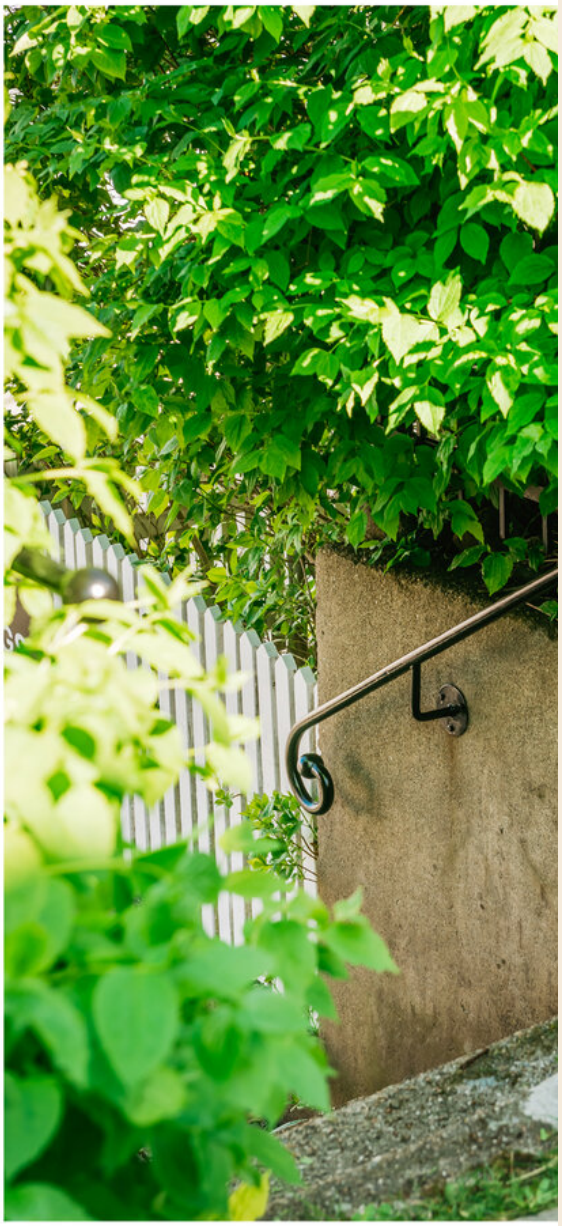
NORDVIK

Brunlanesveien 1498

4 soverom | 228 kvm | Enebolig





Velkommen til

Brunlanesveien 1498

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
6	Bilder
24	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Vedlegg
84	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.02.2026







Nøkkelinformasjon

Unik eiendom i Nevlunghavn - Renovert hovedhus - Bryggerhus som kan oppfylle boplikt - Frodig hage - Solrikt - Sjøutsikt

Prisantydning	**12 000 000,-**
Omkostninger	**301 380,-**
Totalpris	**12 301 380,-**
BRA-i	**228 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1850**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Unik eiendom i idylliske Nevlunghavn med sjelden kombinasjon av kvalitet, beliggenhet, sol og sjøutsikt og fleksibel anvendelse.

Hovedhuset er nylig renovert med gjennomtenkte løsninger, moderne komfort og en lun atmosfære som inviterer til både helgebruk og helårsbosted. På eiendommen finner man også et sjarmerende bryggerhus, innredet til varig opphold som er perfekt for utleie, gjester eller generasjonsbolig. Man kan oppfylle boplikt ved at bryggerhuset bebos permanent.

Den solrike tomten byr på ferdig hage med uteplasser og beplantning. Vidstrakt sjøutsikt og fantastiske solforhold fra morgen til kveld. En eiendom som må oppleves og er noe utenom det vanlige, med havet som nærmeste nabo.

Parkeringsplass med lader og ellers parkeringsmuligheter i nærliggende gater eller på brygga.

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













661425423368

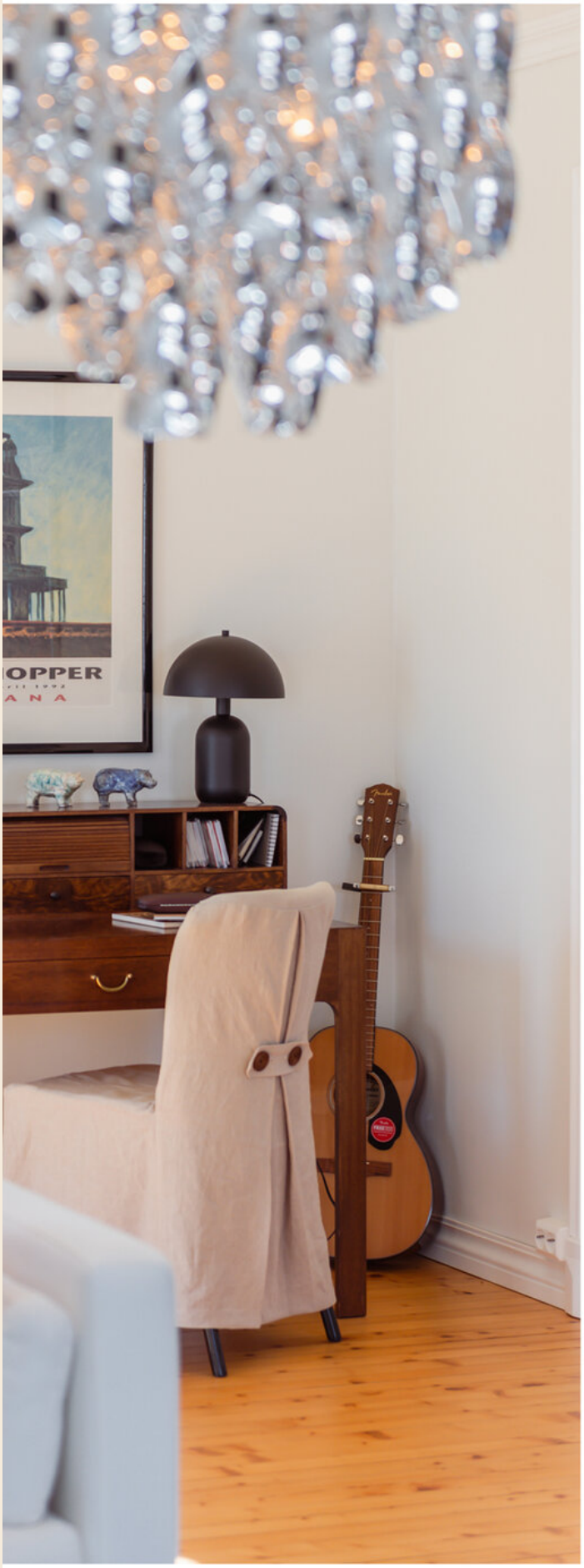





ENGLISH
Gaudí






OPPER




























PFAFF


























N
Bertel O. Steen





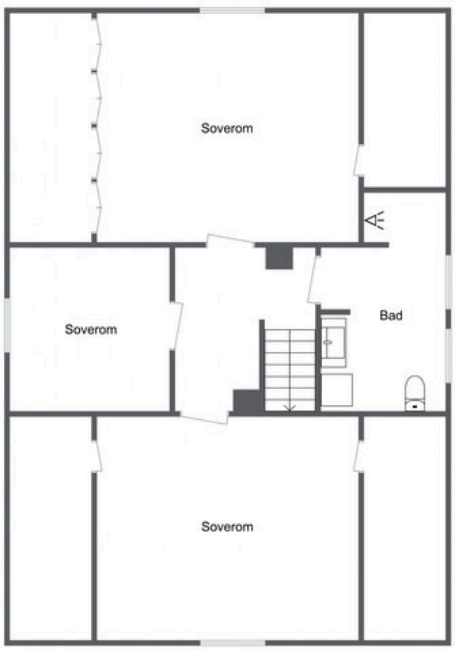


1. Etasje



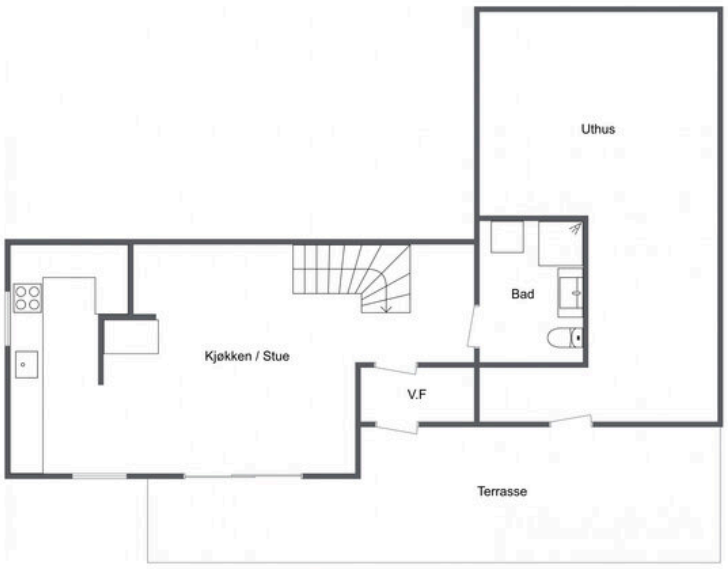
Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

2. Etasje



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

Bryggerhus 1. Etasje



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

Bryggerhus 2. Etasje



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0004/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN
Gnr 4001, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 32, fnr 32 i Larvik kommune

Selgere
Birgitte Hammarstrøm
Arild Øverby

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
300 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
321 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 301 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 321 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1850

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 228 kvm
BRA-e: 50 kvm
Totalt BRA: 278 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Hovedbolig
1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Kjøkken, spisestue, peisstue, stue, gang, entré, toalettrom
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang, bad, tre soverom
Total BRA: 55 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue/kjøkken, gang, bad, entré
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Gang, bad, soverom, loftsrom
Total BRA: 15 kvm.

Bod/uthus
1. etasje:
BRA-e: 50 kvm. Uthus/bod over to plan
Total BRA: 50 kvm.

Innhold
Romfordeling hovedbolig:
1. etg:
Stue 34,2 m2
Peisestue 14 m2
Gang 11 m2
Toalettrom 1,2 m2
Entre 2,1 m2
Kjøkken 10,2 m2
Spiseplass på kjøkken 19,5 m2

Loftsetasjen:
Gang 9,2 m2
Bad 8 m2

Soverom 17,2 målbart areal.
Soverom 5,7 m2 målbart areal.
Soverom 15 m2

Rommene i loftsetasjen har mindre areal en gulvarealet tilsier. Dette fordi deler av rommene ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde.

Romfordeling anneks:
1. etg:
Gang 4,3 m2
Entre 2 m2
Bad 4 m2
Stue/kjøkken 27 m2
Utvendig bod 39 m2

Loftsetasjen:
Gang 3,4 m2
Soverom 10 m2
Bad 1,2 m2 målbart areal. 4,2 m2 gulvareal.
Utvendig bod loft 11 m2. målbart areal. 39 m2 gulvareal.

Rommene i loftsetasje har mindre areal en gulvarealet tilsier. Dette fordi deler av rommene ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde.

Standard
Sjarmerende og innholdsrik bolig med høy standard, flotte oppholdsrom og gjennomført stil. Mye lysinnslipp og sjøutsikt fra flere soner.

Velkommen til et hjem med sjel, varme og en helt egen atmosfære. Her kombineres klassiske detaljer med lyse, innbydende rom og moderne løsninger, alt pakket inn i en gjennomført og harmonisk stil. Boligen byr på romslige oppholdsarealer, flere stemningsfulle soner og en planløsning som inviterer til både sosialt samvær og rolige hverdagsøyeblikk.

Allerede i entréen møtes du av et lyst og hyggelig førsteinntrykk med vakker trapp, nyoppusset toalett, gode oppbevaringsmuligheter og behagelig fargevalg. Videre åpner boligen seg opp mot en stor og luftig stue med rikelig lysinnslipp fra flere himmelretninger. Her skaper lyse tregulv og elegante detaljer en lun og eksklusiv atmosfære.

Stuen har god plass til både sofagruppe, lesehjørne og hjemmekontor. De mange vinduene gir rommet mye lys og en fantastisk romfølelse. Tilstøtende bibliotek-/TV-stue med peis og spesialtilpassede bokhyller gir boligen særpreg og karakter, et perfekt rom for rolige kvelder med bok eller film.

Kjøkkenet er stilrent og funksjonelt med lyse fronter, gode arbeidsflater og et flott kontrastspill mot den mørke backsplashen. Den åpne forbindelsen til spisestuen gjør dette til et naturlig samlingspunkt for familie og venner. Spisestuen fremstår lys og elegant, med plass til langbord og hyggelige middager foran et smykke av en kakkelovn.

Boligen har tre innredede soverom med lun atmosfære og god plassutnyttelse. Skråtak, dempede farger og utsikt gir rommene særpreg og en rolig hotellfølelse. Hovedsoverommet fremstår ekstra innbydende med eksklusivt uttrykk, mørke detaljer og god garderobeplass. Sjøutsikt fra vinduet og man kan våkne opp til sjøsprøyt og måkeskrik. De to andre soverommene er godt egnet for gjester eller barn med plass til store senger og mye lagringsplass i kneloftet.

Badet er smakfullt oppgradert med klassiske fliser, moderne servantløsning og praktisk vaskesøyle. Gjennomgående i hele boligen finner man flotte materialvalg, harmoniske farger og detaljer som understreker boligens varme og personlighet.

Høydepunkter:

- Sjøutsikt fra flere steder i boligen
- Stor og lys stue med flere oppholdssoner
- Stemningsfull bibliotek-/TV-stue med peis
- Gjennomført og harmonisk interiørstil
- Flotte lysforhold og mange vindusflater
- Delikat kjøkken med gode arbeidsflater
- Romslig spisestue med en nydelig kakkelovn
- Flere lune og innbydende soverom
- Smakfullt bad med vaskesøyle
- Vakre tregulv og klassiske detaljer
- God oppbevaringsplass
- Innflytningsklar bolig med særpreg og sjarm

Dette er boligen for deg som setter pris på atmosfære, karakter og gode rom å leve i. Her får du en varm og hjemmekoselig bolig med flotte sosiale soner, samtidig som huset tilbyr rolige rom for avslapning og privatliv. En sjelden kombinasjon av sjarm, funksjonalitet og gjennomført stil.

Fantastisk hage og uteområder med beplantning, samt en skjermet terrasse på en høyde på tomten med vidstrakt sjøutsikt. Sjøutsikt har man også fra flere vinduer i begge etasjer i hovedboligen og også i annekset.

Anneks/bryggerhus:
Innbydende anneks/bryggerhus med peis, moderne fasiliteter og hyggelig atmosfære. Ved permanent beboelse kan man oppfylle kravet til boplikt.

Dette sjarmerende annekset/bryggerhuset byr på en lun og hjemmekoselig atmosfære. Perfekt som gjestehus, tenåringsavdeling, utleiedel eller et fredelig fristed for familie og venner. Her får du en egen liten bolig med gode oppholdsrom, moderne fasiliteter og en gjennomført, lys stil.

Oppholdsrommet er lyst og innbydende med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Vedovnen gir både varme og stemning, og den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper et sosialt og hyggelig

miljø. Her er det enkelt å samle venner og familie til lange frokoster eller rolige kvelder foran peisen.

Kjøkkenet fremstår moderne og praktisk med lyse fronter, gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Planløsningen er arealeffektiv og gjør at rommene oppleves både funksjonelle og luftige.

Soverommet har en rolig og behagelig atmosfære med god garderobeplass og naturlig lysinnslipp. De lyse flatene og varme gulvene gir et harmonisk uttrykk som gjør det enkelt å trives. Annekset har i tillegg to bad, ett med dusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, og ett separat toalettrom med moderne innredning og takvindu som slipper inn flott naturlig lys.

Høydepunkter
- Kan burkes for å oppfylle boplikt
- Selvstendig anneks/bryggerhus med mange bruksmuligheter
- Lys og hyggelig stue med vedovn
- Åpen løsning mellom stue og kjøkken
- Moderne og funksjonelt kjøkken
- Romslig soverom med garderobeløsning
- To bad/toalettrom
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Lun og hjemmekoselig atmosfære
- Perfekt som gjestehus, hjemmekontor eller utleiedel

Her får du et svært anvendelig anneks som kan brukes akkurat slik behovene dine tilsier, enten du ønsker ekstra plass til overnattingsgjester, et privat hjemmekontor, generasjonsbolig eller en attraktiv utleiemulighet. En sjelden kombinasjon av funksjonalitet, komfort og sjarmerende atmosfære.

