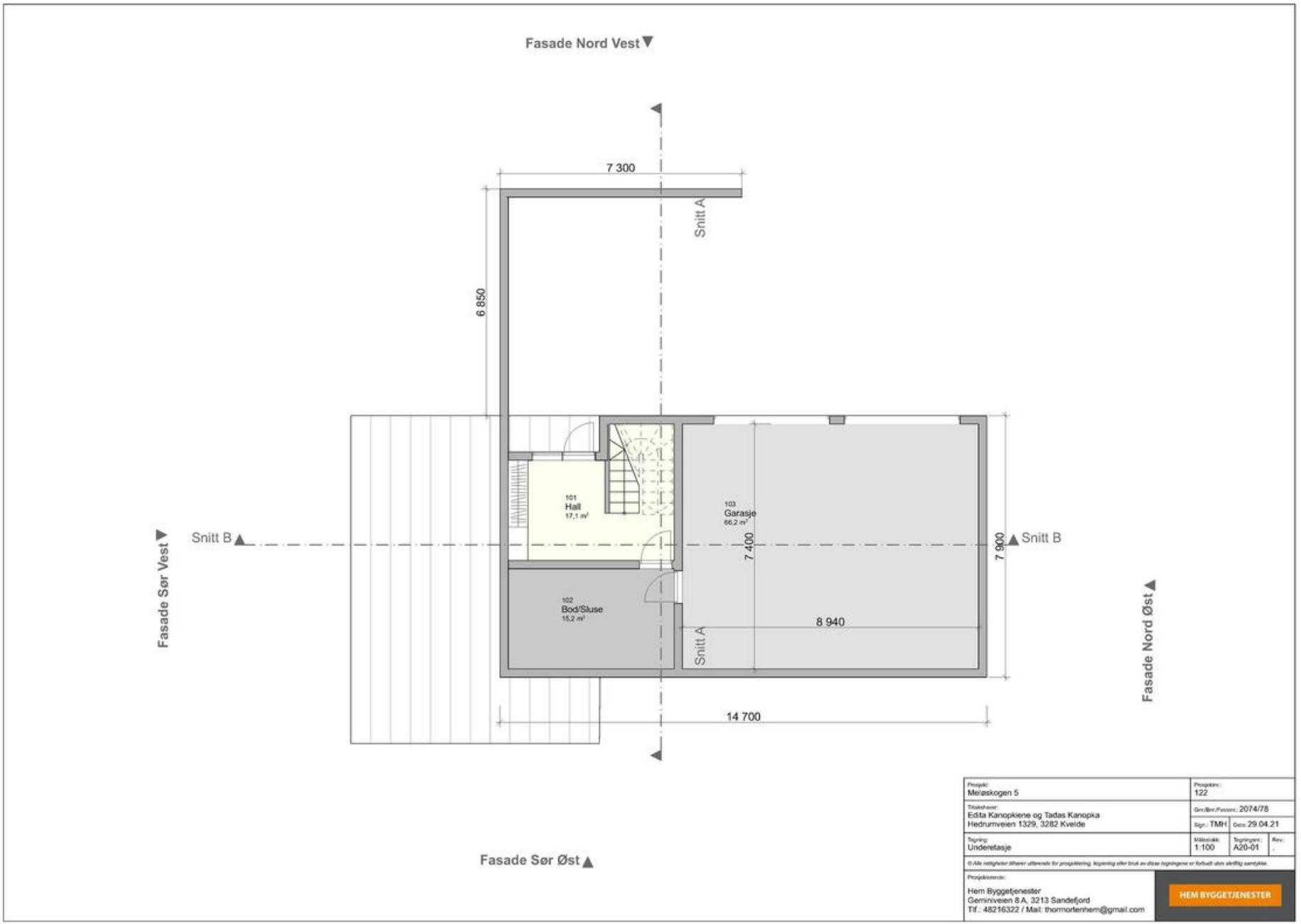


Prosjekt: Melaskogen 5	Prosjektnr.: 122
Tiltakshaver: Edita Kanopkiene og Tadas Kanopka Hedrumveien 1329, 3282 Kvelde	Gnr/Bnr/Festenr: 2074/78 Sign.: TMH Dato: 29.04.21
Tegning: BYA	Målestokk: Tegningsnr.: A20-05 Rev.: -

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten uttrykkelig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER



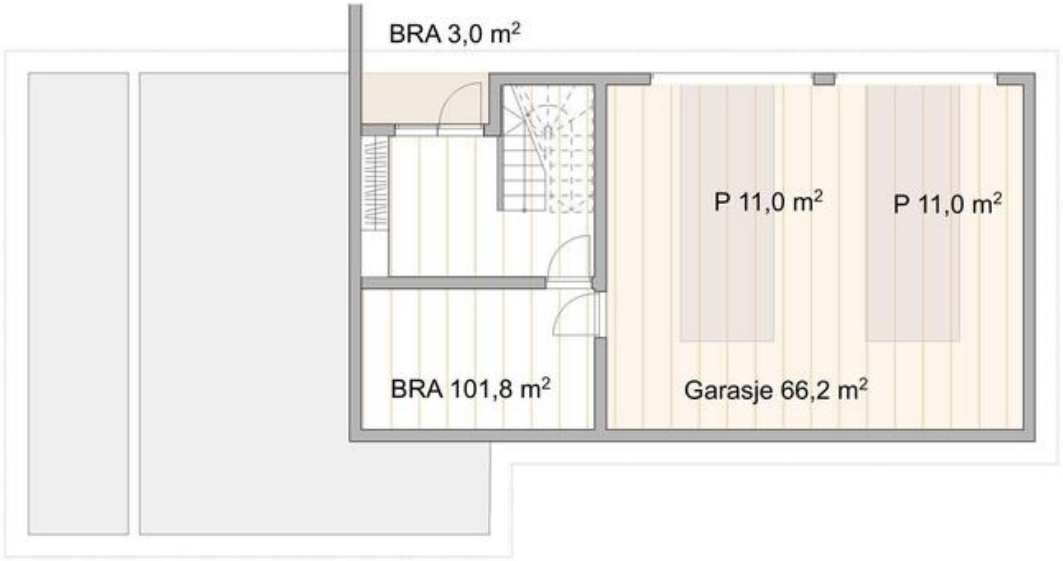
Prosjekt: Meløskogen 5	Prosjektnr.: 122
Tiltakshaver: Edita Kanopkiene og Tadas Kanopka Hedrumveien 1329, 3282 Kvelde	Gnr./Bnr./Festenr.: 2074/78 Sign.: TMH Dato: 29.04.21
Tegning: Underetasje	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A20-01 Rev.: .

