NORDVIK

Vassvikveien 32

3 soverom | 149 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vassvikveien 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
17	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
69	Vedlegg
76	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026









Nøkkelinformasjon

Trivelig enebolig i rolig og landlig boligområde!

Prisantydning	**2 900 000,-**
Omkostninger	**73 880,-**
Totalpris	**2 973 880,-**
BRA-i	**149 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Eiet**

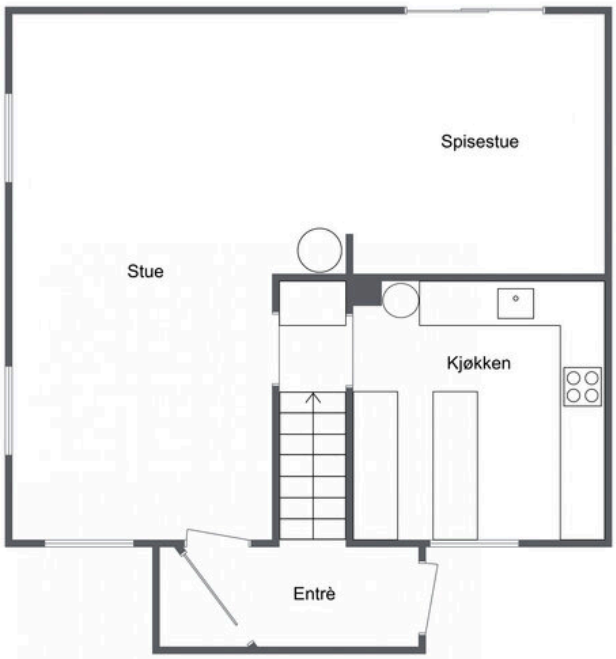
Kort fortalt

Velkommen til Vassvikveien 32!
Her får du en eiendom med landlig beliggenhet, omgitt av rolige og naturskjønne omgivelser. Her bor du usjenert til, med god avstand til naboer, samtidig som daglige servicetilbud og kommunikasjon er tilgjengelig innen rimelig avstand. Eiendommen byr på gode utearealer og fine solforhold, og passer godt for deg som ønsker ro og luft rundt deg. Rett nede i veien er det et privat bryggeanlegg for småbåter i Farris. Ingenting er så godt for sjelen, som å tilbringe varme dager i Farris. Det ønskes også å omgjøre den gamle jernbanetraseen til Porsgrunn til en 35 km lang tursti. Den gamle linjen gikk fra Larvik stasjon, og fulgte Farrisvannets østbredd og nordbredd vestover mot Porsgrunn. Bo kort vei unna byen, i et fantastisk område for tur og rekreasjon.

Planløsning

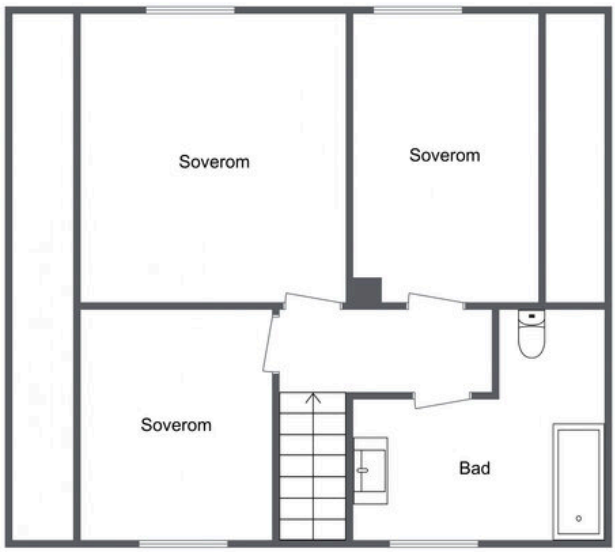
Kjeller
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

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



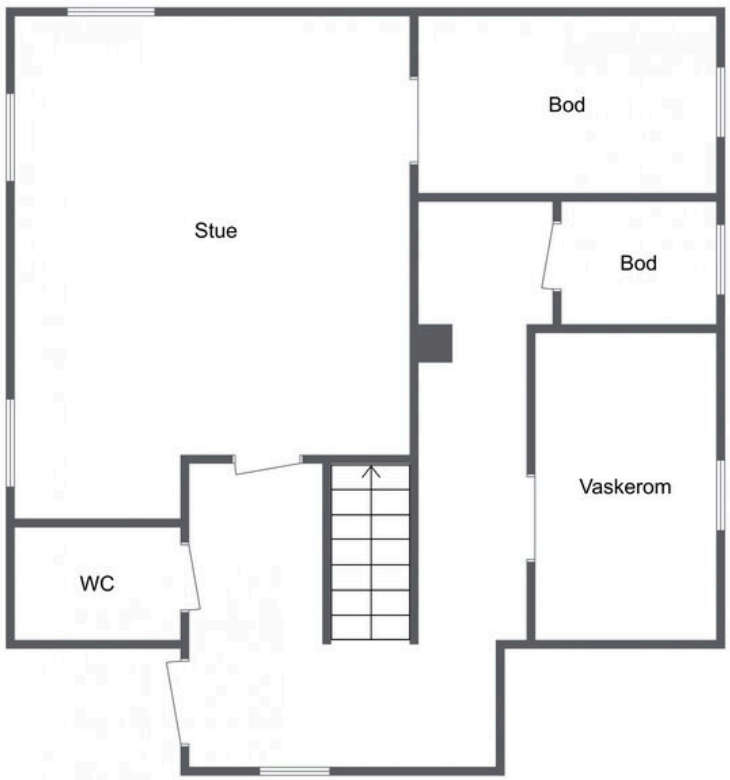
Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 77 kvm

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Underetasje



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.

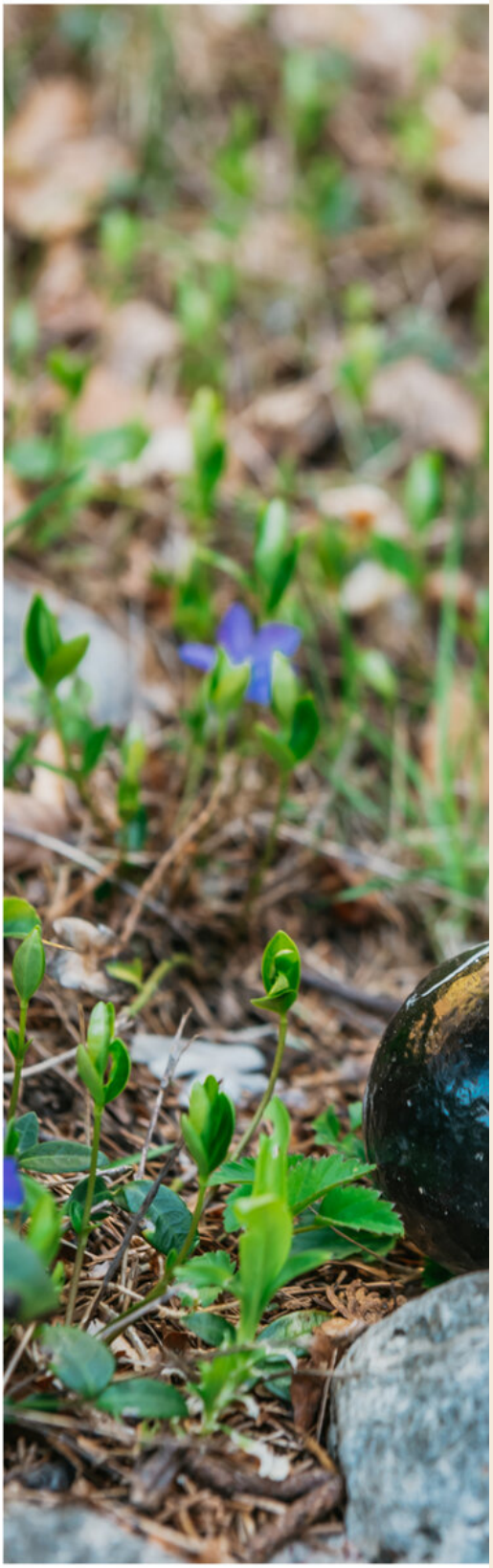













kka
Coffe
Cappuccino









Rentbrennende vedovn som gir nydelig varme.





Utgangen til hagen gjør det enkelt når man skal servere mat ute, med lett tilgang til kjøkken.




MIDT I MAGEN
SAMSUNG
gorenje

Romslig soverom med malte tregulv.





Soverom, kontor eller systue. Du velger selv.