Uthus/bod:
Tilknyttet annekset har man en stor bod over to plan med lagring av alt fra verktøy, ved, hagemøbler, sportsutstyr etc.

Parkeringsplass med lader og plass til en stor eller to små biler finner man på baksiden av tomten.

Modernisering og påkostninger
2026 Skiftet vindu på kjøkkenet i bryggerhuset.
2025 Montert nytt rekkverk på terrasse øst.
2025 Skiftet takrenne på nordsiden av bryggerhuset.
2024 Renovert toalettrom i hovedbolig.
2024 Skiftet VV bereder.
2019- 2024 Oppgradert all innvendige overflater i boligen
2019 Skiftet takvinduet på badet i bryggerhuset.
2024- 2025 Malt boligen utvendig.
2019-2025 Oppgradert boligens elektriske anlegg. Nytt sikringsskap i boligen.
2023 Renovert bad. Arbeidene er utført med egeninnsats og veiledning av fagfolk.
2020 Montert ny kakkelovn og fornyet pipe innvendig
2020 Skiftet vindu på kjøkken
2019-2023 Skiftet de fleste vannrør i boligen. Enkelte avløpsrør er skiftet.
2019 Renovert kjøkken i anneks.
2019 Renovert bad 2. etg anneks.

1990-2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Rørleggerfirma Tor Erling Andersen har utført alt rørleggerarbeid samt støping av såle. De har også sørget for veiledning og kontroll av resterende arbeid, samt innkjøp av materialer. Legging av membran, samt alt overflatearbeid er egeninnsats. Metoder og materialer er dokumentert i egen mappe som vil bli overlevert.
- Støpt såle, vanntettingsmembran (LIP VS 30) og fliser. Se over. Arbeidet ble utført høsten 2021.
- Følgende er gjort av tidligere eier. Nytt tak ble lagt på 1990-tallet, -Vinduene i storstuen i 1. etasje og i alle rommene i 2.etg ble skiftet og tofløyet dør i peisestuen satt inn av tidligere eier på 2010-tallet. -Badet i 1. etasje i bryggerhuset ble pusset opp i 2016. -Komplett nytt vannog avløpsanlegg til og fra det kommunale nett (fra til tomtegrense) i 2018 Bad i 2. etasje og kjøkkenet og stua i bryggerhuset utbedret etter vannskade, 2019. Forsikringssak dekket av tidligere eiers forsikring. Utført av Recover Norge.
- Hovedhuset er etterisolert ved innblåsing av fiber i vegger og gulv i 1. etasje og på loft. Arbeid utført høsten 2019 av Svein Moen, CBI Norge. I 2. etasje er veggene, bortsett fra soverommet, foret ut og etterisolert innvendig (egeninnsats). Vindu på kjøkkenet i hovedhuset ble skiftet høsten 2020 av Fredrik Jensen, "Byggvernlosen". Vinduet ble levert av Linolie & Vinduer ApS fra Danmark. Følgende utvendige arbeid er blitt utført av huseier: -Alle yttervegger på hovedhuset er malt og mindre råteskader er utbedret. Arbeidet utført i 2022-2024. -Satte opp nytt rekkverk på terrassen (øst) i 2025. -Takrenner på nordveggen av bryggerhuset er skiftet 2025. -Vindu på sørveggen av bryggerhuset vil bli skiftet våren 2026. Vindu levert av Troll Vindufabrikk AS. Håndløper i smijern langs trapp opp mot hagen laget og montert av Rauan Jern i 2025.
- Kakkelovn ble bygget og montert 2020. Arbeidet utført av Gabriel Kakkelovner AS. Pipe nr.1 ble rehabilitert og stålrør satt inn. Pipe nr. 2 ble murt igjen og er ikke lenger i bruk. Dette ble utført av ALFA Varme & Pipeteknikk
- Drenering via kjeller, som er vanlig i Nevlunghavn. Luftavfukter satt opp.
- Sommerfelt elektro. Alt elektrisk er skiftet i hovedhuset. Noe småarbeid i bryggerhuset etter elektroinspeksjon. Ladestasjon for bil montert. Alt er dokumentert i Boligmappa.
- Kontroll av det elektriske anlegget i 2023.
- Sommerfeldt elektro har innstallert el-bil lader i 2024.
- Rørlegger Tor Erling Andersen. Alt røropplegg bortsett fra rør i kjeller til utekran, inkludert varmtvannstank (2024), er skiftet i hovedhuset. Delvis utskifting av bad i 2.

etasje samt kjøkken i bryggerhuset etter vannskade. Forsikringssak dekket av
tidligere eiers forsikring, se også punkt 2 over.
- Første bygning er fra 1788. Utbygget i flere omganger siden.
- Utført radonmåling i 2023. Dokumentert middelverdi 52 Bq/m3, høyeste verdi 67 Bq/m3.
- Omfattende vannskader i bryggerhuset. Full rehabilitering.
- Drenering gjennom kjeller i hovedhuset. (Vanlig konstruksjonsmetode i gamle dager.) Ingen skader oppdaget. Vi har benyttet luftavfukter.
- Litt skjeve gulv, som vanlig i gamle hus.
- Termostat til gulvvarme på badet i første etasje i bryggerhuset skiftet, 2024. Alt i hovedhuset er nytt. Kortslutning inn til eiendommen i 2025. Utbedret av Lede.
- Et tilfelle av mus i bryggerhuset. Åpning inn til kjøkkenbenken tettet. Spor etter gammel muselort opdaget ved etterisolering. Borebiller oppdaget i kjeller i 2019. Pelias kom og sprøytet. Det forekommer at enkeltmaur kommer inn i huset.
- Boligen selges med utleiedel/hybel (bryggerhus).
- Uteliv i Nevlunghavn om sommeren kan være sjenerende.

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

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget i regi av tidligere eier, som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekkingen er skiftet på 1990-tallet. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen er oppfør i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Eier opplyser at boligen ble malt utvendig i 2024-2025. Det ble da skiftet kledningsbord med råte. De fleste innvendige vegger i 2. etg. er innvendig utforet, bortsett fra soverom. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier. Hovedhuset er etterisolert ved innblåsing av fiber i vegger og gulv i 1. etasje og på loft. Arbeid utført høsten 2019 Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang. Konstruksjonen er etterisolert med innblåsingsisolasjon.
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Nyere vinduer er alu -beslått. Vinduer i gang og ved spiseplass og kjøkken er av type koblede vinduer med to enkle lags glass. Vinduer i stue 1. etasje og 2. etg. er skiftet i 2011 Vindu på kjøkken er skiftet 2020. Boligen har malt isolert ytterdør. Boligen har en to-fløyet terrassedør med glassfelt. Døren er av nyere dato. Til boligen er det en 5 m2 terrasse med tilkomst fra peisestue og bakkenivå. Terrassen er bygget i betong og har rekkverk med stående kledning.

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:

BOLIG:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Vurdering av avvik:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner og nedløp har noe korosjon og beleggavskalling. Det er beleggavskalling på israftbeslag. Det er noe dårlig tetting mellom kledning og terrasse i 1. etg.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid. Takrenner, nedløp og beslag med korrosjon og beleggavskalling bør utbedres eller skiftes for å hindre lekkasjer og videre forringelse av materialene.
Dårlig tetting mellom kledning og terrasse bør utbedres/tettes for å unngå vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Boligen er oppfør i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Eier opplyser at boligen ble malt utvendig i 2024-2025. Det ble da skiftet kledningsbord med råte. De fleste innvendige vegger i 2. etg. er innvendig utforet, bortsett fra soverom. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier. Hovedhuset er etterisolert ved innblåsing av fiber i vegger og gulv i 1. etasje og på loft. Arbeid utført høsten 2019.

Vurdering av avvik:
Kledningen er montert på vegg uten lufting bak, eller lufting i nedkant av kledning. Kledning og utvendige fasader har normal alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Det var ikke vanlig med lufting bak kledning på byggetidspunktet. Om kledningen skal skiftes bør det etableres lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risiko for fremtidige råteskader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang.
Konstruksjonen er etterisolert med innblåsingsisolasjon. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft. Loftsluke er ikke isolert. Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder.
Loftet er innspisert fra luke.
Konsekvens/tiltak:
Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført. Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen. Loftsluken bør isoleres for å hindre varmetap og redusere risikoen for kondens og fuktskader. Mindre skjevheter i konstruksjonen vurderes som normalt for byggets alder og byggemetode, men bør følges opp ved fremtidig vedlikehold. Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft.

Utvendig > Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Nyere vinduer er alu-beslått. Vinduer i stue 1. etasje og 2. etg. er skiftet i 2011 Vindu på kjøkken er skiftet 2020. Vinduer i gang og ved spiseplass og kjøkken er av type koblede vinduer med to enkle lags glass. Vinduer på spiseplass og i gang er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
Det er rust på utvendige hengsler til vindu på soverom 2. etg. Eldre vinduer har på generelt grunnlag oppbrukt sin forventede levetid, men med godt vedlikehold vil levetiden kunne forlenges. Eldre vinduer innehar som oftest ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer, og kan ha noe varmetap.
Konsekvens/tiltak:
Rust på utvendige hengsler bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og funksjonssvikt. Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og utskifting bør vurderes på sikt for å redusere varmetap og forbedre isolasjonsevnen. Manglende tiltak kan medføre økte oppvarmingskostnader og redusert komfort.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Konstruksjonen er fra byggeår.
Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger er foretatt i stue 1. etg. og gang og på soverom 2. etg. Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen. Deler av gulvet i 1. etg. ligger ned mot bakke og uten mulighet for inspeksjon. Slike type konstruksjoner vil altid være risikokonstruksjoner. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn til standarden krav til høydeavvik og planhet til gulv.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det vil alltid knytte seg usikkerhet til knstruksjoner som ikke har innspeksjonsmulighet. Dette med tanke på avvik som ikke vil kunne oppdages. Dette vil være avvik som vil kunne påvirke konstruksjonen negativt.

Innvendig > Krypkjeller:
Det er krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller har tilkomst fra utvendig kjellerhals. Kjelleren er uninnredet og fremstår som en enkel grovkjeller med lav takhøyde.
Vurdering av avvik:
Det er tilsig av vann i kjelleren. Vann kommer inn langs synlig fjell inne i kjelleren. Det er antagelig noe hulrom under deler av bjelkelagskonstruksjonen som ikke har krypkjeller. Det er ikke mulighet for inspeksjon av slike hulrom. Hulrom og krypkjellere som ligger ned mot bakke uten inspeksjonsmulighet vil altid være en risikokonstruksjon med tanke på fukt i konstruksjonen. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold, og for å blyse risiko knyttet til forholdet. Eier har satt inn avfukter i kjelleren.
Konsekvens/tiltak:
Det bør vurderes å iverksettes tiltak for å hindre vanninntrenging i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering eller tette synlige åpninger mot fjell. Tilsig av fukt og for høyt fuktnivå i krypkjeller kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Manglende inspeksjonsmulighet i hulrom under bjelkelagskonstruksjonen medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og medføre kostbare utbedringer. Regelmessig overvåking og vurdering av tilstanden anbefales.

Innvendig > Innvendige trapper:
I boligen er det en malt tretrapp til 2. etg.
Vurdering av avvik:
Det er noe noe knirk i trappen. Det er noe lav høyde i trappen opp mot bjelke i tak.
Konsekvens/tiltak:
Lav høyde mot bjelke i trapp kan føre til at personer skaller i bjelke. Trappen er bygget etter byggetidens standard. Trappen fungerer greit med avviket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Boligen har avløpsrør i plast og soil.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør av eldre dato eller

fra byggeår har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Nyere avløpsrør har god restlevetid.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder og restlevetid på eldre avløpsrør. Nyere avløpsrør har god restlevetid.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Andre tiltak:
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Eldre avløpsrør med begrenset eller oppbrukt restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle avløpsrørene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Boligen er ventilert med lufteventiler.
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det mangler lufteventiler i de fleste rom. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende lufteventiler.
Konsekvens/tiltak:
Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i rom med mangelfull ventilasjon, for å unngå dårlig inneklima og risiko for fuktskader.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.
Vurdering av avvik:
Det er tilsig av fukt i krypkjeller. Dette tyder på at terrenget rundt boligen ikke kan lede vann bort fra boligens grunnmur. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak:
Det kan ofte være vanskelig å etablere drenering og fuktsikring av grunnmur på boliger som er bygget på fjelltomt. Dette medfører at det kan forekomme noe tilsig av fukt i kjellere.
Det bør forsøkes å etablere drenssystemer som kan lede vann bort fra boligen og minske fukttrykket mot boligens grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Toalettrom med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant på innredning og veggmontert wc Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftehull i dørblad.
Det er varmekabler i gulv.
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Innbeygget sisterne er bygget med dreneringpose som leder event. lekasjevann ut på gulv. Det er ikke sluk i gulvet. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer.
Det bør monteres automatisk vannstopp på gulvet. Den vil oppdage lekkasjevann og stenge vanntilførselen. På denne måten begrenses skadene ved en event lekkasje fra sisterne.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hovedgulv har ikke fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 cm. Det er motfall til sluk på hovedgulv ved vaskemaskin. TG:2 settes med bakgrunn i at det er motfall til sluk på hovedgulv.
Konsekvens/tiltak:
Gulvet fungerer med motfall til sluk på hovedgulv, men kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet ved lekkasje utenfor dusjsone. Om våtrommet skal renoveres eller skifte overflater bør det etableres jevnt fall til sluk fra hele rommet.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran. Arbeidene med membran er utført med egeninnsats av eier og med veiledning av fagpersoner.
Vurdering av avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.
Konsekvens/tiltak:
Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagmann kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse,

som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Tomteforhold > Terrengforhold:
Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på baksiden av boligen faller mot eiendommen og boligen.
Vurdering av avvik:
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Deler av terrenget med fjell på baksiden av boligen faller mot boligens grunnmur. Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. TG:3 settes med bakgrunn i terreng som faller mot boligens grunnmur. Tilstandsgrad sette i hht. instruks i NS3600 Tilstandsanalyse av boliger.
Konsekvens/tiltak:
Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering og utvendig fuktsikring for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur. Ved stort fukttrykk mot grunnmur vil det være risiko for at vann eller fuktighet kan trenge inn i grunnmur og skape fuktighet i konstruksjonen. Om mulig bør det foretas terrengsjustering slik at terrenget faller bort fra boligen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Til boligen er det en 5 m2 terrasse med tilkomst fra peisestue og bakkenivå. Terrassen er bygget i betong og har rekkverk med stående kledning. Terrassen var delvis dekket av snø og is på befaringsdagen.
Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset. 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

ANNEKS:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking:
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekkingen (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot med stige, vurderingen vil naturlig være begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i alder på taktekkingen og undertekking, sett opp mot den statistisk forventede levetid.
Konsekvens/tiltak:
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Boligen er oppfør i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er råte nederst på kledning på gavelvegg mot øst. Deler av fasaden er vanskelig og inspisere. Dette fordi der er liten avstand mellom vegger til nabobygg. Det er de vegger med gammel kledning som ikke har luftng i bakkant. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak:
Kledningsbord/fasader med råte må skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen. Det var ikke vanlig med lufting bak kledning på byggetidspunktet.
Om kledningen skal skiftes bør det etableres lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risiko for fremtidige råteskader. Bygningsdeler som er vanskelig å inspisere eller ikke inspisert vil alltid ha en risiko for avvik som ikke ble oppdaget på befaringen. Bygningsdelene vil også være vanskelig å vedlikeholde.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang.
Det er ingen isolasjon i konstruksjonen. Loftet er kun inspisert fra luke. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
Det er ikke isolasjon i konstruksjonen. Det er ikke montert dampsperre i tak mellom bolig og kaldt loft. Det er noe muselort på loftet. Det ble ikke registrert andre vesentlige avvik i takkonstruksjonen.
Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette som en

naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder. Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere. Loftet er innspisert fra luke. Dette medfører at ikke hele konstruksjonen er inspisert.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etterisoleres og monteres dampsperre mellom bolig og kaldt loft for å redusere varmetap og forhindre fuktskader i takkonstruksjonen. Muselort på loftet bør fjernes, og det bør iverksettes tiltak for å hindre at skadedyr kommer inn, da dette kan medføre lukt, helsefare og skade på konstruksjonen. Videre bør det vurderes å gjennomføre en mer omfattende inspeksjon av loftet for å avdekke eventuelle skjulte avvik, da dagens inspeksjon er begrenset til området rundt loftsluken. Mindre skjevheter i konstruksjonen vurderes som normalt for byggets alder, men bør følges opp ved fremtidige inspeksjoner.