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjektmester:
Hem Byggetjenester
Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER



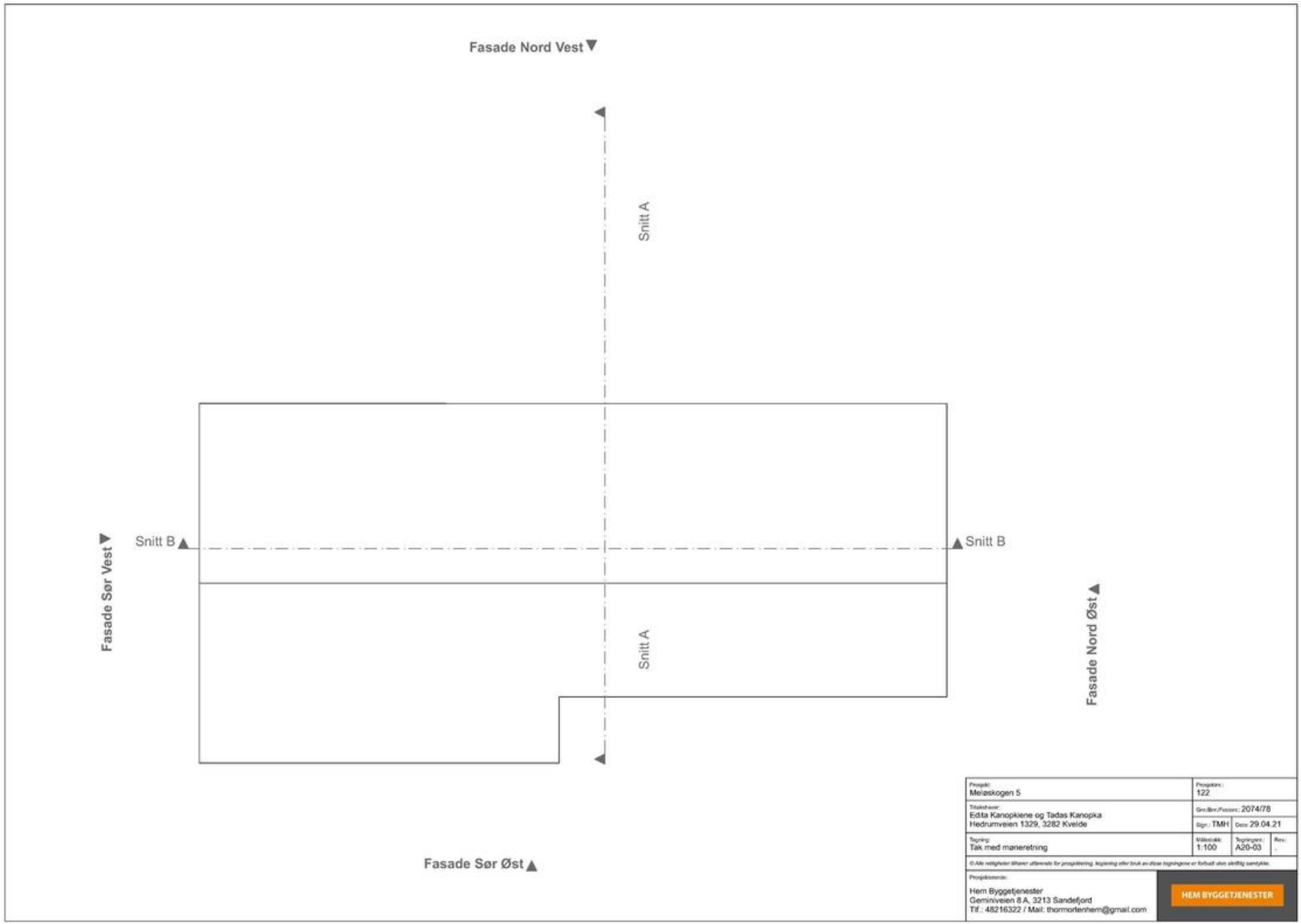


Prosjekt: Meløskogen 5	Prosjektnr.: 122
Tiltakshaver: Edita Kanopkiene og Tadas Kanopka Hedrumveien 1329, 3282 Kvelde	Gnr./Bnr./Festenr.: 2074/78
	Sign.: TMH Dato: 29.04.21
Tegning: BRA	Målestokk: Tegningsnr.: A20-03 Rev.: -

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER



Prosjekt: Meløskogen 5	Prosjektnr.: 122
Tiltakshaver: Edita Kanopkiene og Tadas Kanopka Hedrumveien 1329, 3282 Kvelde	Gnr./Bnr./Festenr.: 2074/78 Sign.: TMH Dato: 29.04.21
Tegning: Tak med møneretning	Målestokk: 1:100 Tegningsnr.: A20-03 Rev.: .

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, layoutering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekterende:
Hem Byggetjenester
Geminiveien 8 A, 3213 Sandefjord
Tlf.: 48216322 / Mail: thormortenhem@gmail.com

HEM BYGGETJENESTER

Utskriftsdato: 14.01.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2074	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Meløskogen 5, 3282 KVELDE								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig Brukstillatelse 2024	2024	252 m^2	1	☒
		m^2		☐
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.01.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2074	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Meløskogen 5, 3282 KVELDE								

	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.

Utskriftsdato: 12.01.2026

Larvik kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2074	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Meløskogen 5, 3282 KVELDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**9 115,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr
					Sum	**9 841,95 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 2074/78
Adresse: Meløskogen 5
Dato: 12.01.2026
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.

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

Utskriftsdato: 12.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2074	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Meløskogen 5, 3282 KVELDE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 12.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2074	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