Huset har totalt 3 soverom.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0049/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vassvikveien 32, 3268 LARVIK
Gnr 4067, bnr 175 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Selger
Roger Wendelwick

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
72 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
93 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 973 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 993 580,- (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
1957

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 187 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 49 kvm. Kjellerstue, bod, gang, toalettrom, vaskekjeller, mellomgang, bod 2
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken
BRA-e: 21 kvm. Garasje
BRA-e: 17 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 98 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3
Total BRA: 40 kvm.

Innhold
1. Etg:

Stue 37 m2
Kjøkken 13,3 m2
Gang 5,5 m2
Entre 1,4 m2
2. etg.
Bad 3,5 m2. 7 m2 gulvareal.
Gang 3,9 m2
Soverom 9,1 m2
Soverom 10,5 m2. 11,8 m2 gulvareal.
Soverom 6,7 m2. 8,4 m2 gulvareal

Kjeller:

Kjellerstue 19 m2
Gang 8,4 m2
Mellomgang 5 m2
Toalettrom 1,5 m2
Vaskekjeller 3,7 m2 målbart areal. 2 m2 ikke målbart
Bod 2,8 m2
Bod 6,2 m2
Takhøyde i kjeller 1,93 - 1,99 m

Utvendig bod med tre rom. 17 m2

Standard
Beskrivelse

Kjøkken:
Kjøkkenmed tilkomst fra stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer. Det er mekanisk ventilator over kokesone. Det er komfyrvakt over kokesone.

Våtrom:
Bad/wc ,ed tilkomst fra gang 2. etg. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv og malte plater på vegg og i tak.
Vaskekjeller:
I kjelleren er det en enkel vaskekjeller. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke ventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv og malte flater på vegger og i tak.

Overflater:
Boligens innvendige overflater består av Laminat på gulv. Malte MDF plater på vegg og slette malte flater i tak. Boligens etasjeskiller i 1. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner. I boligen er det en mursteinspipe. Til pipen er det i stue montert en lukket peisovn. På kjøkken er det montert en liten vedovn. Det er kjeller under det meste av boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellertrapp. Deler av kjelleren er innredet. Kjelleren holder enkel standard. I boligen er det en malt tretrapp med teppefliser i trinnene.
Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

Teknisk/VVS:
Boligen har vannrør i kobber og stål. Vannrørene er fra byggeår. Boligens avløpsrør er av type soil og plast. Det er et eldre stålsluk i gulv i kjeller. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. I boligen er det en 200L VV bereder.
Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Parkering
Parkering i egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2026 Ny hovedstoppekran.
2025 Ny utekran
2025 Skiftet vindu på soverom 2. etg.
2025 Nytt gulv på soverom 2. etg.
2019 Montert ny peisovn i stue.
2019 Nytt gulv i stue
2017 Nytt gulv i gang.
2016 Nytt el. Anlegg i 2. etg. Ikke bad.
2016-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Jp elektro, strøm i 2 etg. Sepember 2016 Norges elektro Desember 2025 Ny strømkurs stekeovn.
- Elektrisk anlegg kontrollert 3 Desember 2025.
- Franzen rør a/s Ny hovedstoppekran. Nylig utført,venter på dokumentasjon.
- Drenering bør gjøres.
- Vinduer har nådd levetid, bør byttes.
- Sprekk i murvegg, uendret fra overtakelse.
- Mus. Hus rett ved skog.

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

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

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Tidligere salgsoppgave opplyser at taktekking og underlagspapp er skiftet ca 2009. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.
Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Tidligere salgsoppgave opplyser at det er blåst inn isolasjon i senere tid. Kledningen er fra byggeår. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel
som undertak. Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra 1987 I kjeller er det malte trevinduer med enkle lags glass. Vinduene er fra byggeår. I utvendig bod er det malte trevinduer med to lag glass. Boligen har malt isolert ytterdør.
I boligen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt. Terrassedøren er fra 1988. Til boden er det en malt boddør.
Til boligen er dete en 15 m2 steinbelagt terrasse. Terrassen har malt rekkverk med liggende kledning. Til boligen er det en 17 m2 bod med to bodrom. Boden er bygget inn til boligen. Boden holder enkel standard.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.
Vurdering av avvik:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner og nedløp på bod er i dårlig stand.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Takrenner og nedløp på bod bør skiftes ut for å sikre god vannavledning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og fuktskader på bygningen som følge av tilstoppede eller defekte renner og nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.
Tidligere salgsoppgave opplyser at det er blåst inn isolasjon i senere tid. Kledningen er fra byggeår.
Vurdering av avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er montert på vegg uten lufting bak, eller lufting i nedkant av kledning. Utvendig kledning har bobler og malingsflass. Kledningen er fra byggeår og har alder og værslitasje.
Konsekvens/tiltak:
Om kledningen skal skiftes bør det etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking av fukt.
Manglende lufting kan føre til opphopning av fuktighet, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det var ikke vanlig med lufting bak kledning på byggetidspunktet. I følge NBI anbefales vedlikehold av utvendig kledning av tre i intervall på mellom 2 til 4 år (beis), 4 til 8 år (dekkbeis) og 6 til 12 år (maling). Normal levetid (utskiftning) for utvendig kledning i tre ligger i intervall på mellom 40 til 60 år, lengre for trykkimpregnert. Levetiden er sterkt avhengig av virkets kvalitet og den stedlige påvirkning fra naturkrefter.
Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede avvik knyttet til konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.
Vurdering av avvik:
Det er begrenset med isolasjon i konstruksjonen. Det er svertesopp i undertak på loft. Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft. Det er noe muselort på loftet. Det kan tyde på at det kan være museaktivitet på loftet Det er ikke laget luftspalte for lufting av konstruksjonen i utvendig gesims. Loftet er innspisert fra luke. Dette medfører at ikke hele konstruksjonen er inspisert. Dette fordi loftet er for litet for tilkomst for inspeksjon og/eller det ikke er gangbart gulv på loft.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etterisoleres og etableres dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft for å redusere varmetap og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen. Svertesopp på undertak bør fjernes, og årsaken til soppveksten må utbedres for å hindre videre utvikling og skade på trekonstruksjonen. Det bør etableres luftespalte i utvendig gesims for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, slik at fukt kan transporteres ut og risiko for råte og sopp minimeres. Tiltak mot mus bør iverksettes for å hindre skader på isolasjon og konstruksjon, samt redusere risiko for lukt og helseplager. På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet anbefales det å være oppmerksom på skjulte skader eller mangler som ikke er avdekket, og vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til problemer.

Utvendig > Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er fra 1987.
· Det er avvik:
Kilde: Produksjonsår på produkt
Vinduene er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Vinduene har utvendig alder og værslitasje .
Det er utvendig malingsflass på vinduer. Det ble på befaringen ikke registrert punkterte vinduer. Dette kan i mange tilfeller være vanskelig og oppdage. Eldre vinduer har på generelt grunnlag stor sansynlighet for punkterte vinduer. Det bør påregnes at det kan forekomme på eldre vinduer.
Konsekvens/tiltak:
Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, inkludert skraping og maling av utvendige flater for å hindre videre forringelse.
På sikt bør utskifting vurderes, da eldre vinduer med slitasje og malingsflass har økt risiko for punktering, varmetap og fuktskader i karm og ramme. Manglende tiltak kan føre til redusert energieffektivitet, lekkasjer og økte vedlikeholdskostnader.

Utvendig > Kjellervindu:
I kjeller er det malte trevinduer med enkle lags glass.
Vinduene er fra byggeår.
Vurdering av avvik:
Vinduer fra byggeår har oppbrukt sin forventede levetid. Vinduen har alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak:
Vinduer fra byggeår har oppbrukt sin forventede levetid og bør vurderes skiftet ut for å sikre tilfredsstillende isolasjon, funksjon og redusere risiko for ytterligere skader.

Utvendig > Terrassedør:

I boligen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt. Terrassedøren er fra 1988.
Vurdering av avvik:
Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje. Døren har oppbrukt sin forventede levetid. Døren fungerer i dag.
Konsekvens/tiltak:
Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.
Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk, og eventuelle lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjon. Med et godt og aktivt vedlikehold kan dørens funksjon og levetid forlenges noe.

Utvendig > Dør til bod:

Til boden er det en malt boddør.
Vurdering av avvik:
Det er ikke utvendig vannbrett over døren. Døren har høy grad av alderslitasje. Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i manglende vannbrett og dørens generelle tilstand.
Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres utvendig vannbrett over døren for å hindre fuktinntrengning i dør og karm. Døren bør vurderes for utskifting eller utbedring grunnet høy grad av alderslitasje, for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og omkringliggende konstruksjon.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Til boligen er dete en 15 m2 steinbelagt terrasse.
Terrassen har malt rekkverk med liggende kledning.
Vurdering av avvik:
Rekkverk på terrassen er skjevt og fremstår i dårlig stand.
Nore ujevne belegningssteiner.
Konsekvens/tiltak:
Rekkverk på terrasse må skiftes ut.