Utvendig > Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra 1979.
Vurdering av avvik:
Det er fuktskjolder på innvendig karm til takvinduer i 2. etg. og vindu på kjøkken. Vindu til kjøkken har råte på belistning og mangler belistning på en side. Eldre vinduer har på generelt grunnlag oppbrukt sin forventede levetid, men med godt vedlikehold vil levetiden kunne forlenges. Eldre vinduer innehar som oftest ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer, og kan ha noe varmetap.
Konsekvens/tiltak:
Det bør utbedres fuktskjolder på innvendig karm til takvinduer i 2. etasje og vindu på kjøkken for å hindre videre fuktskader og mulig råteutvikling. Råteskadet belistning på vindu til kjøkken bør skiftes ut, og manglende belistning bør monteres for å sikre tett og funksjonell avslutning. Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og utskifting bør vurderes på sikt for å redusere varmetap og forbedre isolasjonsevnen. Manglende
tiltak kan føre til økte energiutgifter og ytterligere skader på bygningsdeler.

Utvendig > Dører:
Til annekset er det to stk malte tredører. Dørene er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
Dørene har noe sprekker på utvendig dørpanel. Noe alder og værslitasje.
Konsekvens/tiltak:
Det bør utføres vedlikehold og utbedring av sprekker og slitasje på dørene for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Innvendig > Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Vurdering av avvik:
Det er noe sverte på tak og vegg i gang og trappegang. Noe malingsavskalling. Noe alder og bruksslitasje. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak:
Overflater med svertesopp og malingsavskalling bør rengjøres og behandles, samt males på nytt der det er nødvendig. Tiltak bør iverksettes for å hindre videre forringelse og for å opprettholde et sunt innemiljø. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, dårligere estetisk inntrykk og risiko for videre utvikling av sopp og fuktskader.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Utførelsen av etasjeskiller og golv mot grunn er ukjent.
Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger er foretatt i stue 1. etg. og soverom 2. etg.
Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn til standarden krav til høydeavvik og planhet til gulv. Målinger er foretatt med linjelaser.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Boligen har vannrør i kobber.
Vurdering av avvik:
De fleste vannrør er skjult i vegg eller gulv. Dette medfører at inspeksjon av vannrør er begrenset. Det er ikke opplyst eller observert avvik knyttet til vannrør ved inspeksjon av synlige rør.
Alder på vannrør er ikke kjent.
Konsekvens/tiltak:
De fleste vannrør er skjult i vegg eller gulv, noe som begrenser muligheten for inspeksjon og tidlig oppdagelse av lekkasjer. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktskader og vurdere jevnlig kontroll av røranlegget for å redusere risikoen for skjulte vannskader. Manglende kunnskap om alder på vannrør medfører usikkerhet om tilstand og levetid, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Alder og utførelse av avløpsrør er ikke kjent.
Vurdering av avvik:
De fleste avløpsrør er skjult i vegg eller gulv. Dette medfører at inspeksjon av avløpsrør er begrenset. Det er ikke opplyst eller observert avvik knyttet til avløpsrør ved inspeksjon av synlige rør.
Alder på avløpsrør er ikke kjent.
Konsekvens/tiltak:
De fleste avløpsrør er skjult i vegg eller gulv, noe som begrenser muligheten for inspeksjon og tidlig

oppdagelse av lekkasjer. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktskader og vurdere jevnlig kontroll av røranlegget for å redusere risikoen for skjulte vannskader. Manglende kunnskap om alder på avløpsrør medfører usikkerhet om tilstand og levetid, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskade.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Boligen er ventilert med lufteventiler.
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak:
Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i rom med mangelfull ventilasjon, for å unngå dårlig inneklima og risiko for fuktskader.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.
Vurdering av avvik:
Siden alder, tilstand og utførelse av drenering ikke er kjent settes tilstandsgrad TG:2. Dette for å belyse risiko for at det kan forekomme svekkelser i dreneringen, eller at den har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.
Konsekvens/tiltak:
Ukjent alder og tilstand på drenering betyr at dreneringen kan ha oppbrukt mye av sin forventede levetid, eller ha andre avvik som vil kunne kreve fremtidige behov for skifte av drenering.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6 cm.
Vurdering av avvik:
Det er motfall til sluk på hovedgulv.
Konsekvens/tiltak:
Gulvet fungerer med motfall til sluk på hovedgulv, men kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet ved lekkasje utenfor dusjsone. Om våtrommet skal renoveres eller skifte overflater bør det etableres jevnt fall til sluk fra hele rommet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Tettesjikt på vegg er utført med våtromsplater. Alder på membran er ikke kjent. Sluk er plassert under dusjkabinett.
Vurdering av avvik:
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Da alder ikke er kjentbør det taes høyde for at membran kan ha oppbrult muye av sin forventede levetid. Sluk under dusjkabinett er kun delvis inspisert. Dette fordi dusjkabinettet ikke kunne flyttes tilstrekkelig for tilkomst til sluk.
Konsekvens/tiltak:
Siden det kan antas at halvparten av forventet brukstid på slukløsningen og membran er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen. Manglende inspeksjon av membran og sluk vil utgjøre en risiko for at det kan være avvik i utførelsen eller knyttet til slukløsningen som ikke er blitt oppdaget. Dette kan være avvik som kan påvirke konstruksjonen negativt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke lufteventil i dørterskel.
Vurdering av avvik:
· Rommet har kun naturlig ventilasjon.
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklima og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilasjon kan
føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon:
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse i tilstøtende konstruksjoner

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Til annekset er det en 15 m2 platting Plattingen er bygget trekonstruksjoner og har rekkverk med stående kledning. Terrassen var delvis dekket av snø og is på befaringsdagen.
Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset. 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- X

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Følgende følger med:
- Alle hvitevarer
- Teppefliser i gang og vindfang
- Baderomsinnredning inkl skap, speil, lamper, håndklevarmer og kroker
- Alle vitrineskap og hyller på kjøkken og i spisestue
- Bokhyllene i peisestuen
- Taklamper i entre, gjestetoalett, peisestue samt fastmonterte taklamper (uten sukkerbit).
- TV-benk

Følgende følger ikke med:
- Taklamper i storstue, spisestue, trapp og hovedsoverom.

BRYGGERHUSET – Her kan alt følge med, inkl. lamper, speil og møbler, bortsett fra salongbordet og bildene.

UTHUSET – Det meste av hageredskap samt diverse verktøy følger med.

UTENDØRS
- All utendørs beplantning inkl. krukker med planter følger med.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel, men annekset er egnet for utleie, selv om det ikke er byggemeldt som dette. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

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

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 29 849 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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 29 315,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Feiing, vann, avløp og renovasjon.

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

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 946 110,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 784 438,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
DNB
Polisenr: 21758126

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 664 kvm (Festetomt)
Tomten er festet.
Avtalen gjelder i 80 år av gangen, med rett til fornyelse på like vilkår. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 2347,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2026, neste regulering er i 2036.

De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med godkjenning av bortfesteren overføres til andre. Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av bortfesteren, se punkt 8 i festekontrakt.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent. Boligen har grunnmur av tillhuggde steinblokker. Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på baksiden av boligen faller mot eiendommen og boligen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 2 347,- pr. år
Festekontrakt datert: 30.04.1976
Festetid: 80år.

Regulering av festeavgift: Ny festeavgift på 2347,- gjelder fra og med 01.05.2026.

Adkomst
Selve eiendommen ligger i Nevlunghavn, og er registrert med adresse Brunlanesveien 1498. Dette gjør den lett å finne med både GPS og karttjenester, som viser nøyaktig plassering og kjørerute fram til boligen. Det blir skiltet til felles visning!

Radonmåling
Utført radonmåling i 2023. Dokumentert middelverdi 52 Bq/m3, høyeste verdi 67 Bq/m3.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Brunlanesveien 1498 ligger flott til i Nevlunghavn, et av Larviks mest sjarmerende og kystnære områder. Adressen befinner seg langs den historiske og naturskjønne Brunlanesveien, som strekker seg mellom Larvik og Helgeroa og videre helt ut til brygga i Nevlunghavn. Dette området er kjent for sitt maritime miljø, småbåthavner og vakre kystlandskap. Eiendommen har en fredelig og landlig beliggenhet, samtidig som den ligger med nærhet til alt kystlivet har å by på.

Bebyggelse
Området rundt Brunlanesveien og Nevlunghavn består av en variert bebyggelse preget av både eldre og nyere boliger, landlige eiendommer og fritidsbebyggelse. Langs Brunlanesveien finner man et historisk sammensatt miljø, der flere gårdsbruk, eneboliger og mindre eiendommer ligger spredt mellom grønne områder og kystnær natur. Mot Nevlunghavn blir bebyggelsen mer småskala og kystpreget. Her finnes koselige trehus, fritidsboliger og hytter, samt enkelte nyere boliger som er tilpasset det etablerte uttrykket i området.

Offentlig kommunikasjon
Nevlunghavn: Linje 206, 208, 0.9 km
Larvik stasjon: Linje RE11, RX11, 16.3 km
Sandefjord lufthavn Torp 34 minutt med bil

Skoler og barnehager
Helgeroa barnehage: 3.8 km
Torpeløkka barnehage: 4.2 km
Vårtun barnehage: 5.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 3.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 14.1 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 15.7 km
Mellomhagen ungdomsskole 19.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 18.1 km
Sandefjord videregående skole 30.3 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Det foreligger ferdigattest datert 18.03.2020 for rehabilitering av pipe.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:

Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 664 m
BestemmelseOmrådenavnBEV_15
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal 664 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 664 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_Nevlunghavn

Kommunedelplaner:

Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 664 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570_Nevlunghavn
Delareal 664 m
BestemmelseOmrådenavnBEV_15
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal 664 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 237.01
Navn Nevlunghavn - Bevaring
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.06.1991
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/761/237.01_Bestemmelser_1521.pdf
Delarealer Delareal 127 m
Formål Bevaring av bygninger
Delareal 664 m
Formål Boliger
Feltnavn Bevaring
Delareal 537 m
Formål Bevaringsområde
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen, men denne kan oppfylles ved at annekset bebos permanet. Da kan hovedhuset brukes som feriebolig.

Larvik kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

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

3909/4001/1/32:
03.02.1977 - Dokumentnr: 809 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 50
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 1 886

01.01.2018 - Dokumentnr: 29353 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4001 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1905290 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4001 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 274836 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4001 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 96 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tillegg Finn annonse, prisantydning > 5 mill. kr. 1 000,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Fotopakke ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport ca. kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 177 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

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

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

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

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

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

Brunlanesveien 1498

Nabolaget Nevlunghamn - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 204 elever, 10 klasser	6 min 3.6 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 26 klasser	16 min 14.1 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 213 elever, 10 klasser	17 min 15.7 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10... 231 elever, 18 klasser	27 min 19.3 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	25 min 18.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	32 min 30.3 km

Offentlig transport

Nevlunghavn Linje 206, 208	10 min 0.9 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	20 min 16.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

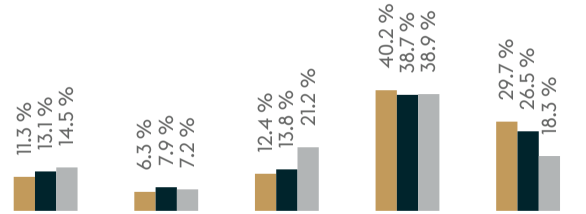
Barnehager

Helgeroa barnehage (0-5 år) 67 barn	6 min 3.8 km
Torpeløkka barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 4.2 km
Vårtun barnehage (1-5 år) 18 barn	7 min 5.5 km

Dagligvare

Meny Helgeroa	5 min
Rema 1000 Veldrebakken	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nevlunghamn	680	333
Helgeroa/Nevlunghamn	2 047	959
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Nevlunghavn - ballbane	6 min 🚶
⚽ Nesjarbanen Karlsro	5 min 🚗
⛷ Family Sports Club Langestrand	18 min 🚗
⛷ Mudo Stavern	18 min 🚗

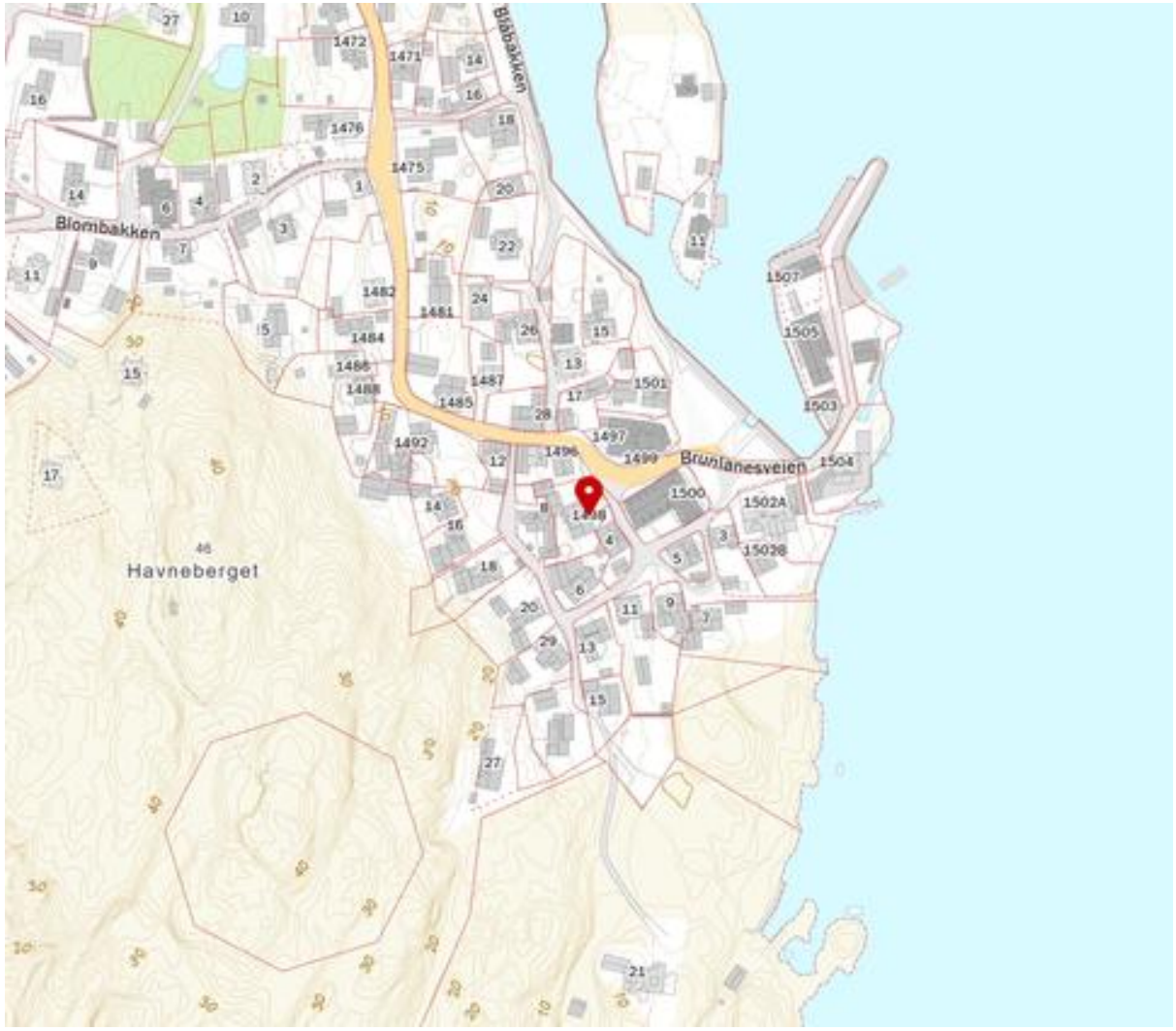
«Hyggelig miljø, mange turmuligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN
LARVIK kommune
gnr. 4001, bnr. 1, fnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1740 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BN3744

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig, beliggende sentralt i Nevlunghavn. Første bygning ble oppført ca 1788. Boligen har opp igjennom årene blitt tilbygget i flere omganger.
På eiendommen er det i tilegg til boligen et anneks.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som

2026 Skiftet vindu på kjøkkenet i bryggerhuset.
2025 Montert nytt rekkverk på terrasse øst.
2025 Skiftet takrenne på nordsiden av bryggerhuset.
2024 Renovert toalettrom i hovedbolig.
2024 Skiftet VV bereder.
2019- 2024 Oppgradert all innvendige overflater i boligen
2019 Skiftet takvinduet på badet i bryggerhuset.
2024- 2025 Malt boligen utvendig.
2019-2025 Oppgradert boligens elektriske anlegg. Nytt sikringsskap i boligen.
2023 Renovert bad. Arbeidene er utført med egeninnsats og veiledning av fagfolk.
2020 Montert ny kakkelovn og fornyet pipe innvendig
2020 Skiftet vindu på kjøkken
2019-2023 Skiftet de fleste vannrør i boligen. Enkelte avløpsrør er skiftet.
2019 Renovert kjøkken i anneks.
2019 Renovert bad 2. etg anneks.