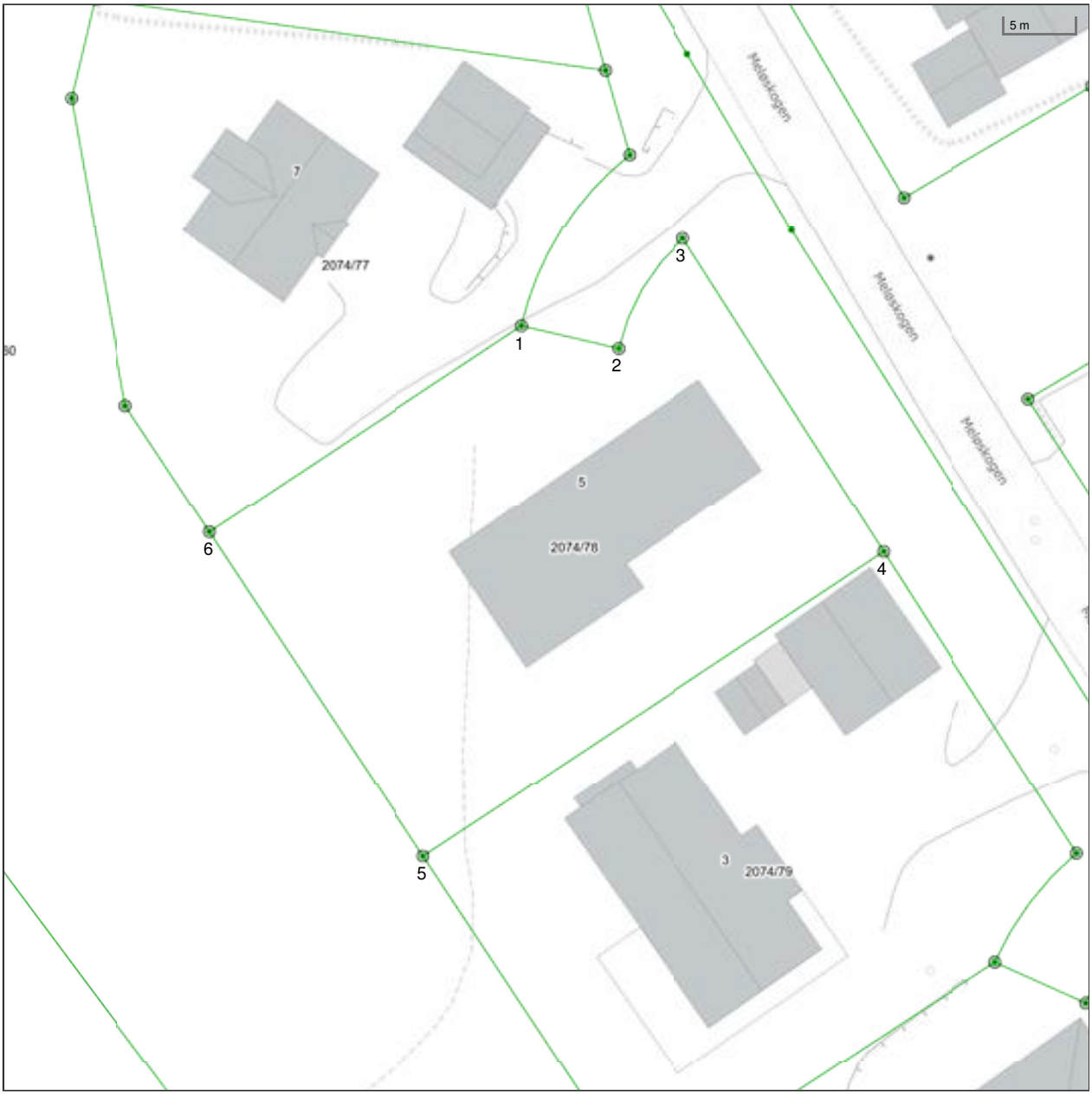
Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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: 12.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2074/78//



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	1 033,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6558074,1	**Øst**	559404,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6558098,85	559412,86	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,32	
2	6558097,37	559419,7	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,00	
3	6558105,16	559424,16	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,13	14,22
4	6558083,36	559438,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,17	
5	6558061,43	559406,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,86	
6	6558084	559391,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,33	

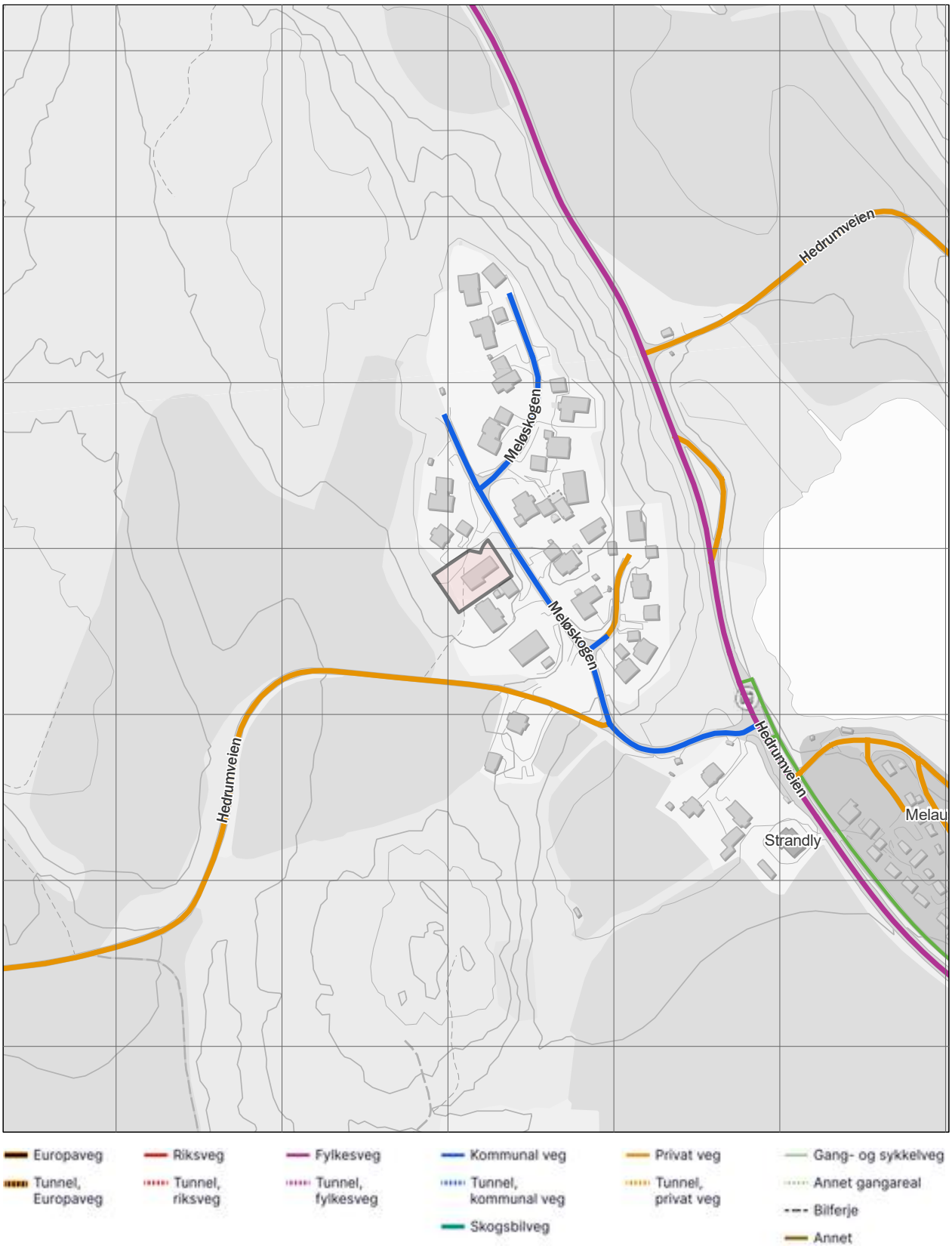
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2074/78/0/0
Adresse: Meløskogen 5, 3282 KVELDE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/01/2026