Utvendig > Utvendig bod:

Til boligen er det en 17 m2 bod med to bodrom. Boden er bygget inn til boligen. Boden holder enkel standard.
Vurdering av avvik:
Det er fuktskjolder og saltutslag på murvegger i boden. Murvegg har noe skjevheter og sprekker. Det er fuktskjolder i tak på boden.
Konsekvens/tiltak:
Fuktskjolder på murvegg skyldes svikt i drenering og utvendig fuktsikring av murveggen som er under bakkenivå. Det bør vurderes å etablere ny fuktsikring av grunnmur for å hindre at fukt trenger inn i murveggen. Sprekker og skjevheter i murvegg kan skyldes marktrykk fra omkringliggende terreng. Om vegger er i bevegelse og sprekker eller skjevheter blir større bør tiltak iverksettes. Fuktskjolder i tak og undertak kan skyldes utettheter i taktekkingen. Taktekkingen bør kontrolleres og tiltak iverksettes om det er utettheter. Utettheter i taktekkingen kan føre til at vann kommer inn i konstruksjonen, noe som vil føre til fuktskader. Det ble ikke målt fukt i taket på befaringsdagen.

Innvendig > Overflater:

Boligens innvendige overflater består av Laminat på gulv. Malte MDF plater på vegg og slette malte flater i tak.
Vurdering av avvik:
Det er noe gliper og sprekker på innvendige overflater. Noe uferdige overflater og lister.
Konsekvens/tiltak:
Gliper og sprekker på innvendige overflater samt uferdige overflater og lister bør utbedres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for fuktskader og sikre et tilfredsstillende estetisk inntrykk.

Innvendig > Gulv 2. etg:

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.
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. Måling av skjevheter i konstruksjonen. Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 25 mm gjennom hele rommet i stue. Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen. Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon. Det er knirk i gulv. 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.

Innvendig > Pipe og ildsted:

I boligen er det en mursteinspipe.
Til pipen er det i stue montert en lukket peisovn. På kjøkken er det montert en liten vedovn.
Vurdering av avvik:
Pipen er av eldre dato og vil naturlig ha noe større avvik en nyere piper. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme sprekker og løse fuger, uten at det ble oppdaget på befaringen. Det kan ikke utelukkes at det i

fremtiden kan forekomme behov for rehabelitering av pipen.
Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å få pipen kontrollert av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering, da eldre piper kan ha skjulte sprekker eller løse fuger. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann, lekkasje av røykgass eller redusert trekk, noe som kan påvirke både sikkerhet og funksjon.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er kjeller under det meste av boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellertrapp. Deler av kjelleren er innredet. Kjelleren holder enkel standard.
Vurdering av avvik:
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det ble målt forhøyede fuktverdier i innkledd vegg under bakkenivå i bakkant av boligen. Det ble også målt forhøyede fuktverdier i oppforet gulv i bod. Det er tilsig av vann onn langs synlig fjell i bakkant av boligen. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i vegg på fremsiden av boligen. I bakkant av bolige hvor det ble målt forhøyede fuktverdier faller utvendig terreng mot boligens grunnmur.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene i vegg og gulv, samt tilsig av vann langs synlig fjell. Tiltak for å lede vann bort fra grunnmur og forbedre drenering bør vurderes, spesielt der terrenget faller mot boligen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Innvendig > Innvendige dører:

Boligens innvendige dører er av type malte speildører
Vurdering av avvik:
Dørene er av eldre dato og har noe alder og bruksslitasje. Enkelte dører slår ujevnt mot dørkarm. Dør på soverom i loftsetasjen har glipe mellom karm og dørblad.
Konsekvens/tiltak:
Dørene bør justeres og eventuelt utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå problemer med lukking og tetting, samt økt slitasje på karm og dørblad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Boligen har vannrør i kobber og stål.
Vannrørene er fra byggeår.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Synlige vannrør i tak på vaskerom er ikke tilstrekkelig festet.
Konsekvens/tiltak:
Eldre vannrør vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.
Vannrør på vaskerom bør festes bedre.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Boligens avløpsrør er av type soil og plast. Det er et eldre stålsluk i gulv i kjeller.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Soil avløpsrør og stålsluk er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.
Vannrør i plast er skiftet etter byggeår.
Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke lufteventil i kjellerstue.
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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

I boligen er det en 200L VV bereder.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er fukt på gulv i rom med VV bereder. Fukten kommer fra overtrykksventil på VV bereder.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra varmtvannsbereder for å hindre vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.
Videre bør el-tilkoblingen kontrolleres og eventuelt

oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for varmgang og brann. Fukten på gulvet skyldes lekkasje fra overtrykksventilen, og dette bør utbedres for å unngå ytterligere fuktskader og mulig muggdannelse.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid. Det vil altid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.
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.
Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres tilstandskontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avklare alder og tilstand.
Manglende informasjon medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for utskifting av ledningene på kort varsel.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Kjøkkenmed tilkomst fra stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer. Det er mekanisk ventilator over kokesone. Det er komfyrvakt over kokesone.
Vurdering av avvik:
Kjøkken og innredning er av eldre dato, og har alder og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen holder enkel standard.
Det har tidligere vært en vannlekkasje i benkeskap. Eier har lagt plate over skadet bunnplate. Lekkasjen skal være utbedret.
Konsekvens/tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, ut over oppgraderinger etter eget ønske.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

I rommet er det gulvmontert wc. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. Rommet holder enkel standard.
Vurdering av avvik:
· Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig > Vindu i bod:

I utvendig bod er det malte trevinduer med to lag glass.
Vurdering av avvik:
Vindu ned mot bakke har råteskader og er ødelagt. Vindu på vegg har sprukket glassrute. Vannbrett over vindu er ikke ført bak kledning men har glipe mot kledning.
Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.
Tiltak:
Vindu med råteskader og ødelagt glass bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og varmetap.
Sprukket glassrute bør byttes for å sikre tilfredsstillende isolasjon og forhindre ytterligere skader.
Vannbrett bør utbedres slik at det føres korrekt bak kledningen for å unngå vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og råte.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligens etasjeskiller i 1. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.
Vurdering av avvik:
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Måling av skjevheter i konstruksjonen. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 40 mm gjennom hele rommet i stue 1. etg Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 25 mm gjennom hele rommet i gang 1. etg.
Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen. Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon.
Tilstandsgrad TG:3 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.

Innvendig > Gulv i kjeller:

Boligen har betonggulv mot grunn.
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde

på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Måling av skjevheter i konstruksjonen. Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 23 mm gjennom hele rommet i gang i kjeller Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 50 mm gjennom hele rommet i kjellerstue. Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen. Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon.
Tilstandsgrad TG:3 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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Nedgravde drensystemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drensrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring. Det observeres noe Platon utvendig fuktsikring av grunnmur på enkelte plasser. Det er ikke gitt opplysninger om at dreneringen er skiftet siden byggeår.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid. Det er målt forhøyede fuktverdier i innkledde vegger under bakkenivå. Det observeres fuktskjolder og malingsavskalling på innvendige kjellervegger. Dette gir indikasjoner på at dreneringen er sviktende eller har begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak:
Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da den har oppbrukt sin forventede levetid. Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan medføre skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.
Vurdering av avvik:
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekk i betonggulv i kjeller. Sprekker er under en bærevegg. Årsak til sprekker, eller hvor lenge sprekkene har vært der er ikke kjent.
Konsekvens/tiltak:
Sprekkene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere omfang og årsak, samt om det er behov for utbedring.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke sprekkene kan være redusert bæreevne og økt risiko for videre skader på konstruksjonen.
Kostnadsestimat er satt for undersøkelse av sprekk og årsak.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
På eiendommen er det støttemurer av betong og betongstein.
Vurdering av avvik:
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Støttemur i betong har sprekker og er skjev.
Konsekvens/tiltak:
Støttemuren bør utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å sikre stabilitet og hindre videre forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre skader og skjevheter er økt risiko for utrasing.

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell:
Bad/wc ,ed tilkomst fra gang 2. etg. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv og malte plater på vegg og i tak.
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er mer en 25 år. Dvs. at badet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid. Badet er i daglig bruk. TG:3 settes med bakgrunn i rommets generelle tilstand og/eller forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.
Konsekvens/tiltak:
Badet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av overflater, membran og fuktsikring, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell:
I kjelleren er det en enkel vaskekjeller. I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke ventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv og malte flater på vegger og i tak.
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er av eldre dato og innehar ikke de funksjonene som dagens krav stiller til våtrom. Dette er bla. forhold knyttet til membran, fuktsikre overganger mellom gulv og vegg samt ventilasjon. Vaskerommet virker å fungere som et enkelt vaskerom. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak:
Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av overflater, membran og fuktsikring, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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.
Elektrisitet

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 533,-pr. 2025

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 823 017,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 292 066,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
IF
Polisenr: 3746360

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 037 kvm (Eiertomt)
Koselig område med plen, og beplantning med busker. Det observeres noe Platon utvendig fuktsikring av grunnmur på enkelte plasser. Det er ikke gitt opplysninger om at dreneringen er skiftet siden byggeår. Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker. På eiendommen er det støttemurer av betong og betongstein. Terrenget rundt boligen er skrånet. Omkringliggende terreng på baksiden av boligen faller mot eiendommen og boligen. Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke
inspisert.