Arbeider utført av tidligere eier:
2018 Nytt vann og avløp fra kommunalt nett og til tomtegrense.
2016 Pusset opp bad i 1. etg anneks.
1990-tallet. Skiftet taktekkking på hovedhus.

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

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

Anneks

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppfør i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang.
Det er ingen isolasjon i konstruksjonen.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra 1979.

Til annekset er det to stk malte tredører. Dørene er av eldre dato.

Bygningen har skyvebalkongdør i malte tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Utførelsen av etasjeskiller og golv mot grunn er ukjent.

Til annekset er det en ett-løps pipe. Til pipen er det i stuen en plassbygget åpen peis med lukket ildsted.

I annekset er det en malt tretrapp.

I annekset er det slette malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og vaskeservant i innredning.
Det er oppplegg for vaskemaskin i rommet.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke lufteventil i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og takplater i tak.
Badet ble pusset opp i 2016.

Bad 2. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang i loftsetasjen.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv og malte flater på vegg.
Badet ble i 2019 utbedret etter vannlekkasje.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

KJøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum og frittstående hvitevarer.
Det er flisimiterte plater mellom benkeskap og overskap.
Det er mekanisk ventilator over platetopp
Det er varmekabler i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Annekset har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Annekset er ventilert med lufteventiler.

Til annekset er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert i bod.

Annekset har skjult og åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer

Oppvarming.
Elektrisitet.
Vedfyring.

Det er varmekabler i gulv på kjøkken, i stue, gang og begge bad.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.

Annekset er fundamentert med støpt plate.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Enebolig - Byggeår: 1788

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Taktekkingen er skiftet på 1990-tallet.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppfør i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Eier opplyser at boligen ble malt utvendig i 2024-2025. Det ble da skiftet kledningsbord med råte.
De fleste innvendige vegger i 2. etg. er innvendig utforet, bortsett fra soverom. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.
Hovedhuset er etterisolert ved innblåsing av fiber i vegger og gulv i 1. etasje og på loft. Arbeid utført høsten 2019

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang.
Konstruksjonen er etterisolert med innblåsingsisolasjon.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Nyere vinduer er alu -beslått.
Vinduer i gang og ved spiseplass og kjøkken er av type koblede vinduer med to enkle lags glass.

Vinduer i stue 1. etasje og 2. etg. er skiftet i 2011
Vindu på kjøkken er skiftet 2020.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Boligen har en to-fløyet terrassedør med glassfelt. Døren er av nyere dato.

Til boligen er det en 5 m2 terrasse med tilkomst fra peisestue og bakkenivå.
Terrassen er bygget i betong og har rekkverk med stående kledning.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av tregulv, flis og teppe på gulv, slette malte flater, malt panel og tapet på vegger og panel i tak.
Alle boligens innvendige overflater er oppgradert i perioden 2019-2024.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.
Konstruksjonen er fra byggeår.
Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det ved spiseplass montert en kakkelovn i spisestue og en lukket peis i peisestue. Kakkelovnen er montert i 2020
Pipe nr.1 ble rehabilitert og stålrør satt inn. Pipe nr. 2 ble murt igjen og er ikke lenger i bruk.
Det ble i 2025 utført tilsyn på pipe og ildsted av feier. Ingen avvik funnet.

Det er krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller har tilkomst fra utvendig kjellerhals.
Kjelleren er uninnredet og fremstår som en enkel grovkjeller med lav takhøyde.

I boligen er det en malt tretrapp til 2. etg.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant på innredning, veggmontert wc og dusjnisje.
Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørblad.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel og fliser på vegg og malt panel i tak.
Det er varmekabler i gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at badet er renovert i 2023. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier og veiledning av fagfolk.
Arbeider med el. er utført av elektrikker og arbeider med rør er utført av rørlegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, Larvikitt benkeplate, stål oppvaskkum, integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, og frittstående kjøleskap.
Det er komfyrvakt over kokesone.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.
Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant på innredning og veggmontert wc
Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftehull i dørblad.
Det er varmekabler i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og plast. Bortsett fra røret til utekranen er alle rør skiftet til rør-i-rør opplegg i perioden 2019-2023.

Boligen har avløpsrør i plast og soil.

Boligen er ventilert med lufteventiler.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 200L VV bereder.

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

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.

Boligen har grunnmur av tillhuggde steinblokker.

Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på baksiden av boligen faller mot eiendommen og boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen og anneks.

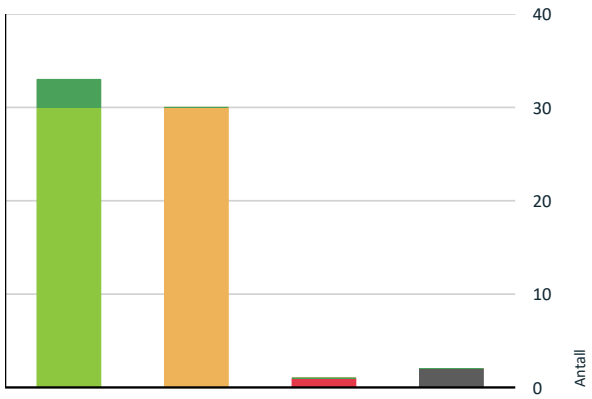
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen og anneks.

Sammendrag av boligens tilstand

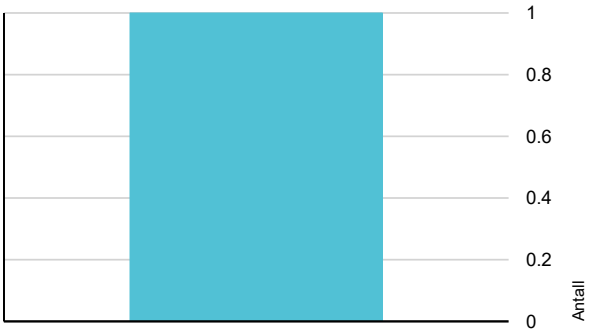
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Anneks

TO RU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1788

Kommentar
PÅbygget med 2. etg 1850

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

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

Taktekkingen er skiftet på 1990-tallet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløp har noe korosjon og beleggavskalling.
Det er beleggavskalling på israftbeslag.
Det er noe dårlig tetting mellom kledning og terrasse i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Takrenner, nedløp og beslag med korrosjon og beleggavskalling bør utbedres eller skiftes for å hindre lekkasjer og videre forringelse av materialene.

Dårlig tetting mellom kledning og terrasse bør utbedres/tettes for å unngå vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Rust og korrosjon på takrenner og nedløp.



Beleggavskalling



Dårlig tetting ved kledning mot terrasse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppfør i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Eier opplyser at boligen ble malt utvendig i 2024-2025. Det ble da skiftet kledningsbord med råte.
De fleste innvendige vegger i 2. etg. er innvendig utforet, bortsett fra soverom. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.
Hovedhuset er etterisolert ved innblåsing av fiber i vegger og gulv i 1. etasje og på loft. Arbeid utført høsten 2019

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledningen er montert på vegg uten lufting bak, eller lufting i nedkant av kledning.
Kledning og utvendige fasader har normal alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det var ikke vanlig med lufting bak kledning på byggetidspunktet.
Om kledningen skal skiftes bør det etableres lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risiko for fremtidige råteskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang.
Konstruksjonen er etterisolert med innblåsingsisolasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.
Loftsluke er ikke isolert.
Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder.
Loftet er innspisert fra luke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bemerkes at det ikke ble brukt dampsperre på byggetidspunktet. Dampsperre er et produkt som har kommet i senere tid etter at bygget ble oppført. Ved renovering eller oppussing av boligen anbefales det å etablere dampsperre på varm side av konstruksjonen.

Loftsluken bør isoleres for å hindre varmetap og redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Mindre skjevheter i konstruksjonen vurderes som normalt for byggets alder og byggemetode, men bør følges opp ved fremtidig vedlikehold. Manglende dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft kan føre til svertesopp i undertak på loft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Nyere vinduer er alu-beslått.

Vinduer i stue 1. etasje og 2. etg. er skiftet i 2011
Vindu på kjøkken er skiftet 2020.

Vinduer i gang og ved spiseplass og kjøkken er av type koblede vinduer med to enkle lags glass. Vinduer på spiseplass og i gang er av eldre dato

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer har på generelt grunnlag oppbrukt sin forventede levetid, men med godt vedlikehold vil levetiden kunne forlenges. Eldre vinduer innehar som oftest ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer, og kan ha noe varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og utskifting bør vurderes på sikt for å redusere varmetap og forbedre isolasjonsevnen. Manglende tiltak kan medføre økte oppvarmingskostnader og redusert komfort.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt isolert ytterdør.
Døren er av eldre dato, men virker å fungere greit.

TG 1 Terrassedør.

Beskrivelse

Boligen har en to-fløyet terrassedør med glassfelt.
Døren er av nyere dato.

TG 2/3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er det en 5 m2 terrasse med tilkomst fra peisestue og bakkenivå.
Terrassen er bygget i betong og har rekkverk med stående kledning.

Terrassen var delvis dekket av snø og is på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset.
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.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av tregulv, flis og teppe på gulv, slette malte flater, malt panel og tapet på vegger og panel i tak.

Alle boligens innvendige overflater er oppgradert i perioden 2019-2024.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er foretatt i stue 1. etg. og gang og på soverom 2. etg.

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

Deler av gulvet i 1. etg. ligger ned mot bakke og uten mulighet for inspeksjon. Slike type konstruksjoner vil altid være risikokonstruksjoner.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn til standarden krav til høydeavvik og planhet til gulv.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet til knstruksjoner som ikke har innspeksjonsmulighet. Dette med tanke på avvik som ikke vil kunne oppdages. Dette vil være avvik som vil kunne påvirke konstruksjonen negativt.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.

Til pipen er det ved spiseplass montert en kakkelovn i spisestue og en lukket peis i peisestue. Kakkelovnen er montert i 2020
Pipe nr.1 ble rehabilitert og stålrør satt inn. Pipe nr. 2 ble murt igjen og er ikke lenger i bruk.

Det ble i 2025 utført tilsyn på pipe og ildsted av feier. Ingen avvik funnet.

Tilstandsrapport



Kakkelovn ved spiseplass.



Lukket peis i stue.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen. Krypkjeller har tilkomst fra utvendig kjellerhals.
Kjelleren er uninnredet og fremstår som en enkel grovkjeller med lav takhøyde.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er tilsig av vann i kjelleren. Vann kommer inn langs synlig fjell inne i kjelleren.

Det er antagelig noe hulrom under deler av bjelkelagskonstruksjonen som ikke har krypkjeller. Det er ikke mulighet for inspeksjon av slike hulrom. Hulrom og krypkjellere som ligger ned mot bakke uten inspeksjonsmulighet vil altid være en risikokonstruksjon med tanke på fukt i konstruksjonen.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold, og for å blyse risiko knyttet til forholdet.

Eier har satt inn avfukter i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å iverksettes tiltak for å hindre vanninntrenging i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering eller tette synlige åpninger mot fjell.
Tilsig av fukt og for høyt fuktnivå i krypkjeller kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Manglende inspeksjonsmulighet i hulrom under bjelkelagskonstruksjonen medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan redusere konstruksjonens levetid og medføre kostbare utbedringer.

Regelmessig overvåking og vurdering av tilstanden anbefales.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

I boligen er det en malt tretrapp til 2. etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe noe knirk i trappen.
Det er noe lav høyde i trappen opp mot bjelke i tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lav høyde mot bjelke i trapp kan føre til at personer skaller i bjelke.
Trappen er bygget etter byggetidens standard. Trappen fungerer greit med avviket.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører
Dørene er av eldre dato men virker velfungerende.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant på innredning, veggmontert wc og dusjnisje.
Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørblad.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt panel og fliser på vegg og malt panel i tak.
Det er varmekabler i gulv.

Eier opplyser at badet er renovert i 2022. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier og veiledning av fagfolk.
Arbeider med el. er utført av elektrikker og arbeider med rør er utført av rørlegger.
Arbeidene er dokumentert med bilder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt panel og fliser på vegg, og malt panel i tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Hovedgulv har ikke fall mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 cm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er motfall til sluk på hovedgulv ved vaskemaskin.
TG:2 settes med bakgrunn i at det er motfall til sluk på hovedgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet fungerer med motfall til sluk på hovedgulv, men kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet ved lekkasje utenfor dusjsone. Om våtrommet skal renoveres eller skifte overflater bør det etableres jevnt fall til sluk fra hele rommet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran.
Arbeidene med membran er utført med egeninnsats av eier og med veiledning av fagpersoner.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagmann kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med lufteventil på vegg, i tak og luftehull i dørblad.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISEPLASS

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, Larvikitt benkeplate, stål oppvaskkum, integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, og frittstående kjøleskap.
Det er komfyrvakt over kokesone.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.







1. ETASJE > KJØKKEN/SPISEPLASS

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant på innredning og veggmontert wc
Rommet er ventilert med lufteventil i tak og luftehull i dørblad.
Det er varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innbeygget sisterne er bygget med dreneringpose som leder event. lekasjevann ut på gulv. Det er ikke sluk i gulvet.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det bør monteres automatisk vannstopp på gulvet. Den vil oppdage lekkasjevann og stenge vanntilførselen. På denne måten begrenses skadene ved en event lekkasje fra sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber og plast.
Bortsett fra røret til utekranen er alle rør skiftet til rør-i-rør opplegg. Arbeidene er utført i perioden 2019-2023

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med lufteventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler lufteventiler i de fleste rom.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i manglende lufteventiler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i rom med mangelfull ventilasjon, for å unngå dårlig inneklima og risiko for fuktskader.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



200L VV bereder

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen harskjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Alt elektrisk er skiftet i hovedhuset. Noe småarbeid i bryggerhuset etter tilsyn. Ladestasjon for bil montert.
   Elektriker skiftet termostat og rettet feil ihh til tilsynsrapport.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El tilsyn er utført i 2023.

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



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er tilsig av fukt i krypkjeller. Dette tyder på at terrenget rundt boligen ikke kan lede vann bort fra boligens grunnmur.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan ofte være vanskelig å etablere drenering og fuktsikring av grunnmur på boliger som er bygget på fjelltomt. Dette medfører at det kan forekomme noe tilsig av fukt i kjellere.

Det bør forsøkes å etablere drenssystemer som kan lede vann bort fra boligen og minske fukttrykket mot boligens grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av tillhuggde steinblokker.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på baksiden av boligen faller mot eiendommen og boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Deler av terrenget med fjell på baksiden av boligen faller mot boligens grunnmur. Terreng som faller mot boligen fordrer en velfungerende drenering for å minske fukttrykket mot boligens grunnmur.