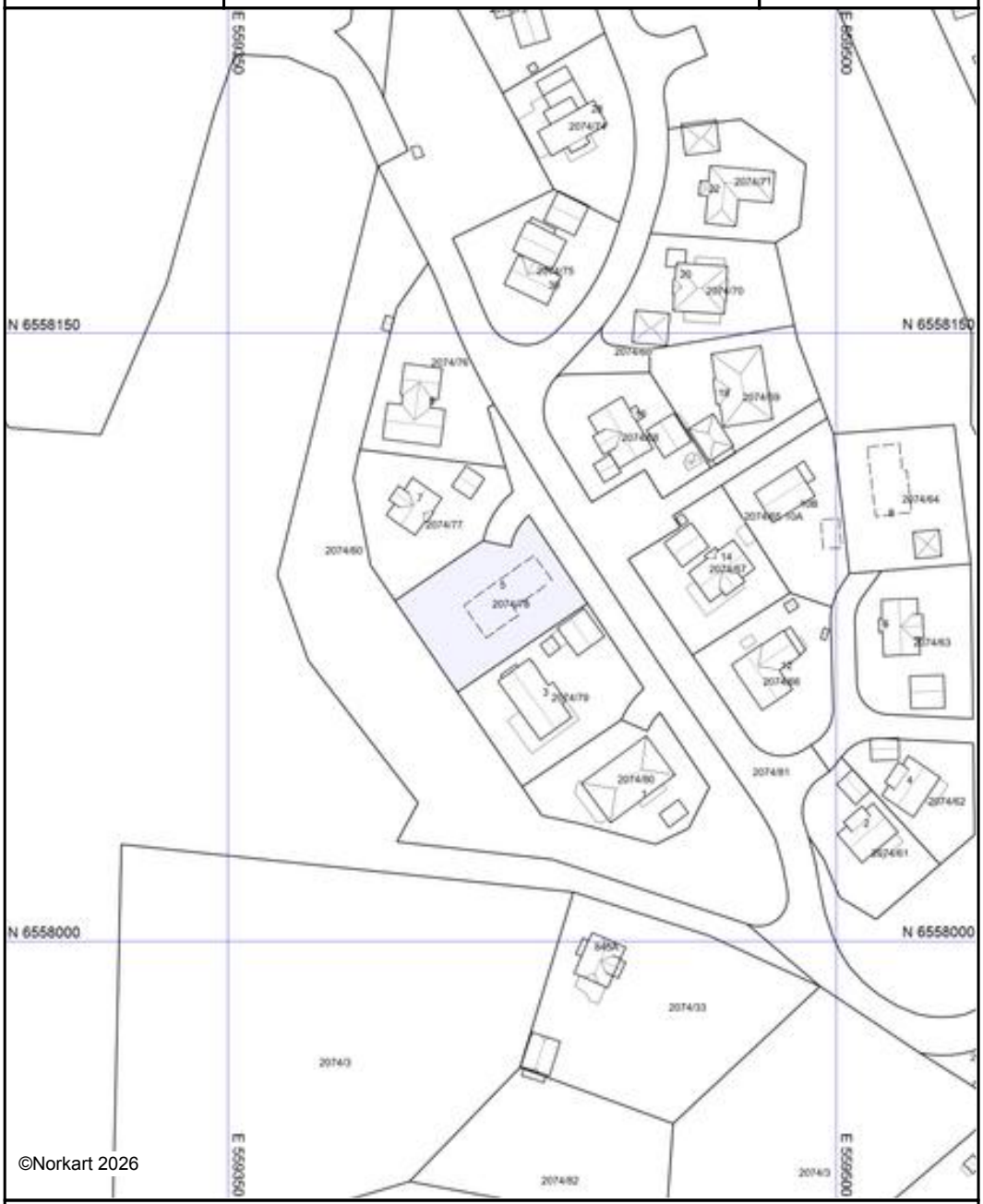
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2074/78
Adresse: Meløskogen 5
Dato: 12.01.2026
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.

Utskriftsdato: 12.01.2026

Larvik kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2074	**Bruksnr.**	78	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Meløskogen 5, 3282 KVELDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 034 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 034 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006.07.01
Navn	Meløskogen boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2085/2006.07.01_Bestemmelser_1160.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 034 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Rapport om kvikkleire kan bestilles som eget produkt. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Varslet planarbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

Reguleringsbestemmelser for Meløskogen boligfelt
Del av gbnr. 2074/1, 8, 16

Datert: 30.03.05
Dato for siste revisjon: 18.02.06, § 9.2 revidert 03.08.06

Kommunestyrets godkjenning: 13.09.06

§ 1 Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av nye frittliggende eneboliger med tilhørende lekearealer for barn. Det verdifulle kulturlandskapet innenfor planområdet er en viktig del av den landskapsmessige identiteten rundt Åsrumvannet og i Lågendalen. En utbygging i området bør i størst mulig grad tilpasses dette.

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk 1:1000.

2.2 Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

Byggeområder
- Nye boliger med tilhørende anlegg — **B**

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveger — **V**
- Annet trafikkareal
- Gang- og sykkelveg — **V**

Spesialområder
- Friluftsområde — **FL**
- Kommunalteknisk anlegg – pumpestasjon — **PS**

Fellesområder
- Felles lekeområde — **FA**
- Felles avkjørsel — **FV**

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på en stedstilpasset arkitektonisk utforming.

3.2 Nybygg skal forholde seg til kulturlandskapet i området med tanke på
- fargebruk,
- takvinkler og møneretning,
- byggehøyder.

3.3 Det skal legges vekt på god terrengtilpasning av bygningene.

3.4 Byggegrensene skal være i henhold til plankartet.

3.5 Hogst skal begrenses innenfor planområdet.

3.6 Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

3.7 Det må søkes om utslippstillatelse etter dagens forskrift.

3.8 Boligene skal knyttes til privat ledningsnett som ledes til et renseanlegg for avløp, og skal knyttes til offentlig vannledningsnett. Overvann fra tak skal ledes ut i grunnen. Øvrig overvann skal ledes til åpne grøfter og ut i terrenget der en ikke får til å føre dette ned til overvannsgrøfter ved riksvegen.

3.9 Før sprengningsarbeider starter innenfor planområdet skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å slå fast muligheten for ustabilitet i kvikkleiremassene på de tilgrensende arealene.