Adkomst
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Det er enkel og oversiktlig adkomst frem til boligen og det blir skiltet til felles visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig boligområde i Larvik, preget av lite gjennomgangstrafikk og et trivelig nærmiljø. Her bor du med kort avstand til daglige servicetilbud, samt enkel adkomst til Larvik sentrum og øvrige deler av byen. Nærområdet byr på fine rekreasjonsmuligheter og er godt tilrettelagt for både barnefamilier og voksne som ønsker et stille og trygt bomiljø. Beliggenheten kombinerer det beste av landlige omgivelser og bynær tilgjengelighet, og gir gode forutsetninger for en komfortabel og praktisk hverdag.

Bebyggelse
Bebyggelsen er hovedsakelig eneboliger.

Offentlig kommunikasjon
Vassvik, Linje 207: 0.6 km
Larvik stasjon, Linje RE11, RX11: 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp 20 min med bil

Skoler og barnehager
Leikvang barnehage: 2 km
Eventyrskogen barnehage: 3.4 km
Veldre kulturbarnehage: 3.4 km
Langestrand skole: 2.6 km
Sky skole: 4 km
Mesterfjellet skole: 4.1 km
Ra ungdomsskole: 3.8 km
Mellomhagen ungdomsskole: 6.2 km
Thor Heyerdahl videregående skole: 5 km
Sandefjord videregående skole: 17.2 km

Offentlige forhold

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

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

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner

Id 202401
Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.12.2025
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 1 037 m
KPHensynsonenavnH110_1
KPSikring Nedslagsfelt drikkevann
Delareal 1 037 m
KPHensynsonenavnH740_1
KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover
Delareal 1 037 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

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/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer Delareal 1 037 m
KPHensynsonenavnH110_1
KPSikring Nedslagsfelt drikkevann
Delareal 1 037 m
KPHensynsonenavnH740_1
KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover
Delareal 1 037 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3909/4067/175:
29.12.1956 - Dokumentnr: 3790 - Bestemmelse om gjerde

18.08.1956 - Dokumentnr: 2374 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:4067 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 78892 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:4067 Bnr:175

01.01.2020 - Dokumentnr: 1528303 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:4067 Bnr:175

01.01.2024 - Dokumentnr: 295558 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:4067 Bnr:175

29.12.1956 - Dokumentnr: 3790 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4067 Bnr:1

17.09.1958 - Dokumentnr: 2405 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:4067 Bnr:1
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 145 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. mai 2026

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

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

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

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

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

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

Vassvikveien 32

Nabolaget Veldre/Farriseidet - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Langestrand skole (1-7 kl.) 98 elever, 6 klasser	5 min 2.6 km
Sky skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	7 min 4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	8 min 4.1 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 304 elever, 22 klasser	6 min 3.8 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10... 226 elever, 22 klasser	13 min 6.2 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	11 min 5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	18 min 17.2 km

Offentlig transport

Vassvik Linje 207	7 min 0.6 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

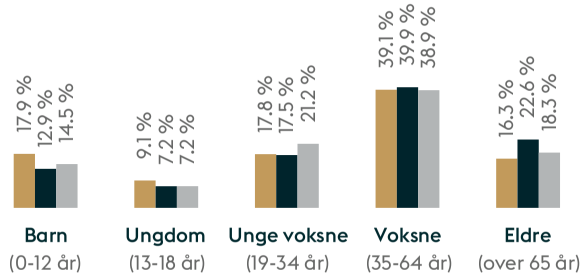
Barnehager

Leikvang barnehage (1-5 år) 28 barn	22 min 2 km
Eventyrskogen barnehage (1-5 å... 96 barn	6 min 3.4 km
Veldre kulturbarnehage (0-5 år... 40 barn	6 min 3.4 km

Dagligvare

Kiwi Farriseidet	21 min
Kiwi Hammerdalen	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Veldre/Farriseidet	1 697	675
Larvik	26 316	12 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Høysteinane Ballbinge	4 min
Bergeløkka Balløkke	5 min
Family Sports Club Langestrand	5 min
Mudo Larvik	5 min

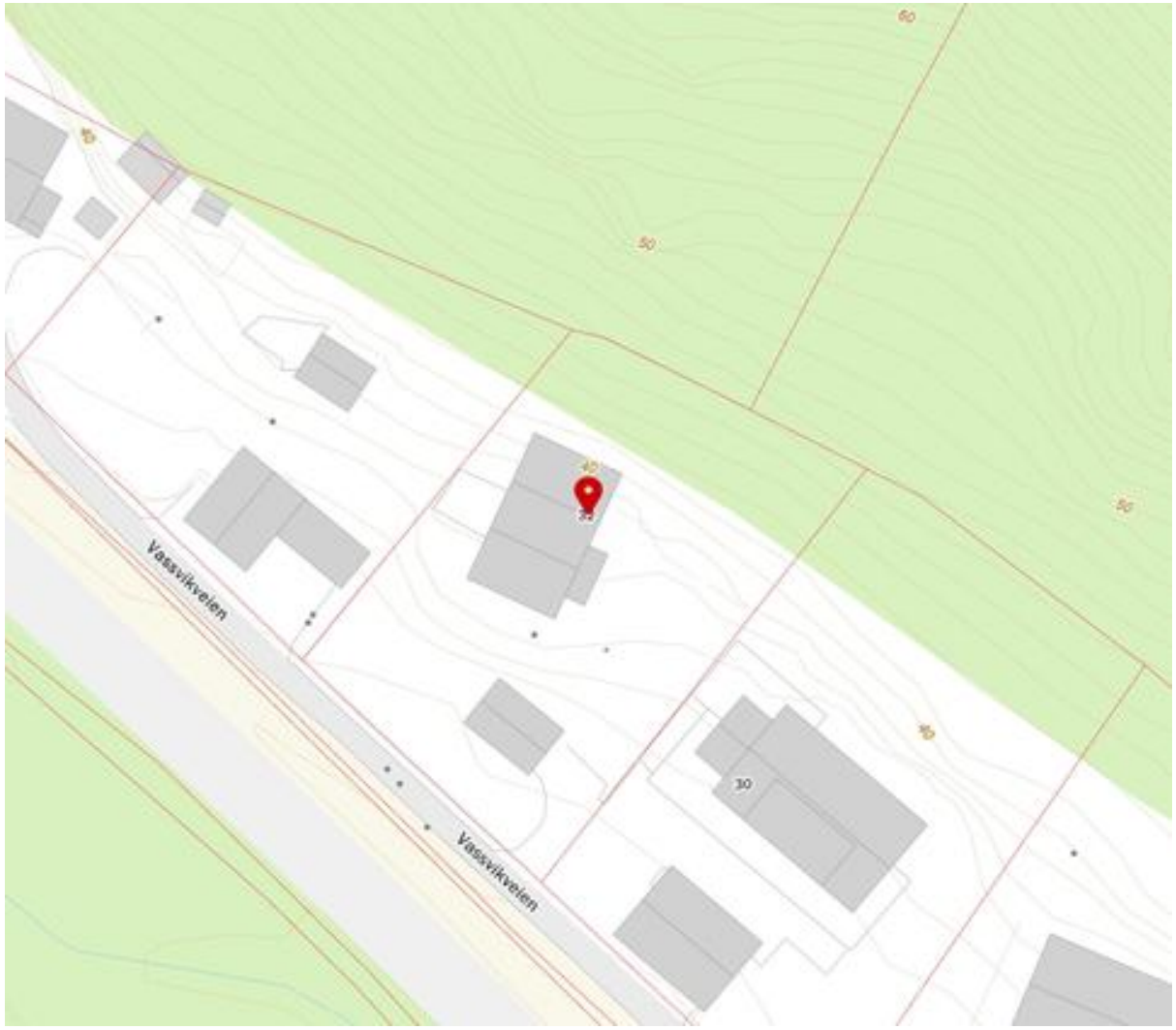
«Bare hyggelige mennesker, gode turmuligheter og super barnevennlig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Vassvikveien 32, 3268 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 4067, bnr. 175

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1783 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QC1511

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på Vasvik i utkanten av Larvik sentrum. Boligen er oppført i 1957. Boligen er over tre plan med tilkomst i 1. etg.