TG:3 settes med bakgrunn i terreng som faller mot boligens grunnmur. Tilstandsgrad sette i hht. instruks i NS3600 Tilstandsanalyse av boliger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyden i gang 2. etg. Er 77cm. Dagens krav er 90cm.
Rekkverkshøyden på terrasse er 67 cm som er lavere en dagens forskrift som krever 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om oppgradering av rekkverkshøyden til dagens krav. Av sikkerhetsmessige grunner vil det i mange tilfeller anbefales å øke rekkverkshøyden for å unngå fall over rekkverk.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde på terrasse 67 cm

ANNEKS



Standard
Annekset holder normal standard.

Vedlikehold
Annekset fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppfør i tømmer og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av fasaden er vanskelig og inspisere. Dette fordi der er liten avstand mellom vegger til nabobygg.
Det er de vegger med gammel kledning som ikke har luftng i bakkant.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ikke vanlig med lufting bak kledning på byggetidspunktet.
Om kledningen skal skiftes bør det etableres lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risiko for fremtidige råteskader.

Bygningsdeler som er vanskelig å inspisere eller ikke inspisert vil alltid ha en risiko for avvik som ikke ble oppdaget på befaringen. Bygningsdelene vil også være vanskelig å vedlikeholde.



Deler av vegg uten inspeksjonsmulighet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner med over og underligger som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Noe lukket konstruksjon. Loftet har tilkomst via luke i tak i gang.
Det er ingen isolasjon i konstruksjonen.
Loftet er kun inspisert fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke isolasjon i konstruksjonen.

Det er ikke montert dampsperre i tak mellom bolig og kaldt loft.

Det er noe muselort på loftet.

Det ble ikke registrert andre vesentlige avvik i takkonstruksjonen.
Konstruksjonen har noe mindre skjevheter. Dette som en naturlig konsekvens av alder og byggetidens byggemetoder.
Det bemerkes at takkonstruksjonen antagelig er dimensjonert og isolert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering og isolasjon er vesentlig strengere.

Loftet er innspisert fra luke. Dette medfører at ikke hele konstruksjonen er inspisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etterisoleres og monteres dampsperre mellom bolig og kaldt loft for å redusere varmetap og forhindre fuktskader i takkonstruksjonen.

Muselort på loftet bør fjernes, og det bør iverksettes tiltak for å hindre at skadedyr kommer inn, da dette kan medføre lukt, helsefare og skade på konstruksjonen.

Videre bør det vurderes å gjennomføre en mer omfattende inspeksjon av loftet for å avdekke eventuelle skjulte avvik, da dagens inspeksjon er begrenset til området rundt loftsluken.

Mindre skjevheter i konstruksjonen vurderes som normalt for byggets alder, men bør følges opp ved fremtidige inspeksjoner.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er fra 1979.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer har på generelt grunnlag oppbrukt sin forventede levetid, men med godt vedlikehold vil levetiden kunne forlenges. Eldre vinduer innehar som oftest ikke like god isolasjonsevne som nyere vinduer, og kan ha noe varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og utskifting bør vurderes på sikt for å redusere varmetap og forbedre isolasjonsevnen. Manglende tiltak kan føre til økte energiutgifter og ytterligere skader på bygningsdeler.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Til annekset er det to stk malte tredører.
Dørene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har noe sprekker på utvendig dørpanel.
Noe alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av sprekker og slitasje på dørene for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Tilstandsrapport





TG 1 Heve skyve terrassedør.

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2/3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til annekset er det en 15 m2 platting
Plattingen er bygget trekonstruksjoner og har rekkverk med stående kledning.

Terrassen var delvis dekket av snø og is på befaringsdagen.
Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset.
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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe sverte på tak og vegg i gang og trappegang. Noe malingsavskalling.
Noe alder og bruksslitasje.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med svertesopp og malingsavskalling bør rengjøres og behandles, samt males på nytt der det er nødvendig.
Tiltak bør iverksettes for å hindre videre forringelse og for å opprettholde et sunt innemiljø.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, dårligere estetisk inntrykk og risiko for videre utvikling av sopp og fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Utførelsen av etasjeskiller og golv mot grunn er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er foretatt i stue 1. etg. og soverom 2. etg.
Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn til standarden krav til høydeavvik og planhet til gulv.

Målinger er foretatt med linjelaser.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Til annekset er det en ett-løps pipe. Til pipen er det i stuen en plassbygget åpen peis med lukket ildsted.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

I annekset er det en malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I annekset er det slette malte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og vaskeservant i innredning.
Det er oppplegg for vaskemaskin i rommet.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke lufteventil i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og takplater i tak.

Badet ble pusset opp i 2016.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 2 cm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er motfall til sluk på hovedgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet fungerer med motfall til sluk på hovedgulv, men kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet ved lekkasje utenfor dusjsone. Om våtrommet skal renoveres eller skifte overflater bør det etableres jevnt fall til sluk fra hele rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Tettesjikt på vegg er utført med våtromsplater.
Alder på membran er ikke kjent. Sluk er plassert under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Da alder ikke er kjentbør det taes høyde for at membran kan ha oppbrult muye av sin forventede levetid.

Sluk under dusjkabinett er kun delvis inspisert. Dette fordi dusjkabinettet ikke kunne flyttes tilstrekkelig for tilkomst til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Manglende inspeksjon av membran og sluk vil utgjøre en risiko for at det kan være avvik i utførelsen eller knyttet til slukløsningen som ikke er blitt oppdaget. Dette kan være avvik som kan påvirke konstruksjonen negativt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og vaskeservant i innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med lufteventil i tak. Det er ikke lufteventil i dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklima og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi vegger i rommet vender mot yttervegg eller annet våtrom, eller at øvrig konstruksjon gjør hulltaking vanskelig.
Det er foretatt fuktmåling på overflater i rommet uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen.

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

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra gang i loftsetasjen.
I rommet er det opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv og malte flater på vegg.

Badet ble i 2019 utbedret etter vannlekkasje.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har malte flater på vegg og i tak.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har gulvbelegg på gulv.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk i gulv.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant i innredning og gulvmontert wc.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse i tilstøtende konstruksjoner.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

KJøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum og frittstående hvitevarer.
Det er flisimiterte plater mellom benkeskap og overskap.
Det er varmekabler i gulv.
Kjøkkenet er renovert i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Alder på vannrør er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De fleste vannrør er skjult i vegg eller gulv, noe som begrenser muligheten for inspeksjon og tidlig oppdagelse av lekkasjer.

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktskader og vurdere jevnlig kontroll av røranlegget for å redusere risikoen for skjulte vannskader.

Manglende kunnskap om alder på vannrør medfører usikkerhet om tilstand og levetid, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Alder og utførelse av avløpsrør er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Alder på avløpsrør er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De fleste avløpsrør er skjult i vegg eller gulv, noe som begrenser muligheten for inspeksjon og tidlig oppdagelse av lekkasjer.

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktskader og vurdere jevnlig kontroll av røranlegget for å redusere risikoen for skjulte vannskader.

Manglende kunnskap om alder på avløpsrør
medfører usikkerhet om tilstand og levetid, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med lufteventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i rom med mangelfull ventilasjon, for å unngå dårlig inneklima og risiko for fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Til annekset er det en 200L VV bereder.
Berederen er plassert i bod.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Annekset har skjult og åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer

Oppvarming.
Elektrisitet.
Vedfyring.

Det er varmekabler i gulv på kjøkken, i stue, gang og begge bad.

Det er utført el. tilsyn i 2023.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap i bod.



Sikringsskap i bod.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Nedgravde drenssystemer er ikke synlig. Alder på dreneringen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Siden alder, tilstand og utførelse av drenering ikke er kjent settes tilstandsgrad TG:2.

Dette for å belyse risiko for at det kan forekomme svekkelser i dreneringen, eller at den har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ukjent alder og tilstand på drenering betyr at dreneringen kan ha oppbrukt mye av sin forventede levetid, eller ha andre avvik som vil kunne kreve fremtidige behov for skifte av drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Annekset er fundamentert med støpt plate.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er 15 cm åpning mellom trinnene i trapp.
Det er for stor åpning i tekkvert til trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	98			98	5		98
Loft	55			55		4	59
SUM	**153**				**5**	**4**	**157**
SUM BRA	**153**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken/spiseplass, peisstue, stue, gang, entré, toalettrom		
Loft	Gang, bad, tre soverom		

Kommentar

Romfordeling
1. etg.
Stue 34,2 m2
Peisestue 14 m2
Gang 11 m2
Toalettrom 1,2 m2
Entre 2,1 m2
Kjøkken 10,2 m2
Spiseplass på kjøkken 19,5 m2

Loftsetasjen
Gang 9,2 m2
Bad 8 m2
Soverom 17,2 målbart areal.
Soverom 5,7 m2 målbart areal.
Soverom 15 m2

Rommene i loftsetasjen har mindre areal en gulvarealet tilsier. Dette fordi deler av rommene ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen og anneks.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	60	39		99	15		99
Loft	15	11		26		31	57
SUM	**75**	**50**			**15**	**31**	**156**
SUM BRA	**125**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, entré	Utvendig bod	
Loft	Gang, bad, soverom, loftsrom	Loftsrom utvendig bod.	

Kommentar

Romfordeling.
1. etg.
Stue/kjøkken 27 m2
Gang gang 4,3 m2
Entre 2 m2
Bad 4 m2

Utvendig bod 39 m2

Loftsetasjen
Gang 3,4 m2
Soverom 10 m2
Bad 1,2 m2 målbart areal. 4,2 m2 gulvareal.

Utvendig bod loft 11 m2. målbart areal. 39 m2 gulvareal.

Rommene i loftsetasje har mindre areal en gulvarealet tilsier. Dette fordi deler av rommene ikke har målbart areal grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen og anneks.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Arild Øverby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4001	1	32	0	664.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Brunlanesveien 1498			

Hjemmelshaver
Øverby Arild, Hammarstrøm Birgitte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et idyllisk etablert boligområde med tett småhusbebyggelse. Eiendommen ligger med umiddelbar nærhet til båthavn, badestrender og fine turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Brunlanesveien.

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.		Ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	18.02.2026	
3	28.04.2026	
4	28.04.2026	
5	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BN3744

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hammarstrøm, Birgitte	9578-5990-4-2207015	2026-01-22 16:47:53
Øverby, Arild	9578-5999-4-1907967	2026-01-22 16:50:08

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
22. jan. 2026

Oppdragsnummer
17-0004/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Birgitte Hammarstrøm, Arild Øverby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mai 2019

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: 21758126
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerfirma Tor Erling Andersen har utført alt rørleggerarbeid samt støping av såle. De har også sørget for veiledning og kontroll av resterende arbeid, samt innkjøp av materialer. Legging av membran, samt alt overflatearbeid er egeninnsats. Metoder og materialer er dokumentert i egen mappe som vil bli overlevert.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Støpt såle, vanntettingsmembran (LIP VS 30) og fliser. Se over. Arbeidet ble utført høsten 2021.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Tor Erling Andersen. Arbeidet ble utført høsten 2021. Se over.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende er gjort av tidligere eier, se prospekt med tilstandsrapport datert 09.07.2018: -Nytt tak ble lagt på 1990-tallet, -Vinduene i storstuen i 1. etasje og i alle rommene i 2.etg ble skiftet og tofløyet dør i peisestuen satt inn av tidligere eier på 2010-tallet. -Badet i 1. etasje i bryggerhuset ble pusset opp i 2016. -Komplett nytt vann- og avløpsanlegg til og fra det kommunale nett (fra til tomtegrense) i 2018 Bad i 2. etasje og kjøkkenet og stua i bryggerhuset utbedret etter vannskade, 2019. Forsikringssak dekket av tidligere eiers forsikring. Utført av Recover Norge. Kakkelovn ble bygget og montert 2020. Arbeidet utført av Gabriel Kakkelovner AS. Pipe nr.1 ble rehabilitert og stålrør satt inn. Pipe nr. 2 ble murt igjen og er ikke lenger i bruk. Dette ble utført av ALFA Varme & Pipeteknikk. Hovedhuset er etterisolert ved innblåsing av fiber i vegger og gulv i 1. etasje og på loft. Arbeid utført høsten 2019 av Svein Moen, CBI Norge. I 2. etasje er veggene, bortsett fra soverommet, foret ut og etterisolert innvendig (egeninnsats). Vindu på kjøkkenet i hovedhuset ble skiftet høsten 2020 av Fredrik Jensen, "Byggvernlosen". Vinduet ble levert av Linolie & Vinduer ApS fra Danmark. Følgende utvendige arbeid er blitt utført av huseier: -Alle yttervegger på hovedhuset er malt og mindre råteskader er utbedret. Arbeidet utført i 2022-2024. -Satte opp nytt rekkverk på terrassen (øst) i 2025. -Takrenner på nordveggen av bryggerhuset er skiftet 2025. -Vindu på sørveggen av bryggerhuset vil bli skiftet våren 2026. Vindu levert av Troll Vindufabrikk AS. Håndløper i smijern langs trapp opp mot hagen laget og montert av Rauan Jern i 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering via kjeller, som er vanlig i Nevlunghavn. Luftavfukter satt opp.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommerfelt elektro. Alt elektrisk er skiftet i hovedhuset. Noe småarbeid i bryggerhuset etter elektroinspeksjon. Ladestasjon for bil montert. Alt er dokumentert i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sommerfelt elektro. 2024.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Tor Erling Andersen. Alt røropplegg, inkludert varmtvannstank (2024), er skiftet i hovedhuset. Delvis utskifting av bad i 2. etasje samt kjøkken i bryggerhuset etter vannskade. Forsikringssak dekket av tidligere eiers forsikring, se også punkt 2 over.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Første bygning er fra 1788. Utbygget i flere omganger siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2023. Dokumentert middelverdi 52 Bq/m3, høyeste verdi 67 Bq/m3.

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: Omfattende vannskader i bryggerhuset. Full rehabilitering. Se punktene 2 og 5 over.

---

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

Ja

Beskriv: Pålegg fra kommunen. Utbedret og godkjent. Se over.

---

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

Ja

Beskriv: Drenering gjennom kjeller i hovedhuset. (Vanlig konstruksjonsmetode i gamle dager.) Ingen skader oppdaget. Vi har benyttet luftavfukter.

---

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

Ja

Beskriv: Mindre fuktskader i vegger og takoverheng. Utbedret.

---

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

Ja

Beskriv: Termostat til gulvvarme på badet i første etasje i bryggerhuset skiftet, 2024. Alt i hovedhuset er nytt. Kortslutning inn til eiendommen i 2025. Utbedret av Lede.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Litt skjeve gulv, som vanlig i gamle hus.

---

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

Ja

Beskriv: Tett avløp i bryggerhuset. Utbedret av Tor Erling Andersen.

---

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

Ja

Beskriv: Et tilfelle av mus i bryggerhuset. Åpning inn til kjøkkenbenken tettet. Spor etter gammel muselort opdaget ved etterisolering. Borebiller oppdaget i kjeller i 2019. Pelias kom og sprøytet. Det forekommer at enkeltmaur kommer inn i huset.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Bryggerhuset har eget bolignummer H0102

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ved forrige salg. Utarbeidet i 2018.

---

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? Prospekt/tilstandsrapport fra forrige salg. 2018

---

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

Ja

Beskriv: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er er ikke unormalt for boliger fra denne tiden. Se også prospekt fra forrige salg.