§ 4 Byggeområder

Eneboligområdene B1, B2, B3, B4 og B5

4.1 Bebygd areal (BYA) skal for område B1 ikke overskride 30 %. I område B2-B5 skal bebygd areal (BYA) for den enkelte tomt ikke overskride 20 %.

4.2 På område B1 kan det oppføres en 2-mannsbolig med 1 garasje eller kombinert garasje/uthus til hver boenhet. På tomtene i områdene B2-B5 kan det oppføres eneboliger, samt en garasje eller kombinert garasje/uthus.

Ved bebyggelse av område B1 skal det legges spesiell vekt på at bygninger, gjennom plassering, utforming og materialvalg, er tilpasset terrenget.

4.3 Boligenes gesimshøyder skal ikke overskride 5,0 meter. Mønehøyden skal ikke overskride 9,0 meter, målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå, og som er tilpasset eksisterende terreng.

Terrengprofiler som viser nytt og gammelt terreng, må innsendes i alle byggesøknader.

4.4 Bygningene i byggeområdene B1 – B5, skal ha tak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Mindre tak over inngangspartier kan ha annen takvinkel.

4.5 Ark eller takopplett kan ha høyere gesimshøyde enn 5,0 meter. Arken skal ikke være bredere enn 1/3 av husets lengde.

4.6 I hver av eneboligene kan det innredes en hybelleilighet på maks 50 m2.

4.7 Eneboligene og boenhetene i 2-mannsboligen skal ha oppstillingsplass for 2 biler på egen tomt. Eneboliger med hybelleilighet skal ha 3 biloppstillingsplasser på egen tomt.

4.8 Innenfor byggeområdene skal garasje, eventuelt garasje kombinert med uthus som ett bygg, tilpasses bolighuset i utforming, materialvalg, fargevalg og takvinkel.

4.9 Plassering av garasje eller garasje/uthus skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding. Dette selv om garasjen eller garasje/uthuset ikke skal bygges samtidig med bolighuset. Garasje eller garasje/uthus skal ikke ha større bebygd areal eller brutto areal enn 50 m2 og ikke ha større bredde enn lengde.

4.10 Garasjer eller garasje/uthus skal plasseres minst 5 m fra regulert vegkant for boligveg. Der hvor avkjørsel til garasje eller garasje/uthus skjer parallelt med boligveg, kan garasjen eller garasje/uthus plasseres inntil 2,5 m fra regulert vegkant. Garasjer eller garasje/uthus kan plasseres inntil 1 m fra tomtegrense.

§ 5 Offentlige trafikkområder

5.1 Kjøreveger – V1, V2, V4, V5 og V6
V1: Riksveg 304. Er offentlig veg og samleveg for planområdet.
V2: Offentlig vegareal. Utgjør den delen av vegen opp til Meløskogen boligfelt som eies av Statens vegvesen. Frisiktkravet i krysset mellom V2 og V1 skal være 10 m inn fra kanten av riksvegen og 96 m til hver side langs riksvegen.
Vegene V4, V5 og V6: Skal være kommunale veger som skal opparbeides i henhold til kommunal standard.

5.2 Gang-/sykkelveg
V3 er Gang- og sykkelveg langs riksveg 304.

5.3 Annen veggrunn ligger utenfor kjøreområdene. Dette arealet nyttes til frisiktsoner, grøfter, snøopplag mv. Avkjøringer til eksisterende og nye tomter skjer over disse arealene.

5.4 Byggegrensa fra Rv 304 skal være 40 meter målt fra vegens senterlinje for tomtene 1, 2 og 3. Byggegrensa for planen for øvrig er 50 meter målt fra senterlinje veg.

§ 6 Fareområder

6.1 Høyspenningsanlegg innenfor planområdet er vist med skrå skravur på plankartet. Faresonen strekker seg 7,5 meter ut til hver side av midtlinje kraftlinje.

§ 7 Spesialområder

7.1 Friluftsområder – vegetasjonssoner – FL1, FL2, FL3, FL4, FL5 og FL6
Områder merket med FL, lys grønn farge og horisontal skravur, er friluftsområder – vegetasjonssoner innenfor planområdet.
Områdene skal kunne nyttes som korridorer for legging av nødvendige kabler og ledninger.

7.2 Vegetasjonen i område FL1 og FL2 som i sin helhet ligger mellom riksveg 304 og byggeområdene innenfor planområde, og område FL3 som ligger mot innmarksarealene i vest, skal ha funksjon som verneskog. Det skal ikke flatehogges innenfor disse områdene. Vegetasjonen skal skjøttes slik at boliger ikke eksponeres for mye for omgivelsene – samtidig skal utsikt fra boligene sikres.

7.3 Kommunalteknisk anlegg – pumpestasjon – PS1
Området merket med rosa farge på plankartet skal være lokalitet for pumpestasjon for avløp fra byggeområdene innenfor planområdet.

7.4 På hensiktsmessig sted innenfor område FL2 – ved veg V4, eller på område PS1, kan det settes opp trafokiosk.

§ 8 Fellesområder

8.1 Områdene merket med grønn farge og skrå skravur - FA1 og FA2, er felles lekeplasser for boligene i byggeområdene B1-B6. Lekeplassene skal sikres med gjerde mot regulert offentlig trafikkområde. I område FA2 står et stort eiketre. Treet skal skjøttes på en slik måte at det så lenge som mulig kan bevares som et miljøelement innenfor planområdet.

8.2 Felles avkjørsel – FV1, FV2, FV3, FV4 og FV5
Områdene merket med mørk grå farge og skrå skravur - FV1, FV2, FV3, FV4 og FV5, er felles avkjørsler innenfor planområdet. FV1 er felles for tomtene 18 og 19 i område B5. FV2 er felles for tomtene 16 og 17 i område B5. FV3 er felles for tomtene 7, 8 og 9 i område B3. FV4 er felles for tomt 1 i område B1 og tomtene 2, 3, 4 og 6 i område B2. FV5 er felles for boligene på eiendommen 2074/ 2.

8.3 Fellesområdene kan nyttes til legging av kabler og ledninger innenfor planområdet.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Lekeplassene FA1 og FA2 skal stå ferdige til bruk, opparbeidet med nødvendig lekeutstyr, når den 5. boenheten gis ferdigattest.

9.2 Den regulerte gang-/sykkelvegen og fortauet på strekningen fra Meløskogen boligfelt til rundkjøringen på Sundet skal bygges før den 16. boenheten kan påbegynnes, eller senest 3 år etter at arbeidet med den 1. boligen er igangsatt.

9.3 Før opparbeidelse av gang-/ sykkelvegen og fortauet på strekningen fra avkjøringen til Meløskogen boligfelt til rundkjøringen på Sundet, langs Rv 304, skal det i rimelig tid før anlegg, foreligge en teknisk plan/byggeplan som skal være i samsvar med reguleringsplanen og godkjent av Statens vegvesen Region Sør.