Til boligen er det en frittliggende garasje.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:
2026 Ny hovedstoppekran.
2025 Ny utekran
2025 Skiftet vindu på soverom 2. etg.
2025 Nytt gulv på soverom 2. etg.
2019 Montert ny peisovn i stue.
2019 Nytt gulv i stue
2017 Nytt gulv i gang.
2016 Nytt el. Anlegg i 2. etg. Ikke bad.

Boligen er en enebolig oppført i 1957 med normal standard ut fra alder og byggeår, men det registreres flere bygningsdeler med betydelig alder, slitasje og behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er utført enkelte oppgraderinger de senere årene, blant annet nytt elektrisk anlegg i deler av 2. etasje, ny peisovn, enkelte nye gulv samt utskifting av hovedstoppekran og enkelte vinduer.

Det er registrert flere forhold med TG3 (store eller alvorlige avvik). Dette gjelder blant annet kjellervinduer og vinduer i bod med skader og råte, betydelige skjevheter i gulv og etasjeskiller, eldre våtrom med oppbrukt levetid, samt forhold knyttet til drenering, grunnmur og terrengfall mot boligen. Det er også målt forhøyede fuktverdier i deler av kjellerkonstruksjonen, og det er registrert tilsig av vann langs synlig fjell i bakkant av boligen. Dette innebærer økt risiko for fukt- og følgeskader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Utvendig har boligen eldre trekledning med værslitasje og begrenset lufting bak kledning. Taktekking er opplyst skiftet rundt 2009 og fremstår med forventet slitasje ut fra alder, men loftet har begrenset isolasjon, manglende dampsperre, svertesopp på undertak og tegn til museaktivitet. Vinduer og terrassedør er hovedsakelig av eldre dato og har oppbrukt mye av forventet levetid.

Innvendig fremstår boligen med enkel til normal standard, men med flere skjevheter i gulv og enkelte uferdige eller slitte overflater. Kjelleren holder enkel standard og må påregnes oppgradert dersom rommene skal brukes til varig opphold.

Bad i 2. etasje er eldre enn 25 år og vurderes å ha oppbrukt forventet levetid for membran og fuktsikring. Vaskekjeller tilfredsstiller heller ikke dagens krav til våtrom. Begge rom anbefales totalrenovert.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør er i stor grad fra byggeår og har passert forventet brukstid. Selv om anleggene fungerer på befaringsdagen, må det påregnes økt risiko for lekkasjer og fremtidige utskiftninger.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre bolig med behov for løpende vedlikehold og flere større oppgraderinger. Kjøper må påregne kostnader knyttet til særlig våtrom, drenering/fuktsikring, enkelte vinduer og generell modernisering av eldre bygningsdeler. Boligen vurderes likevel å være brukbar i dagens stand, men med tydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på flere områder.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Tidligere salgsoppgave opplyser at taktekking og underlagspapp er skiftet ca 2009. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.

Boligen er oppfør i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.
Tidligere salgsoppgave opplyser at det er blåst inn isolasjon i senere tid.
Kledningen er fra byggeår.

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

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er fra 1987
I kjeller er det malte trevinduer med enkle lags glass. Vinduene er fra byggeår.
I utvendig bod er det malte trevinduer med to lag glass.

Boligen har malt isolert ytterdør.

I boligen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.
Terrassedøren er fra 1988.

Til boden er det en malt boddør.

Til boligen er dete en 15 m2 steinbelagt terrasse.

Terrassen har malt rekkverk med liggende kledning.

Til boligen er det en 17 m2 bod med to bodrom. Boden er bygget inn til boligen.
Boden holder enkel standard.

INNVENDIG Gå til side

Boligens innvendige overflater består av Laminat på gulv. Malte MDF plater på vegg og slette malte flater i tak.

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

I boligen er det en mursteinspipe.
Til pipen er det i stue montert en lukket peisovn. På kjøkken er det montert en liten vedovn.

Det er kjeller under det meste av boligen. Kjelleren har tilkomst fra

Beskrivelse av eiendommen

innvendig trapp og utvendig kjellertrapp.
Deler av kjelleren er innredet. Kjelleren holder enkel standard.

I boligen er det en malt tretrapp med teppefliser i trinnene.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/wc ,ed tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv og malte plater på vegg og i tak.

Vaskekjeller
I kjelleren er det en enkel vaskekjeller.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke ventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv og malte flater på vegger og i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenmed tilkomst fra stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer. Det er mekanisk ventilator over kokesone. Det er komfyrvakt over kokesone.

SPESIALROM Gå til side

I rommet er det gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
Rommet holder enkel standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør i kobber og stål.
Vannrørene er fra byggeår.

Boligens avløpsrør er av type soil og plast.
Det er et eldre stålsluk i gulv i kjeller.

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

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drensystemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drensrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring.
Det observeres noe Platon utvendig fuktsikring av grunnmur på enkelte plasser.
Det er ikke gitt opplysninger om at dreneringen er skiftet siden byggeår.

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

På eiendommen er det støttemurer av betong og betongstein.

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

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.
Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

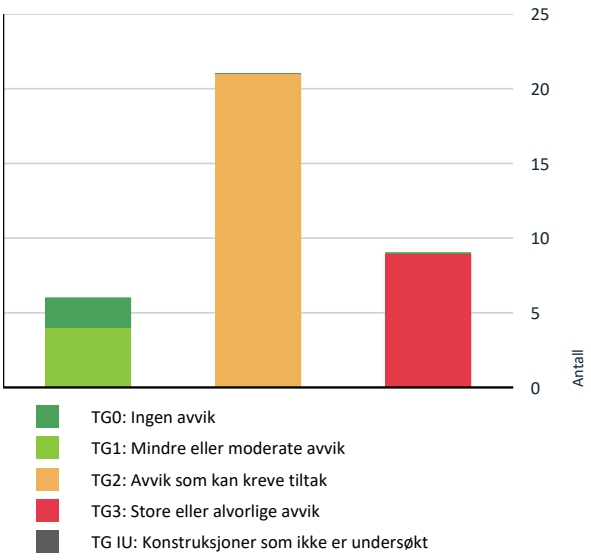
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

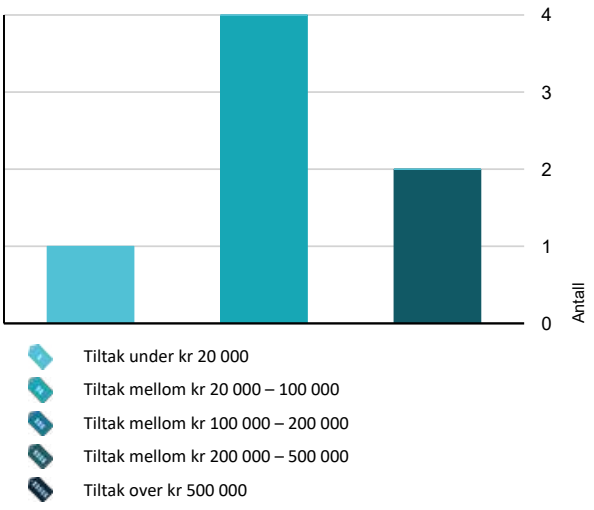
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vindu i bod	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Gulv i kjeller.	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	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
Utvendig > Kjellervindu	Gå til side
Utvendig > Terrassedør.	Gå til side
Utvendig > Dør til bod	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendig bod	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Gulv 2. etg** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Standard
Boligen holder normal standard.

Vedlikehold
Boligen har noe etterslep av vedlikehold og utskiftninger.

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.

Tidligere salgsoppgave opplyser at taktekking og underlagspapp er skiftet ca 2009. Arbeidene opplyses å være utført av fagfolk.

Tilstandsgraden Tg:1 settes ut i fra alder på taktekkingen sett opp mot statistisk forventet restlevetid.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.

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

Takrenner og nedløp på bod er i dårlig stand.

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

Takrenner og nedløp på bod bør skiftes ut for å sikre god vannavledning.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og fuktskader på bygningen som følge av tilstoppede eller defekte renner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Tidligere salgsoppgave opplyser at det er blåst inn isolasjon i senere tid.

Kledningen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen er montert på vegg uten lufting bak, eller lufting i nedkant av kledning.

Utvendig kledning har bobler og malingsflass.
Kledningen er fra byggeår og har alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Om kledningen skal skiftes bør det etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking av fukt.
Manglende lufting kan føre til opphopning av fuktighet, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det var ikke vanlig med lufting bak kledning på byggetidspunktet.