---

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

Eventuell kommentar: Uteliv i Nevlunghavn om sommeren.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen tank

---

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: 17-0004/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Øverby, Arild	**2026-01-22**	**Hammarstrøm, Birgitte**	**2026-01-22**

Identifikasjon

bankID Øverby, Arild

Identifikasjon

bankID Hammarstrøm, Birgitte

Signicat

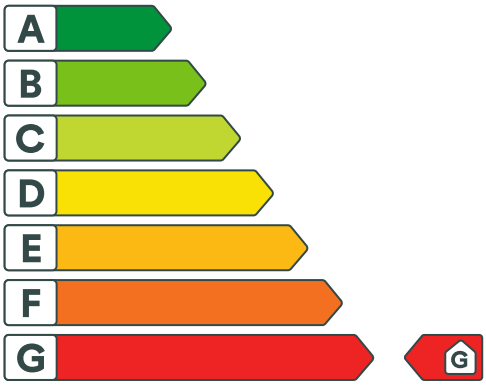
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN**	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256193**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140813214**
Gårdsnummer **4001**	Bruksnummer **1**
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 **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **153,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **153,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **380,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **386,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **64 159 kWh**

Utskriftsdato: 28.01.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4001	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	32	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Ufullstendig areal pga manglende tegninger over boligen.	ikke oppgitt	84 m^2	2	☐
Tilbygg ombygging og sammenbygging av bolig og uthus	godkjent 1977	46 m^2		☒
Piperehabiligering. Ferdigattest 2020	2020	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: 28.01.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4001	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	32	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Ufullstendig areal pga manglende tegninger over boligen.	ikke oppgitt	m^2	2	☐
Tilbygg ombygging og sammenbygging av bolig og uthus	godkjent 1977	46 m^2		☒
Piperehabiligering. Ferdigattest 2020	2020	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.

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 05.05.2020
Planutvalget saksnr: 614/20

Vår ref.: 20/46411

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Alfa Varme- og Pipeteknikk AS Apalveien 1 3360 GEITHUS	Birgitte Hammarstrøm Sigurd Lies Gate 23 0479 OSLO

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Brunlanesveien 1498	4001	1	32	

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art.**
140813214	Rehabilitering av pipe

Dato for søknad om ferdigattest:	29.04.2020

Vedtak om tillatelse til tiltak ble godkjent av «byggesak/planutvalget»

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer./Journalpost nr.**	
18.03.2020	370/20	20/30064

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

Informasjon om klageadgang

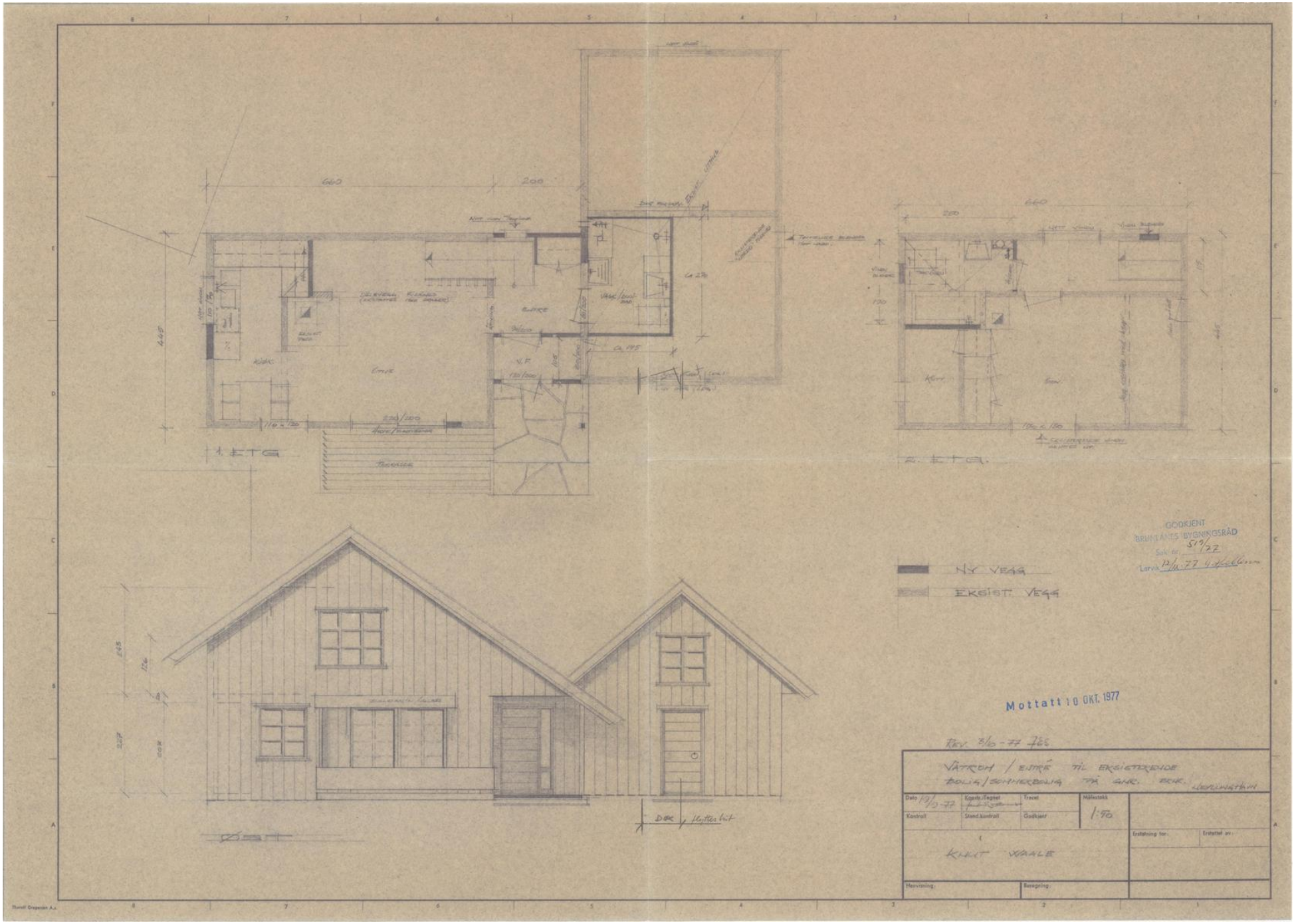
Dette vedtaket kan påklages. Rett klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Larvik	05.05.2020	Endre Tanggaard

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Alfa Varme- og Pipeteknikk AS Apalveien 1 3360 GEITHUS

v/ Lars M. Ringdal
Birgitte Hammarstrøm Sigurd Lies Gate 23 0479 OSLO


660
200
1. ETG
2. ETG.
NY VEGG
EKSIST. VEGG
GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Mottatt 10 OKT. 1977
VÅTROM / ENTRÉ TIL EKSISTERENDE
BOLIG/SOMMERBOLIG
KLEIT VAALE
1:50

Utskriftsdato: 26.01.2026

Larvik kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4001	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	32	**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202560935	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	140813214	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202560935.

BruksenhetId	202560934	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	140813214	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202560934.

BruksenhetId	202560933	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	140813214	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	5	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

1. etg.	Kakkelovn		
	Vedovn		
1. etg.	Peisinnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
03.03.2021	Tilsyn	18.08.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202560933

BruksenhetId	202561011	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	140813214	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202561011.

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

Ledningskart

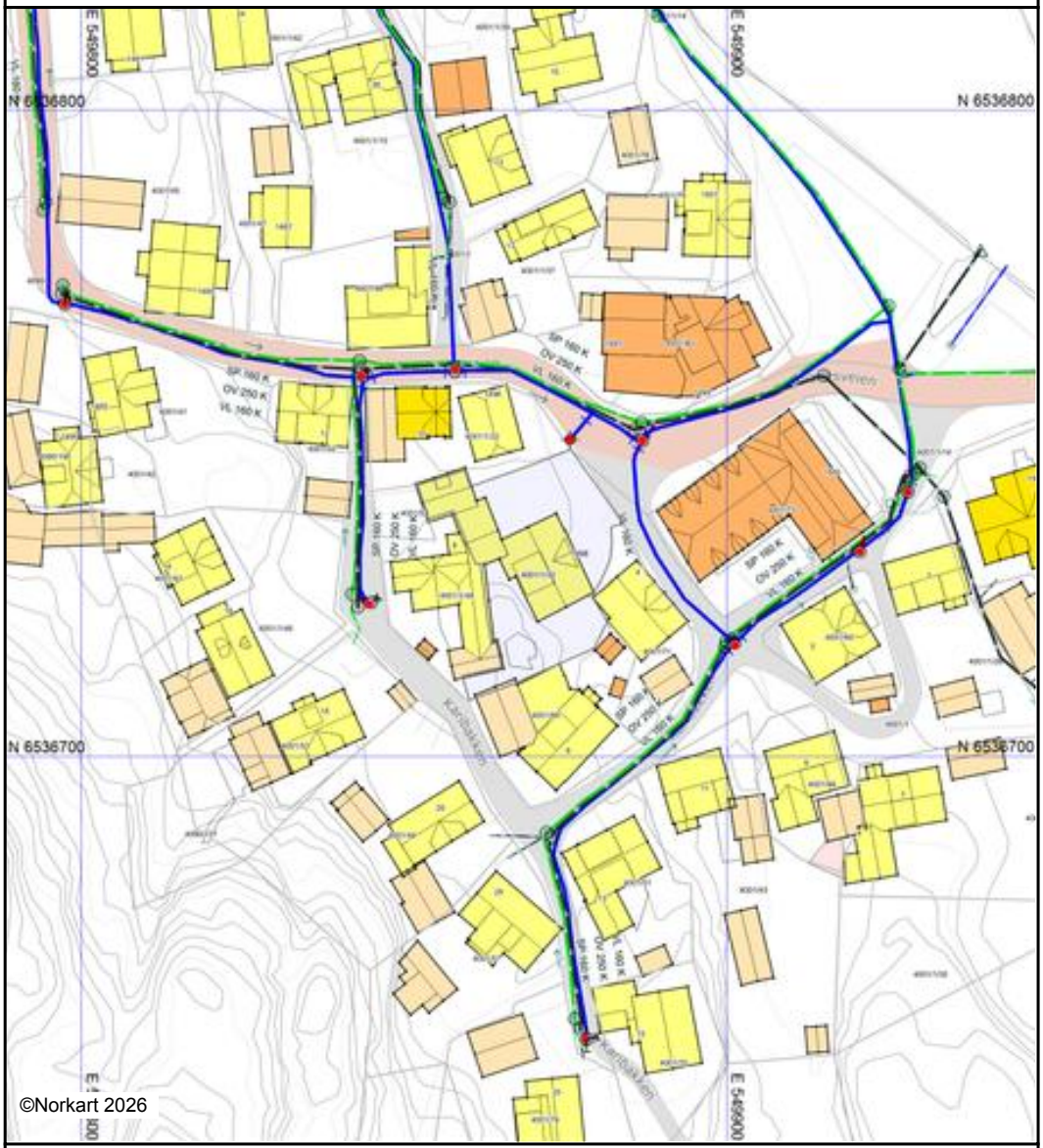
Eiendom: 4001/1/32
Adresse: Brunlanesveien 1498
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

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: 26.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4001	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	32	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
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.

Utskriftsdato: 26.01.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4001	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	32	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN								

	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: 26.01.2026

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.**	4001	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	32	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

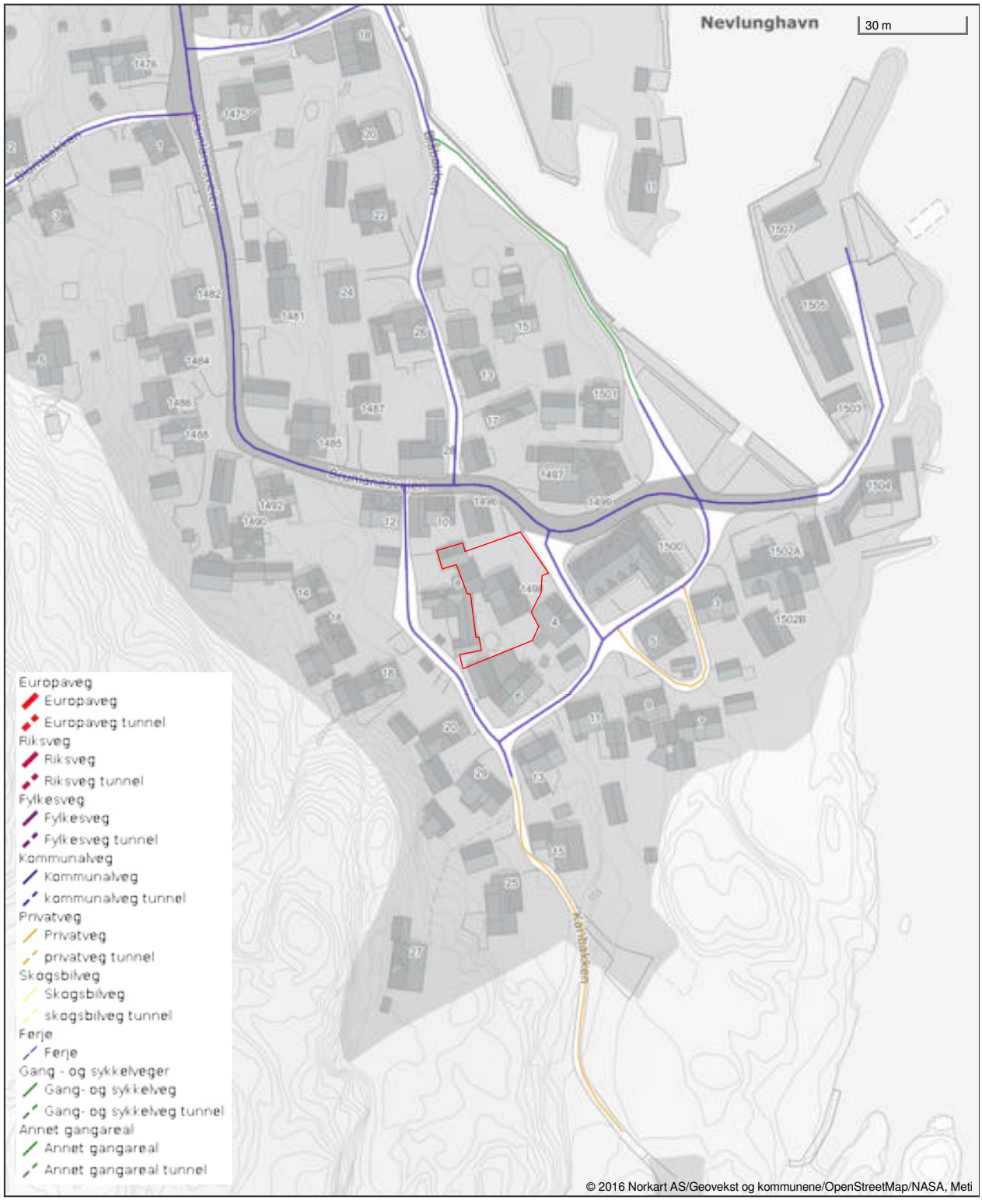
Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	15 467,88 kr
Feiing	771,96 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	9 440,46 kr
Sum	**29 315,22 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann <70m²	15%	1 ab	1407.60	1/1	0 %	1 407,60 kr	117,30 kr
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	251,47 kr
Abonnement Vann	15%	2 ab	2781.85	1/1	0 %	5 563,70 kr	463,63 kr
Forbruk Avløp<70m²	15%	1 ab	1622.65	1/1	0 %	1 622,65 kr	135,22 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	289,71 kr
Abonnement avløp	15%	2 ab	5240.55	1/1	0 %	10 481,10 kr	873,42 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	336,88 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	2 stk	400.00	1/1	0 %	800,00 kr	66,67 kr
					Sum	**30 411,60 kr**	**2 534,30 kr**

Utskriftsdato: 26.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 4001/1/32/



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.