Planen skal også omfatte busslommene ved avkjøringen til Meløskogen boligfelt, lokaliseringen av leskurene og ny belysning på strekningen.

Larvik kommune, Plan og byggesak, 06.10.06

Lars W. Solheim
Kst. RE-leder

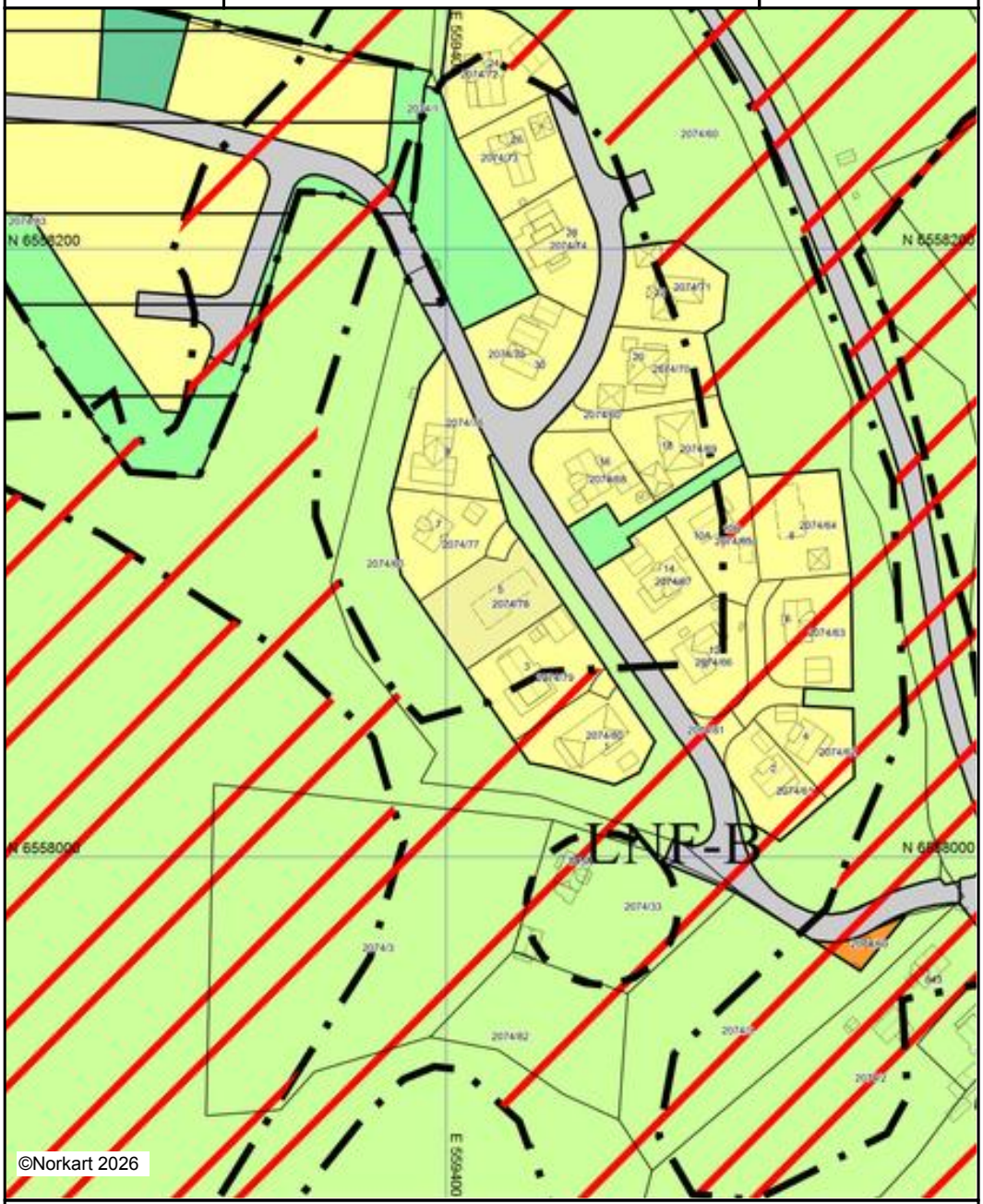
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2074/78
Adresse: Meløskogen 5
Dato: 12.01.2026
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

Reguleringsplankart

Eiendom: 2074/78
Adresse: Meløskogen 5
Dato: 12.01.2026
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.

ambita

Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2074/78/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.1.2026



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: 3909/2074/78/0/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.1.2026
Meløskogen
Hedrumveien
2074/74
2074/81
2074/83
2074/71
22
2074/75
30
20
2074/70
2074/60
2074/76
9
2074/69
18
16
2074/68
7
2074/77
10A
2074/64
2074/65
2074/1
5
2074/78
14
2074/67
2074/79
3
12
2074/66
2074/80
1
2074/62
2
2074/61
845A
2074/33
2074/3
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Doknr: 1062603 Tinglyst: 24.12.2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING.

Eier av Gbnr. 2074/78 forplikter seg til å delta økonomisk i drift og vedlikehold av fellesanlegg for avløpet fra Meløskogen boligfelt (pumpestasjon, renseanlegg og avløpsledninger) som vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1:3000, datert 06.12.07.