I følge NBI anbefales vedlikehold av utvendig kledning av tre i intervall på
mellom 2 til 4 år (beis), 4 til 8 år (dekkbeis) og 6 til 12 år (maling).
Normal levetid (utskiftning) for utvendig kledning i tre ligger i intervall på mellom 40 til 60 år, lengre for trykkimpregnert. Levetiden er sterkt avhengig av virkets kvalitet og den stedlige påvirkning fra naturkrefter.

Tilstandsgrad TG:2 settes med bakgrunn i bemerkede avvik knyttet til konstruksjonen.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er begrenset med isolasjon i konstruksjonen.

Det er svertesopp i undertak på loft.

Det er ikke dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft.

Det er noe muselort på loftet. Det kan tyde på at det kan være museaktivitet på loftet

Det er ikke laget luftspalte for lufting av konstruksjonen i utvendig gesims.
Loftet er innspisert fra luke. Dette medfører at ikke hele konstruksjonen er inspisert. Dette fordi loftet er for litet for tilkomst for inspeksjon og/eller det ikke er gangbart gulv på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etterisoleres og etableres dampsperre mellom oppvarmet rom og kaldt loft for å redusere varmetap og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.

Svertesopp på undertak bør fjernes, og årsaken til soppveksten må utbedres for å hindre videre utvikling og skade på trekonstruksjonen.

Det bør etableres luftespalte i utvendig gesims for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, slik at fukt kan transporteres ut og risiko for råte og sopp minimeres.

Tiltak mot mus bør iverksettes for å hindre skader på isolasjon og konstruksjon, samt redusere risiko for lukt og helseplager.

På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet anbefales det å være oppmerksom på skjulte skader eller mangler som ikke er avdekket, og vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til problemer.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
Vinduene er fra 1987

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det ble på befaringen ikke registrert punkterte vinduer. Dette kan i mange tilfeller være vanskelig og oppdage. Eldre vinduer har på generelt grunnlag stor sansynlighet for punkterte vinduer. Det bør påregnes at det kan forekomme på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, inkludert skraping og maling av utvendige flater for å hindre videre forringelse.

På sikt bør utskifting vurderes, da eldre vinduer med slitasje og malingsflass har økt risiko for punktering, varmetap og fuktskader i karm og ramme.

Manglende tiltak kan føre til redusert energieffektivitet, lekkasjer og økte vedlikeholdskostnader.



Vindu med utvendig malingsflass.

TG 2 Kjellervindu

Beskrivelse

I kjeller er det malte trevinduer med enkle lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har oppbrukt sin forventede levetid. Vinduen har alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer fra byggeår har oppbrukt sin forventede levetid og bør vurderes skiftet ut for å sikre tilfredsstillende isolasjon, funksjon og redusere risiko for ytterligere skader.



Eldre kjellervinduer på vaskerom

TG 3 Vindu i bod

Beskrivelse

I utvendig bod er det malte trevinduer med to lag glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vindu ned mot bakke har råteskager og er ødelagt.

Vindu på vegg har sprukket glassrute.

Vannbrett over vindu er ikke ført bak kledning men har glipe mot kledning.

Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu med råteskader og ødelagt glass bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og varmetap.

Sprukket glassrute bør byttes for å sikre tilfredsstillende isolasjon og forhindre ytterligere skader.

Vannbrett bør utbedres slik at det føres korrekt bak kledningen for å unngå vanninntrenging i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og råte.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt isolert ytterdør.

TG 2 Terrassedør.

Beskrivelse

I boligen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.
Terrassedøren er fra 1988.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er av eldre dato og har alder og værslitasje.
Døren har oppbrukt sin forventede levetid. Døren fungerer i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Med et godt og aktivt vedlikehold kan dørens funksjon og levetid forlenges noe.

TG 2 Dør til bod

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Til boden er det en malt boddør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke utvendig vannbrett over døren.

Døren har høy grad av alderslitasje.

Tilstandsgrad TG:3 settes med bakgrunn i manglende vannbrett og dørens generelle tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres utvendig vannbrett over døren for å hindre fuktinntrengning i dør og karm.

Døren bør vurderes for utskifting eller utbedring grunnet høy grad av alderslitasje, for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og omkringliggende konstruksjon.


Manglende vannbrett over dør til bo


Skade på dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til boligen er dete en 15 m2 steinbelagt terrasse..
Terrassen har malt rekkverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk på terrassen er skjevt og fremstår i dårlig stand.
Nore ujevne belegningssteiner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk på terrasse må skiftes ut.


Løst rekkverk på terrasse.


Malingsflass på rekkverk på terrase.

TG 2 Utvendig bod

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Til boligen er det en 17 m2 bod med to bodrom.
Boden er bygget inn til boligen.
Boden holder enkel standard.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fuktskjolder og saltutslag på murvegger i boden.

Murvegg har noe skjevheter og sprekker.

Det er fuktskjolder i tak på boden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskjolder på murvegg skyldes svikt i drenering og utvendig fuktsikring av murveggen som er under bakkenivå. Det bør vurderes å etablere ny fuktsikring av grunnmur for å hindre at fukt trenger inn i murveggen.

Sprekker og skjevheter i murvegg kan skyldes marktrykk fra omkringliggende terreng. Om vegger er i bevegelse og sprekker eller skjevheter blir større bør tiltak iverksettes.

Fuktskjolder i tak og undertak kan skyldes utettheter i taktekkingen. Taktekkingen bør kontrolleres og tiltak iverksettes om det er utettheter. Utettheter i taktekkingen kan føre til at vann kommer inn i konstruksjonen, noe som vil føre til fuktskader.
Det ble ikke målt fukt i taket på befaringsdagen.



Murvegge md skjevheter



Fuktskjolder i tak



Saltutslag og fuktskjolder på murvegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av Laminat på gulv. Malte MDF plater på vegg og slette malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe gliper og sprekker på innvendige overflater. Noe uferdige overflater og lister.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gliper og sprekker på innvendige overflater samt uferdige overflater og lister bør utbedres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for fuktskader og sikre et tilfredsstillende estetisk inntrykk.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling av skjevheter i konstruksjonen.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 40 mm gjennom hele rommet i stue 1. etg

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 25 mm gjennom hele rommet i gang 1. etg.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.
Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon.

Tilstandsgrad TG:3 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.

TG 3 Gulv i kjeller.

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Måling av skjevheter i konstruksjonen.
Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 23 mm gjennom hele rommet i gang i kjeller

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 50 mm gjennom hele rommet i kjellerstue.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.
Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon.

Tilstandsgrad TG:3 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.

TG 2 Gulv 2. etg

Beskrivelse

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner.

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.

Måling av skjevheter i konstruksjonen.
Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca. 25 mm gjennom hele rommet i stue.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.
Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.
Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon.

Det er knirk i gulv.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I boligen er det en mursteinspipe.
Til pipen er det i stue montert en lukket peisovn. På kjøkken er det montert en liten vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipen er av eldre dato og vil naturlig ha noe større avvik en nyere piper. Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme sprekker og løse fuger, uten at det ble oppdaget på befaringen. Det kan ikke utelukkes at det i fremtiden kan forekomme behov for rehabelitering av pipen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å få pipen kontrollert av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering, da eldre piper kan ha skjulte sprekker eller løse fuger.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann, lekkasje av røykgass eller redusert trekk, noe som kan påvirke både sikkerhet og funksjon.





Peisovn i stue.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kjeller under det meste av boligen.
Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp og utvendig kjellertrapp.
Deler av kjelleren er innredet.
Kjelleren holder enkel standard.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er avvik:

Det ble målt forhøyede fuktverdier i innkledd vegg under bakkenivå i bakkant av boligen. Det ble også målt forhøyede fuktverdier i oppforet gulv i bod.

Det er tilsig av vann onn langs synlig fjell i bakkant av boligen.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved fuktmåling i vegg på fremsiden av boligen.

I bakkant av bolige hvor det ble målt forhøyede fuktverdier faller utvendig terreng mot boligens grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene i vegg og gulv, samt tilsig av vann langs synlig fjell.

Tiltak for å lede vann bort fra grunnmur og forbedre drenering bør vurderes, spesielt der terrenget faller mot boligen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Tilstandsrapport



Fjell med tilsig av fukt.



Fuktmåling i vegg i kjellerstue.



Fuktmåling i vegg i bod.



Oppforet gulv med fukt

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

I boligen er det en malt tretrapp med teppefliser i trinnene.



Trapp til loftsetasjen



Trapp tilm kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har noe alder og bruksslitasje.
Enkelte dører slår ujevnt mot dørkarm.
Dør på soverom i loftsetasjen har glipe mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene bør justeres og eventuelt utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå problemer med lukking og tetting, samt økt slitasje på karm og dørblad.

Tilstandsrapport



Dør som gliper mellom karm og dørblad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc ,ed tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og badekar.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv og malte plater på vegg og i tak.