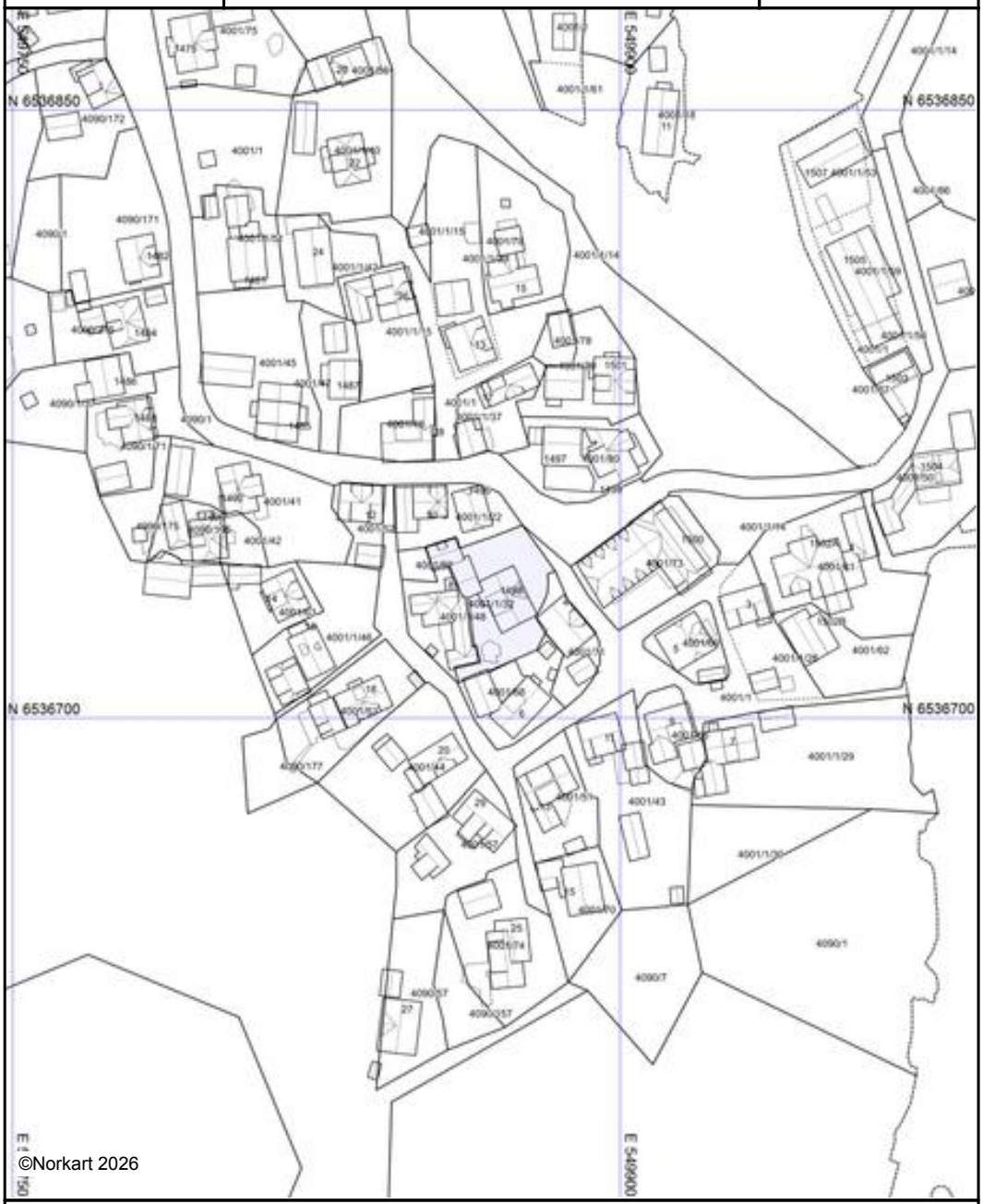
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4001/1/32
Adresse: Brunlanesveien 1498
Dato: 26.01.2026
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: 26.01.2026

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.**	4001	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	32	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brunlanesveien 1498, 3296 NEVLUNGHAVN								

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	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 664 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BEV_15 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 664 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 664 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_Nevlunghavn

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 664 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_Nevlunghavn
	Delareal 664 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BEV_15 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 664 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	237.01
Navn	Nevlunghavn - Bevaring
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/761/237.01_Bestemmelser_1521.pdf
Delarealer	**Delareal** 127 m^2 **Formål** Bevaring av bygninger
	Delareal 664 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Bevaring
	Delareal 537 m^2 **Formål** Bevaringsområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

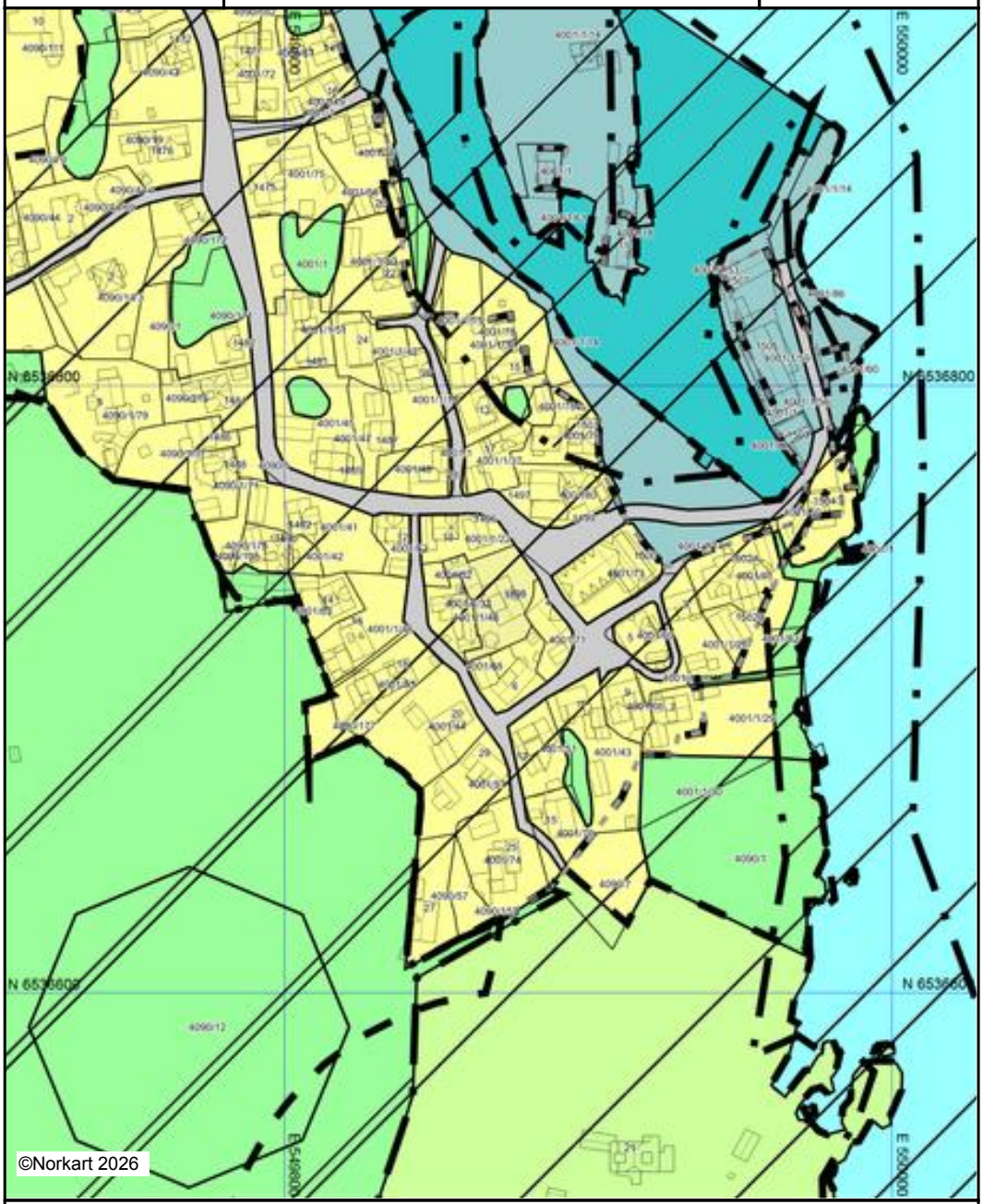
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4001/1/32
Adresse: Brunlanesveien 1498
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000

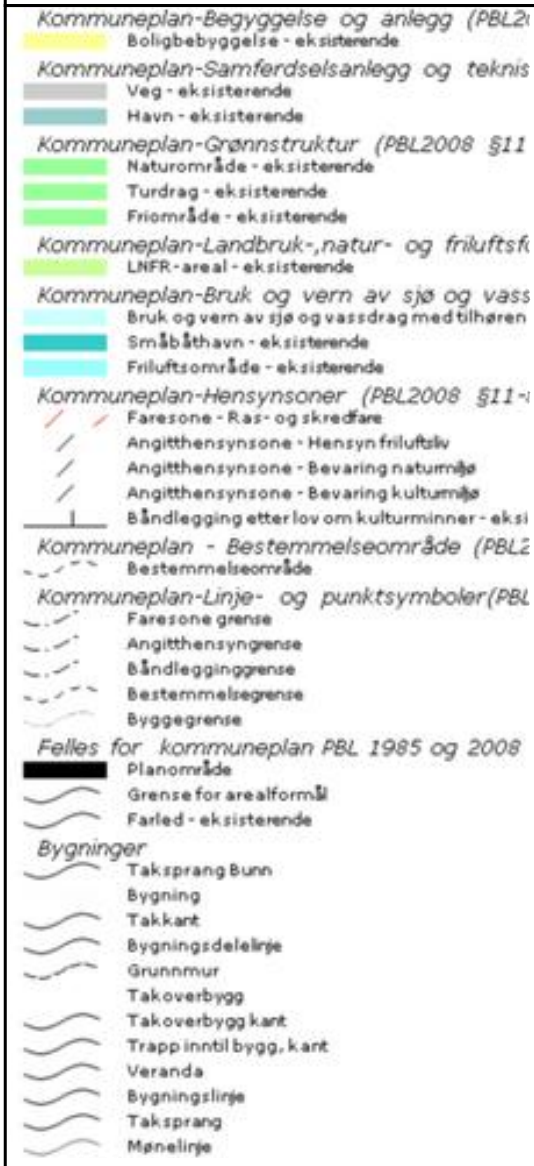
N

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEVLUNGHAVN - BEVARING.

Dato for siste revisjon: 01.10.90, 06.02.91.

Kommunestyrets godkjenning: 26.06.91.

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
Formålet med reguleringen er å bevare og gjenopprette de antikvariske, kystkulturhistoriske og landskapsmessige verdier innen området og samtidig gjøre bomiljøet aktivt og levende.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

I BYGGOMRADER
II FRIOMRADER
III SPESIALOMRADER

I BYGGEOMRADER - B 28,5 daa.

§ 3

a) For området eller deler av det skal det før dette bygges ut, utarbeides en detaljert bebyggelsesplan som viser tomtedeling, bebyggelsens plassring, byggegrenser, avkjørsler, garasjeplassering, biloppstillingsplasser, parkering, interne gangveier, nærlekeplasser m.v. og som blir å behandle etter PBL § 28-2.
Eks. bygninger som inngår i planen kan tilbygges/ påbygges ved søknad etter PBL § 93.

b) Tillatt bebygd areal BYA = 25%.
Minste uteoppholdsplass (UA) = 150 m² pr. leilighet.

c) I området kan oppføres bolighus på inntil 1 1/2 etasje.
Maks. gesimshøyde 4 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Maks. mønehøyde 7,5 m.

II FRIOMRADER - F 0,5 daa.

§ 4

Friområdet skal kun nyttes som adkomststi (turvei).
Det forutsettes ikke opphold/rasting på stien.

III SPESIALOMRADER

§ 5

Spesialområder for bevaring, historisk - antikvarisk, kulturell verdi - A 101,7 daa.

a. Arealbruk.

Arealene og bygningene skal i hovedsak brukes som idag. Dette innebærer at hovedhusene som prinsipp skal være til boligformål. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate bruksendring i 1. etasje til mindre butikksformål (detaljhandel) og håndverksvirksomhet (verksteder med utsalg). Virksomheter som kan virke sjenerende på miljøet eller være til skade for verneverdiene i området, tillates ikke.

Under helt spesielle forhold (når evt. nødv. utvidelse av hovedhuset ikke er mulig), kan bygningsrådet tillate at uthus/-bryggerhus omdisponeres til boligformål, eventuelt garasje.

Omdisponering av boliger/bryggerhus/uthus til fritidsbolig (sommerhus) er i henhold til gjeldende vedtekt/forskrift til konsesjonslovens § 5, 3.ledd for Larvik kommune ikke tillatt. Eiendommer som tidligere har vært til helårsbruk, men som idag benyttes til sommerbruk, bør søkes tilbakeført til helårsbruk.

På Lakseberget/Vadbodskjæret og Fiskebrygga tillates bare virksomhet knyttet til sjø og fiske, tilberedning og salg samt museumsvirksomhet samt galleri virksomhet og serviceanlegg m.m.

Bebyggelse og anlegg for slik virksomhet må være spesielt steds- og terrengtilpasset.
For bebyggelse og anlegg på Vadbodskjæret skal det utarbeides bebyggelsesplan etter PBL § 28-2.
Marina-anlegg, boligbebyggelse eller garasjer tillates ikke.

b. Spesiell verneverdig bebyggelse (se tegnforkl. reg.kart).

Riving av bevaringsverdig bebyggelse er en vesentlig endring av reguleringsplanen.
Bygninger som må rives p.g.a. brann eller annen total skade, skal gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.

Ved utbedring av de spesielt verneverdige bygningene skal bygningen(e) føres tilbake til den opprinnelige karakter/form (hovedform, fasadeutforming, takform). Det samme gjelder også for materialbruk og utforming av detaljer og farger.

Under spesielle forhold kan bygningene tilbygges.
Bygningenes karakter (omtalt ovenfor) må imidlertid opprettholdes som før.
Planer for slike forandringer skal vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmest tilstøtende bebyggelse.

c. Bygninger med miljøverdi (se tegnforkl. reg.kart).

Bygningene inngår i planen. På den enkelte tomt skal graden av utnyttelse være som idag. Det samme gjelder gesims- og mønehøyder. Ved utbedring skal bygningenes form, vinduer, dører og detaljer, materialbruk og farger tilpasses den stilperiode den enkelte bygning hørte til / er mest tidstypisk for bygningen.
Planer for slike forandringer skal vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmest tilstøtende bebyggelse.

d. Bygninger som ikke inngår i planen/anbefales fornyet (se tegnforklaring reg.kart).

Disse bygningene er vist på planen. Ved endring gjelder reglene som for nybygg.

e. Ny bebyggelse.

Store tomter skal kunne deles og nybygg kan oppføres dersom dette kan skje uten at registrerte/bevaringsverdige kultur- og landskapstrekk ødelegges.
Bygningsrådet kan godkjenne at ny bebyggelse plasseres nærmere nabogrense enn kravene i PBL § 70 nr. 2, dersom dette kan gjøres av hensyn til rimelig brannsikkerhet og uten vesentlig ulempe for naboer.
Størrelsen på nybygg må tilpasses nærliggende bebyggelse slik at det ikke skapes nye dominerende element i det etablerte bomiljø.
Utnyttelsen må vurderes i hvert tilfelle.
Bygningene skal ha (sal)tak med møneretning tilnærmet parallelt med den veien den ligger til, eller parallelt med skrånende terreng. Maksimal gesimshøyde er 4 m ved knestokk, og maksimal mønehøyde er 7,5 m. Sokkeletasje tillates ikke.
Nybygg skal forøvrig gis en plassering og utforming m.h.t. former, materialer, detaljer, farger o.a. som harmonerer med bebyggelsen i området.
Byggemelding av planlagte nybygg skal vise fasadeoppriss som også omfatter den nærmest tilstøtende bebyggelse.

f. Gater og plasser, brygger, kaifronter og strandsonen.

Eksisterende gateløp, plasser, brygger o.a. skal bevares med sin nåværende avgrensning.
Ved fornyelse/vedlikehold av veier og plasser kan benyttes grus/asfalt. Brolegging skal benyttes der dette har vært benyttet tidligere.
Dersom trebrygger i havneområdet fornyes, kan ny kaifront oppføres i tilhugget natursten.
I strandsoner som ikke er avsatt til båttrafikk, tillates ikke båtfortøyning/-lagring.

g. Gjerder, gatebelysning, skilt, trafo, el-kiosker, utendørsanlegg og verneverdige trær m.m.

Stakitt- og tregjerder, utvendige trapper o.a. skal bevares. Bygningsrådet kan gi nærmere regler for gjerder. Flettverksgjerder tillates ikke.

Enkelttrær avmerket på kartet er viktige for miljøet og inngrep tillates ikke. Ved skade eller forelding bør disse fornyes med tilsvarende nyplanting.

Gatebelysning skal gis en plassering og utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Elektrisk luftnett søkes etterhvert erstattet med jordkabler.