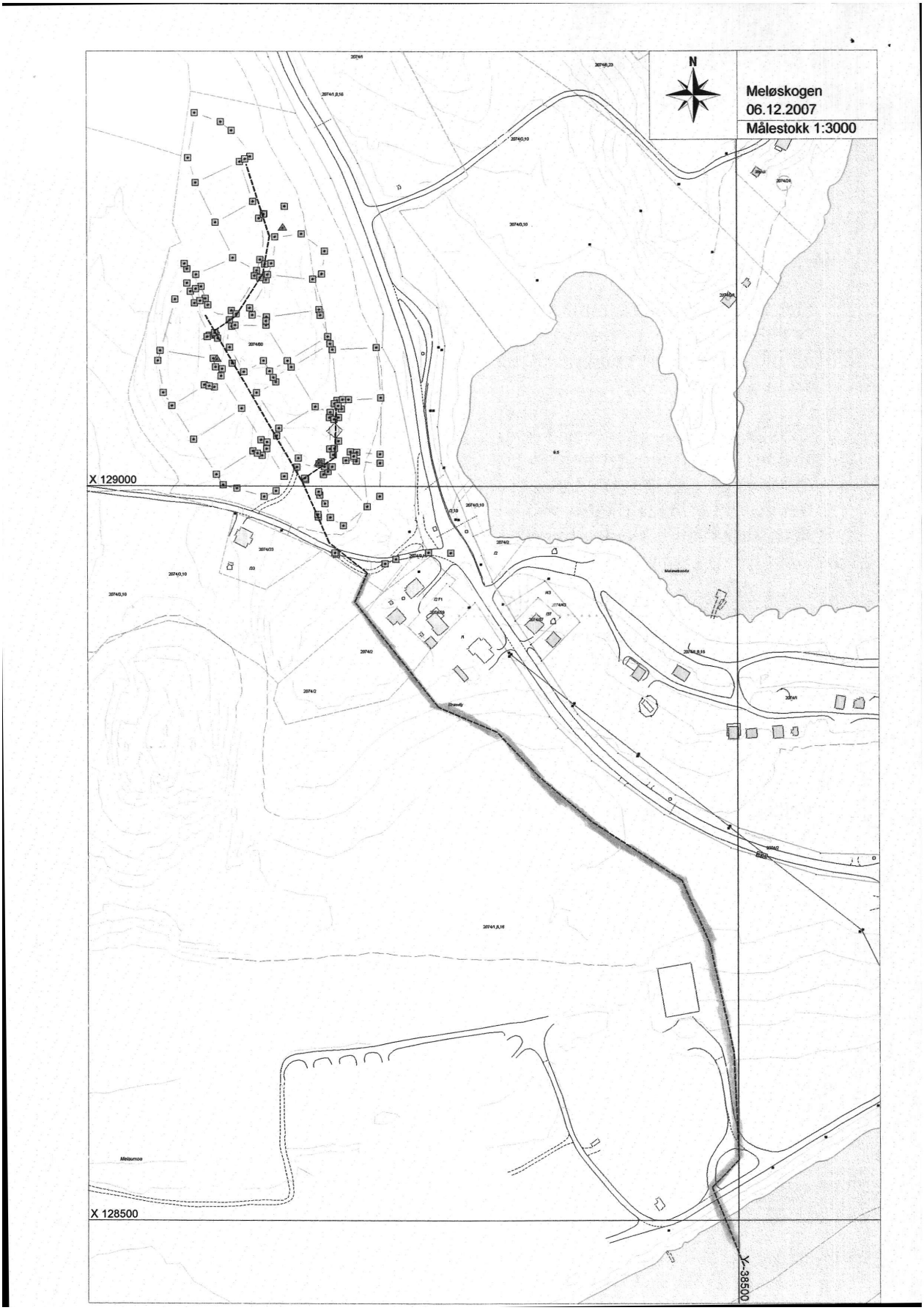
Forpliktelsen er i samsvar med de krav som er fastsatt i Larvik Kommunes utslippstillatelse for Meløskogen boligfelt av 14.09.07, saksnr. 842/07.

Denne erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke slettes uten samtykke fra Larvik Kommune v/Rådmannen.

Larvik 06.12.07. .....

Lågen Bolig AS 976467485
Ove Martin Svae har signaturrett i henhold til firmaattest.

Vedlegg: Kartskisse og utslippstillatelse av 14.09.07.


N
Meløskogen
06.12.2007
Målestokk 1:3000
X 129000
X 128500
Y-38500

ArkivsakID.: 07/9948

Arkivkode: GB-2074/1

Larvik kommune

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
842/07	Planutvalget delegerte saker	14.09.2007

MELØSKOGEN BOLIGFELT - UTSLIPPSTILLATELSE FOR 60 BOLIGER OG CAMPINGPLASS

I medhold av delegert fullmakt fra kommunestyret 4. oktober 1995, sak 95/0070 fattes følgende vedtak:

Utslippstillatelse:
I medhold av Kap.13 i "Forurensingsforskriften" godkjennes søknad datert 28.08.07, om sanitært avløpsvann Meløskogen boligfelt og Melø campingplass til renseanlegg av typen Klargester BioDisc® Kee 1800 videre i rør med utslipp i Numedalslågen på følgende vilkår:

1. Anlegget må utføres ihht utslippstillatelsen som utstedes og gjeldende forskrifter.
2. Det må innsendes kopi av serviceavtale og prøverapport for drift av renseanlegget. Serviceavtalen skal innholde beredskapsordning som sikrer anleggseier assistanse dersom det oppstår funksjonsvikt på anlegget.
3. Det skal føres journal for drift av renseanlegget, og det skal årlig rapporteres om service og slamtømming til kommunen.
4. Prøvetaking skal utføres iht. § 13-12 i forurensningsforskriften og det skal tas minimum 6 prøver pr. år
5. Merknader fra renovatør/serviceansvarlig må betraktes som pålegg fra bygningsmyndigheten.
6. Utslippstillatelsen er gitt på grunnlag av opplysninger gitt i søknad, det er tillatt 263 pe tilknyttet renseanlegget, dimensjonerende grunnlag er 200 l pr. person/døgn.
7. Hvis det viser seg ved kontroll/tilsyn at det er flere personer tilknyttet anlegget, eller ved kontroll registrerer større vanngjennomstrømming til renseanlegget en oppgitt i søknad (maksimal kapasitet for renseanlegget er 55 m3 pr. døgn) settes det krav om utvidelse av renseanlegget evt. utslippstillatelsen oppheves.
8. Renseanlegget bør dimensjoners slik at det har kapasitet til å ta avløpsvann fra eksisterende boliger i område rundt nytt boligfelt, Melø camping og fram til nytt renseanlegg.(det er nye regler for rensing av avløpsvann, ved kontroll av avløpsanlegg på eksisterende boliger kan det bli gitt pålegg om oppgradering iht. nye regler)
9. Det skal monteres kum/kontrollpunkt som tydelig merkes og der Larvik kommunes miljøverninspektør kan ta prøver av avløpsvannet ut av renseanlegget.
10. Utløpsledning i Lågen utføres etter tegnings nr. H003 Rev. A fra Infratech og utløpsarrangement utføres ihht. Norvar`s spesifikasjoner.
11. Ansvarlig eier av renseanlegget er Lågen Bolig AS, ved salg av boligenheter skal serviceavtale overføres ny eier/eiere slik at anlegget blir fulgt opp tilstrekkelig.

Tiltakshaver: Lågen Bolig AS

Godkjenning av foretak/ ansvarsrett:

Foretak Klagester NUF gis i medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 b, 97 og 98 ansvarsrett innen omsøkte fagområder og tiltaksklasse for dette tiltak, i samsvar med søknad om ansvarsrett datert 22.08.07.

Godkjenning av tiltak:

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) § 93 godkjennes søknad om tiltak datert 28.08.07, bygging av renseanlegg for sanitærinstallasjoner for 60 nye boliger og rensing av avløpsvann fra eksisterende campingplass på Meløskogen på gbnr. 2074/1 på følgende vilkår:

Det må sendes innsanitærmelding for hver av eiendommene og campingplassen før igangsettelse av byggearbeidene for de enkelte boligene og ledningsarbeider i forbindelse med campingplassen.