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

Badet er mer en 25 år. Dvs. at badet og underliggende membran og fuktsikring har oppbrukt sin forventede levetid.
Badet er i daglig bruk. TG:3 settes med bakgrunn i rommets generelle tilstand og/eller forventet levetid for rommets overflater og underliggende membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av overflater, membran og fuktsikring, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

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

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I kjelleren er det en enkel vaskekjeller.
I rommet er det stål vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke ventilasjon i rommet.
Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv og malte flater på vegger og i tak.

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

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

Vaskerommet virker å fungere som et enkelt vaskerom. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av overflater, membran og fuktsikring, for å sikre at rommet oppfyller dagens krav til fuktsikring.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEKJELLER

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

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenmed tilkomst fra stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer. Det er mekanisk ventilator over kokesone.
Det er komfyrvakt over kokesone.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Kjøkken og innredning er av eldre dato, og har alder og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen holder enkel standard.
Det har tidligere vært en vannlekkasje i benkeskap. Eier har lagt plate over skadet bunnplate. Lekkasjen skal være utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I rommet er det gulvmontert wc.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
Rommet holder enkel standard.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber og stål.
Vannrørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Synlige vannrør i tak på vaskerom er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Vannrør på vaskerom bør festes bedre.



Hovedstoppekran



Vannrør som ikke er tilstrekkelig festet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligens avløpsrør er av type soil og plast.
Det er et eldre stålsluk i gulv i kjeller.

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

Soil avløpsrør og stålsluk er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.
Vannrør i plast er skiftet etter byggeår.

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





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

Det er ikke lufteventil i kjellerstue.

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 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I boligen er det en 200L VV bereder.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er fukt på gulv i rom med VV bereder. Fukten kommer fra overtrykksventil på VV bereder.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra varmtvannsbereder for å hindre vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Videre bør el-tilkoblingen kontrolleres og eventuelt oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for varmgang og brann.

Fukten på gulvet skyldes lekkasje fra overtrykksventilen, og dette bør utbedres for å unngå ytterligere fuktskader og mulig muggdannelse.



200L VV bereder



Støpsel til VV bereder



Fukt på gulv rundt VV bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektrisitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1957

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Noe el. arbeider i stue er utført med egeninnsats av eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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?
    Ja Det anbefales å få boligens elektriske anlegg sjekket av autorisert innstallatør.

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Nedgravde drensystemer er ikke synlig. På byggetidspunktet var det ikke uvanlig å bruke drensrør av plast eller betong. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ofte utført med Gudron påsmurt fuktsikring.
Det observeres noe Platon utvendig fuktsikring av grunnmur på enkelte plasser.

Det er ikke gitt opplysninger om at dreneringen er skiftet siden byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid. Det er målt forhøyede fuktverdier i innkledde vegger under bakkenivå. Det observeres fuktskjolder og malingsavskalling på innvendige kjellervegger. Dette gir indikasjoner på at dreneringen er sviktende eller har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekk i betonggulv i kjeller. Sprekker er under en bærevegg.
Årsak til sprekker, eller hvor lenge sprekkene har vært der er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere omfang og årsak, samt om det er behov for utbedring.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke sprekkene kan være redusert bæreevne og økt risiko for videre skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt for undersøkelse av sprekk og årsak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk i gulv.



Gulv med sprekk

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

På eiendommen er det støttemurer av betong og betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemur i betong har sprekker og er skjev.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Støttemuren bør utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å sikre stabilitet og hindre videre forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre skader og skjevheter er økt risiko for utrasing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Støttemur av betongblikker.



Støttemur med skjevheter.



Støttemur av betongblikker.

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.

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

Kostnadsestimat er satt med tanke på mindre terrengjusteringer inn mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng som faller mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

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.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

⚠ Innvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker. Manglende håndløper kan føre til økt fare for personskade ved bruk av trappen.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar

Standard
Garasjen holder enkel standard

Vedlikehold
Det er noe noe etterslep av utvendig vedlikehold og utskiftninger.

Beskrivelse
Bygget er fundametert med betong grunnmur. Reist i lette bindingsverkskonstruksjoner, utbemdig kledd med stående trekledning. Bygget har saltak av plassbygde trekonstruksjoner med takplater som taktekking.
Bygget holder enkel standard.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	60	17		77	
2. Etasje	40			40	
Kjeller	49			49	
SUM	**149**	**17**			
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue, bod, gang, toalettrom, vaskekjeller, mellomgang, bod 2		

Kommentar

1. Etg.
Stue 37 m2
Kjøkken 13,3 m2
Gang 5,5 m2
Entre 1,4 m2

2. etg.
Bad 3,5 m2. 7 m2 gulvareal.
Gang 3,9 m2
Soverom 9,1 m2
Soverom 10,5 m2. 11,8 m2 gulvareal.
Soverom 6,7 m2. 8,4 m2 gulvareal

Kjeller.
Kjellerstue 19 m2
Gang 8,4 m2
Mellomgang 5 m2
Toalettrom 1,5 m2
Vaskekjeller 3,7 m2 målbart areal. 2 m2 ikke målbart
Bod 2,8 m2
Bod 6,2 m2

Takhøyde i kjeller 1,93 - 1,99 m

Utvendig bod med tre rom. 17 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.4.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Roger Wendelwick	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3909 LARVIK	4067	175		0	1037.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vassvikveien 32

Hjemmelshaver
Wendelwick Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til i et område med spredt boligbebyggelse. Eiendommen ligger på Vasvik utenfor Larvik sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Vasvikveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TA Takst og Eiendom AS
Elveveien 36
3262 LARVIK

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/QC1511

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

Roger Wendel	9578-5995-4-54853	2026-05-21 12:49:59

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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
17-0049/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vassvikveien 32, 3268 LARVIK

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Roger Wendelwick

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2014

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: 3746360
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jp elektro, strøm i 2 etg. Sepember 2016 Norges elektro Desember 2025 Ny strømkurs stekeovn

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 3 Desember 2025

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Franzen rør a/s Ny hovedstoppekran Nylig utført,Har samsvarserklæring. Ken Robin Hansen Hage A/S Ny utekran. Ny kobling på avløpsrør til bad under bakkenivå. Dette pga en vannskade i kjeller som nå er utbedret. Ingen dokumentasjon foreligger

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

---

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

Ja

Beskriv: Kommunalt

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Drenering bør gjøres

---

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

Ja

Beskriv: Vinduer har nådd levetid,bør byttes.Rekkverk på terasse bør byttes.Garasjeport og dør bør byttes.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sprekk i murvegg, uendret fra overtakelse. Setningsskade i gulv kjeller,

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mus,noe maur ipå våren.Enkelte skrukketroll i kjeller. Hus rett ved skog.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport mai 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport mai 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 17-0049/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Roger Wendel	**2026-05-21**

Identifikasjon

Roger Wendel

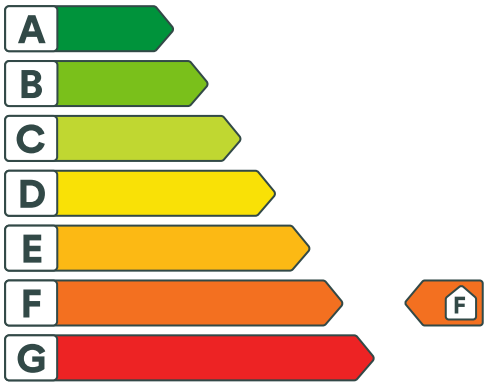
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Vassvikveien 32, 3268 LARVIK**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291700**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163016567**
Gårdsnummer **4067**	Bruksnummer **175**
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 **1957**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **149,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **331,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **336,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 120 kWh**

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	175	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202684669	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	163016567	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vassvikveien 32, 3268 LARVIK

Situasjon

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

Ildsteder

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

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.03.2013	Tilsyn	03.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202684669

BruksenhetId	202482808	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	16609412	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

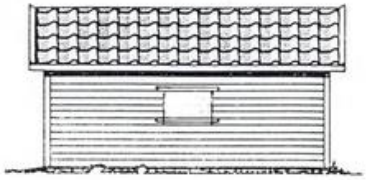
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202482808.

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.