Radio- og fjernsynsantenner for enkelthus søkes erstattet av fellesantenneanlegg. Overføring til det enkelte hus skal skje i jordkabler.

Utforming av trafo, el.kiosker, forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett samt utvendig belysning og eventuelle andre faste installasjoner skal underlegges miljøets øvrige formspråk. I tvilstilfeller konfereres med antikvariske myndigheter før endelig tillatelse gis.

h. Dispensasjon.

Byggesaker av omfattende eller prinsippiell karakter samt dispensasjonssøknader skal forelegges fylkeskultursjefen i Vestfold til uttalelse før bygningsrådet fatter vedtak.

§ 6

Spesialområde for bevaringsverdig naturområde N 1-25 18,6 daa.

I områdene tillates ikke bygging og terrenginngrep.

Krigsminnemerker fra 2. verdenskrig inngår i naturvernområdene og inngrep tillates ikke.

§ 7

Spesialområde privat småbåthavn på land - S1 2,3 daa.

Området skal nyttes til kaianlegg for småbåter, samt biloppstilling. Opplag av båter tillates ikke.

§ 8

Spesialområde privat småbåthavn i sjø - S2 4,3 daa.

Området skal nyttes til småbåtfortøyning, maks. 50 båter.

§ 9

Spesialområde offentlig småbåthavn i sjø - S3 10,5 daa.

Området skal i hovedsak brukes som i dag. Utlegging av flytebrygger tillates ikke.

24.09.90.

Larvik kommune, teknisk etat, 06.08.91.

Svein Hole
kommunaldirektør.

Utskriftsdato: 26.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 4001/1/32/

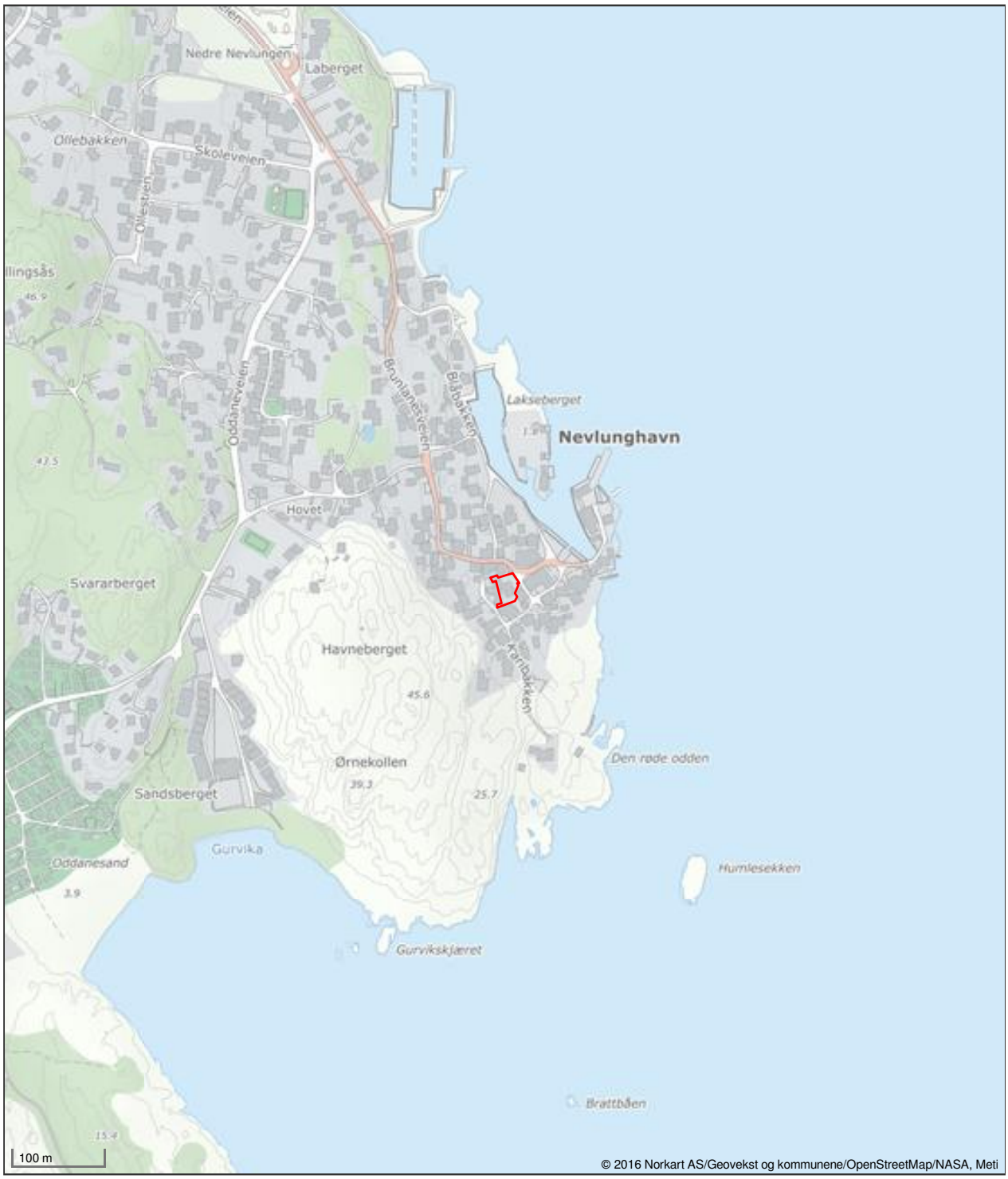


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- 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

Utskriftsdato: 26.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 4001/1/32/



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

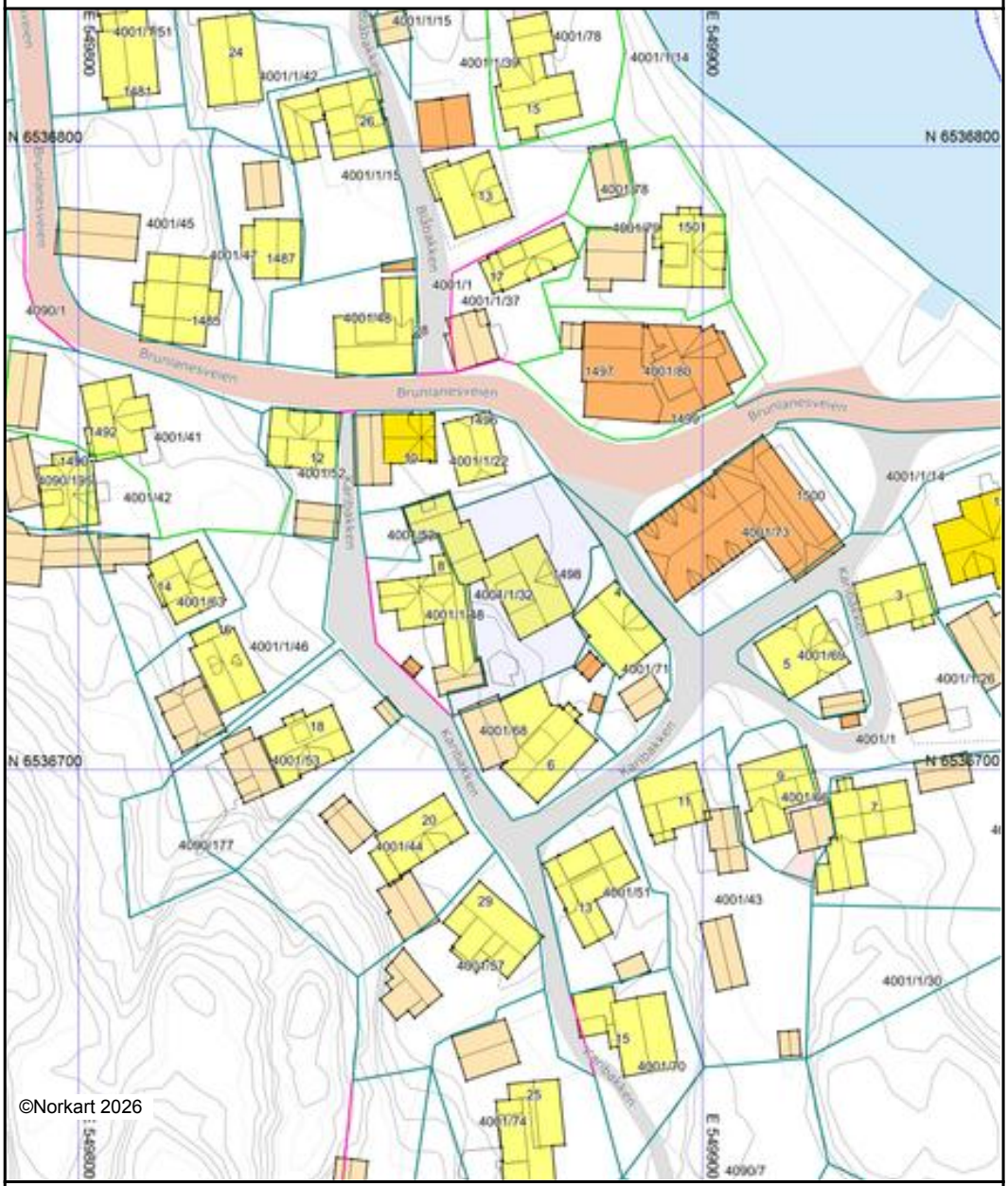
Grunnkart

Eiendom: 4001/1/32
Adresse: Brunlanesveien 1498
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

LARVIK SORENSKRIVEREMBETE
00809 . 08.2.77
809 -77

FESTEKONTRAKT

Dok. kr. 100,-

Undertegnede prestegardstilsyn — skogforvaltning — bortfester herved under forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets godkjenning til

Knut Sigvald Waale
en parsell på ca. 175 m2 av Brunalanes

prestegard — kapellangard

gnr. 1 bnr. 1 i Brunalanes kommune.

Parsellen skal nyttes til

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende størrelse og grenser som bortfesteren ikke tar noe ansvar for:

Tomten, som på det ved sogneprestembedet beroende kart over Nevlunghavn, er betegnet med 13, har ifølge den tidligere avholdte oppmålingsforretning et areal på 175 m2.

Den bortfestes efter de ved den nevnte forretning fastsatte grenser, nemlig:

i nord 8.7 m + 5 m + 14,5 m
i øst 5.4 m
i syd 4.7 m + 20.7 m
i vest 4 m.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 80 — åtti — år regnet fra 1.mai 1976

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår med mindre det blir tatt opp spørsmål om å nytte festeparsellen til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal feste-

forholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19—21.

2. I årlig avgift betaler festeren kr. 50,-
Avgiften betales forskottsvis på den måte bortfesteren bestemmer. Etter forfall regnes 6 pst. renter.

3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene — innen 2 år — kreve festeavgiften regulert.
Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på reguleringstidspunktet med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomten.
Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom overenskomst ikke kommer i stand, ved lensmannsskjønn.
Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på reguleringstidspunktet gjelder prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i samsvar med nevnte prisforskrifter.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med festeparsellen med mindre vedkommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Festeparsellen må være bebygd innen 3 år fra nærværende kontrakts godkjenning.

6. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.

7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren panterett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan bortfesteren også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for panteretten for festeavgiften.

8. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med godkjenning av bortfesteren overføres til andre.
Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av bortfesteren.

9. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile festeparsellen eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler bortfesteren. Festeren bestrider videre mulige utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefonledninger m. v. til festeparsellen. Festeren og andre festere av parseller av prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet av hensyn til bebyggelsen på parsellene.

10. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, tinglysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m. v.

11. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.

12. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m. v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha erstatning for den medgåtte grunn med fradrag for den verdiøkning som festeren har tilført grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen.

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

13. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Knut Hansen(S)
tidl.fester adr. 3266 Nevlunghavn

05 0900 [redacted]
persnr.

Knut S.Waale(s)
Ny fester

120934 [redacted]
pers.nr.

Øvre Hagavei 29, 3250 LARVIK

Undertegnede bekrefter at Knut Hansen og Knut S. Waale egenhendig har undertegnet denne festekontrakt i mitt nærvær og at de begge er over 20 år.

Erik Barfod, advokat(s)

Godkjent 26.november 1976.

Brunlanes prestegardstilsyn,Haakon Røhr(s)

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling 1.juli hvert år.

Tillegg til post 13 i denne kontrakt:

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festeledighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester.

Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Frantz Horn Hanssen

Det bekreftes at denne tinglysingsgjenpart er en korrekt gjengivelse av festekontrakten av 1.mai 1976 med Knut Sigvald Waale og godkjent av departementet i dag.

Oslo, 11.1.1977
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt
Oskar Skjærseth

Frantz Horn Hanssen

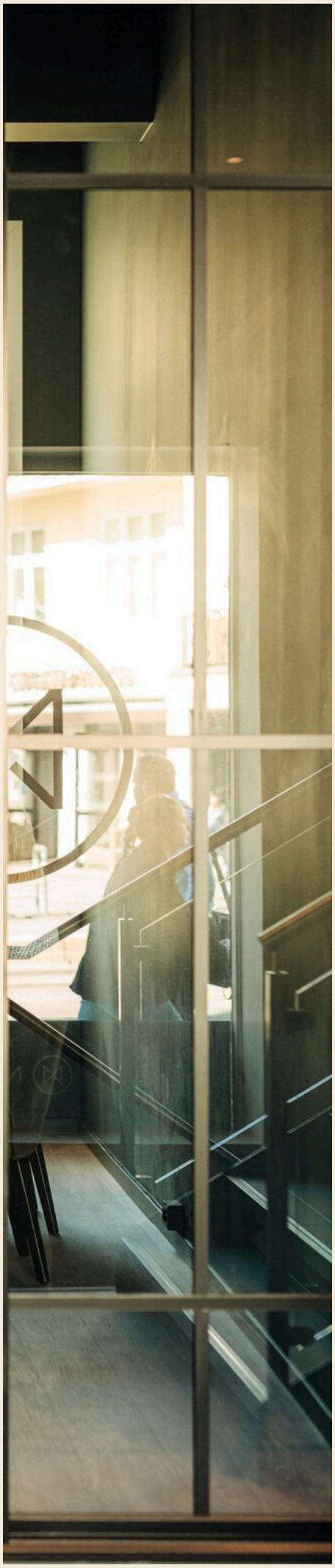
Velkommen til

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.

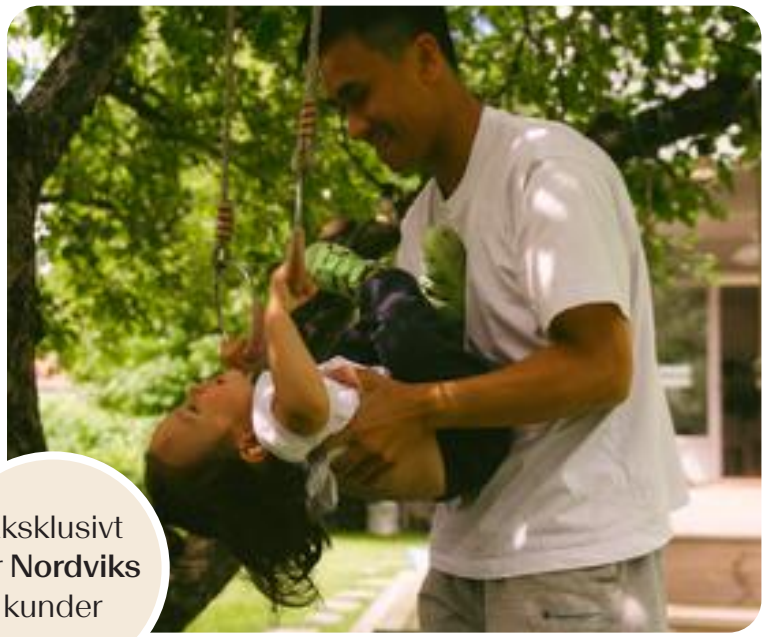


Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

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: 17-0004/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brunlanesveien 1498 3296 NEVLUNGHAVN
Matrikkel: Gnr 4001, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 32, fnr 32 i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian M. Baklie
Eiendomsmegler / Partner
Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
s.baklie@nordvikbolig.no
411 05 849



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

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