Før ferdigattest kan utstedes, må det sendes inn målsatte tegninger som viser nøyaktig plassering avledningstraser og utvendige installasjoner.
Innsendte sanitærmelding må også godkjennes av Kommunalteknikk.

Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Før tiltaket igangsettes skal gravetillatelse foreligge.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før tiltaket tas i bruk (PBL § 99).

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr PBL § 96.

Vedtaket kan påklages og ansvar og risiko for igangsatte arbeider påhviler den ansvarlige så lenge klagefristen ikke er utløpt og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen, jfr plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser § 28.

Saksdokumenter:

Søknad om tiltak og utslippstillatelse av 28.08.07.
Plangrunnlag: Reguleringsplan for Meløskogen

Saksopplysninger:

Det er innsendt søknad om tiltak for bygging av renseanlegg i forbindelse med nytt boligfelt på gbnr. 2074/1

Vurderinger:

Administrasjonen har vurdert utslippssøknaden

Administrasjonen har gjennomgått de foreliggende søknader som godkjenning av foretak og har ingen flere merknader utover det som er satt som vilkår for utslippstillatelsen.

Administrasjonen har ikke noe å bemerke til sanitærinstallasjonen.

UTSLIPP FRA SEPARATE AVLØPSANLEGG

INFILTRASJON I GRUNNEN

Jfr. delegasjonssak

I medhold av forurensningsforskriften tillater en **Eier av eiendommen gbnr. 2074/1** **Adresse: Melø , Åsrumvannet** i Larvik kommune å lede sanitært avløpsvann til privat renseanlegg videre i rør til Numedalslågen fra 60 boliger og Meløstranda camping. Renseanlegget har maksimalkapasitet på 55m3 avløpstilrenning. Dimensjonert vannforbruk/avløpsvann er 200 l pr. person/døgn Ihht retningslinjer for infiltrering anvendes følgende komponenter: **Klargester BioDisc® Kee 1800** Anlegget skal plasseres, bygges, utformes og drives i samsvar med forskriftene for separate avløpsanlegg. Anlegget skal kontrolleres av ansvarlig (KUT). Kommunen ønsker også å føre tilsyn med slike nye anlegg. Ansvarshavende: Klargester NUF Andre krav: Kfr. Delegasjonssak	For at det offentlige tilsynet ikke skal sinke anleggsarbeidene skal ansvarshavende melde fra til kommunen om forventet byggestart i god tid før anleggsarbeidet påbegynnes. Deretter skal det varsles om når det er ønskelig at kommunen kan komme for å utøve tilsyn. Anleggstilsynet vil da utføres så raskt som mulig, og anlegget evt. godkjennes etter at varsel fra ansvarshavende er mottatt. Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at utslippstillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet blir innstilt i lengre tid enn 2 år. Selv om vilkårene i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler. Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles avløpsnett. Overtredelser av pålegget kan straffes ihht § 16 i Forurensningsloven.
Larvik 14.09.07 Endre Tanggaard rørleggerkontrollør	

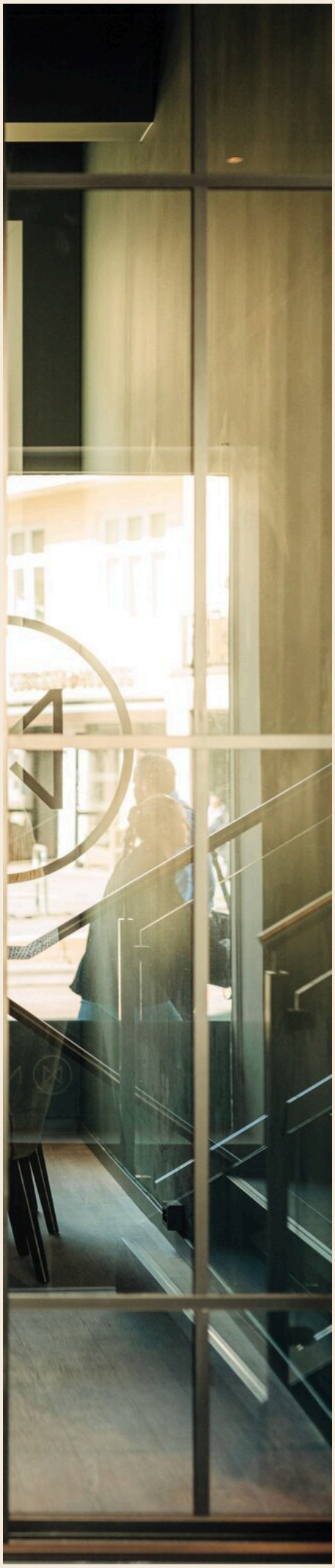
Velkommen til

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.

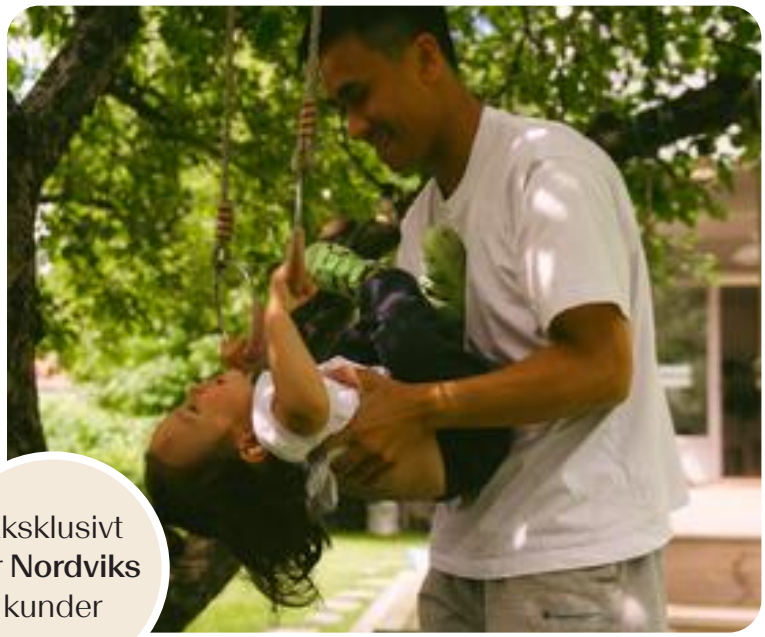


Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

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: 17-0079/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Meløskogen 5 3282 KVELDE
Matrikkel: Gnr 2074, bnr 78 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Mathias Sørensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
mathias.sorensen@nordvikbolig.no
406 31 942

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