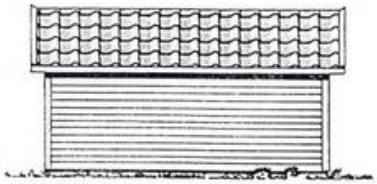
FASADE MOT:



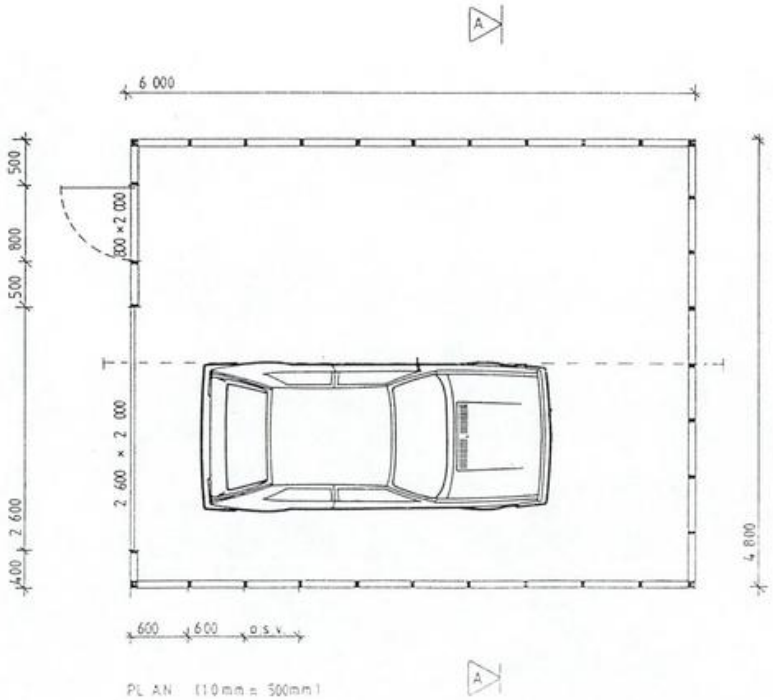
FASADE MOT:



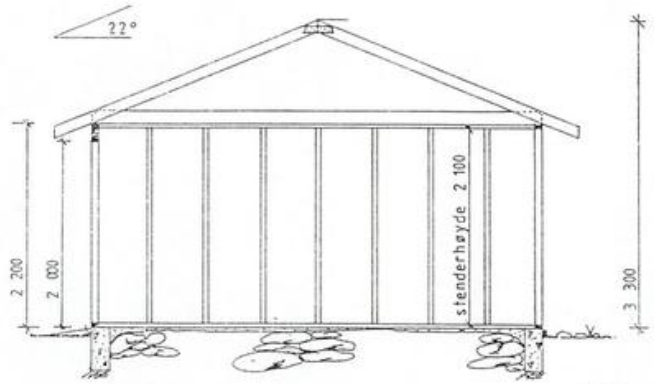
FASADE MOT:



FASADE MOT:



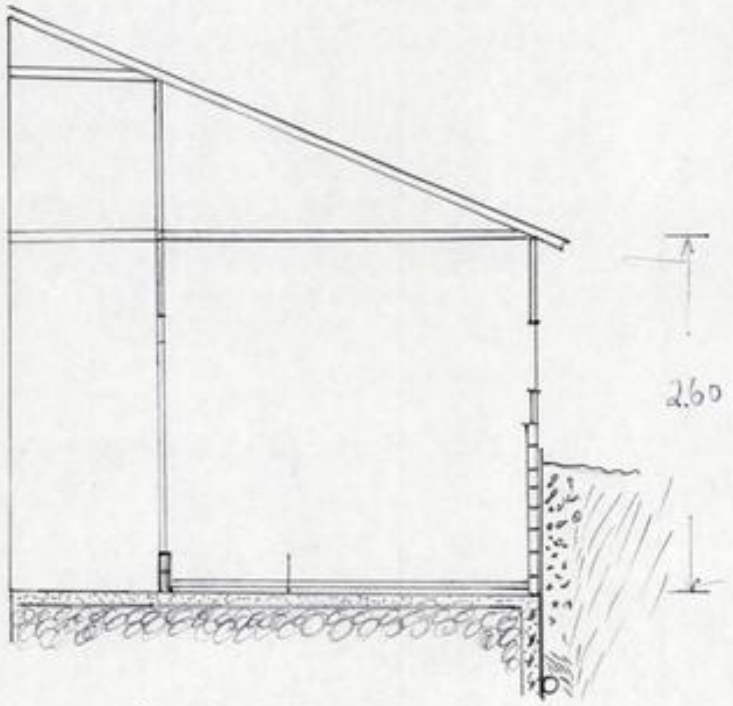
PLAN (10mm = 500mm)



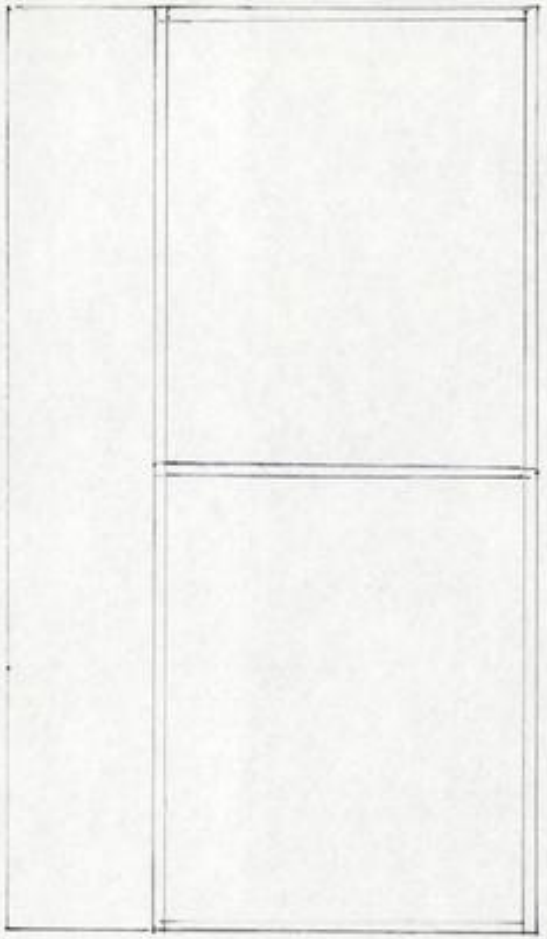
SNITT A - A

11

Garasjeleverandør: BYGGM. MARTINSEN & ØSTBY ANS HOVLAND 3280 TJODALYNG TLF.: (034) 93 628 TLF.: (034) 93 154	Dato: 09.03.94
	Målestokk: 1:100, 1:50
Byggherre: ELSA SANDBREKKENE ANVIK 3268 LARVIK	Tegner: G.T.Isdahl
	Tegning nr.:
	Rev.:



Snitt

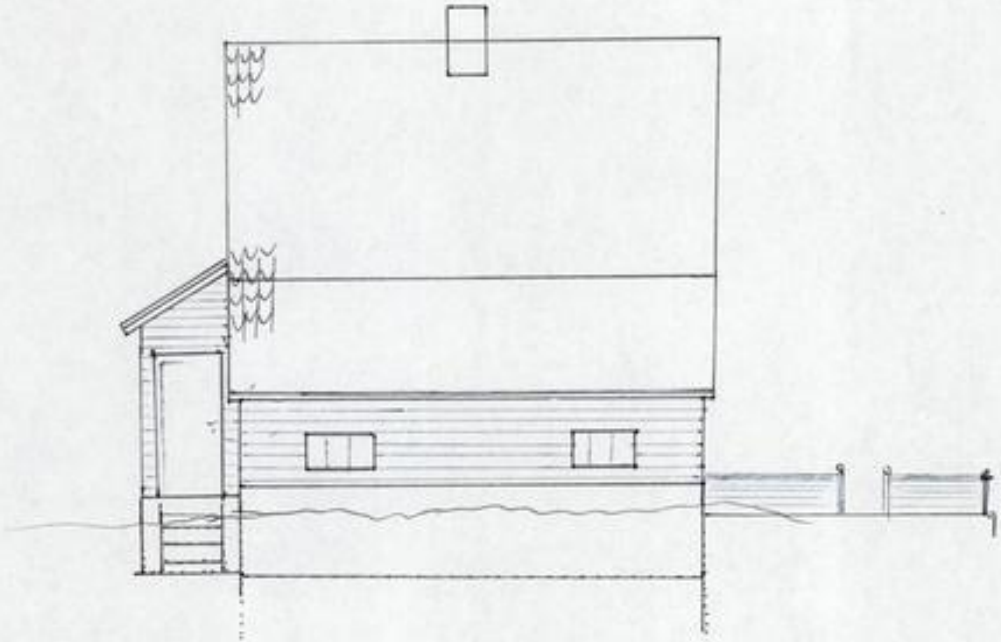


Grunnriss

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Søk nr. 327/83
Larvik 27/6-83
Gro R. Stalsberg

SNITT OG GRUNNRISS AV
TILBYGG TIL EIENDOMMEN:
FJELD AV GNR 67, BNR 175
EIER: SVERRE BJELLAND
SØKNAD OM TILBYGG
MÅL 1:50

Mottatt 11 MAI 1983



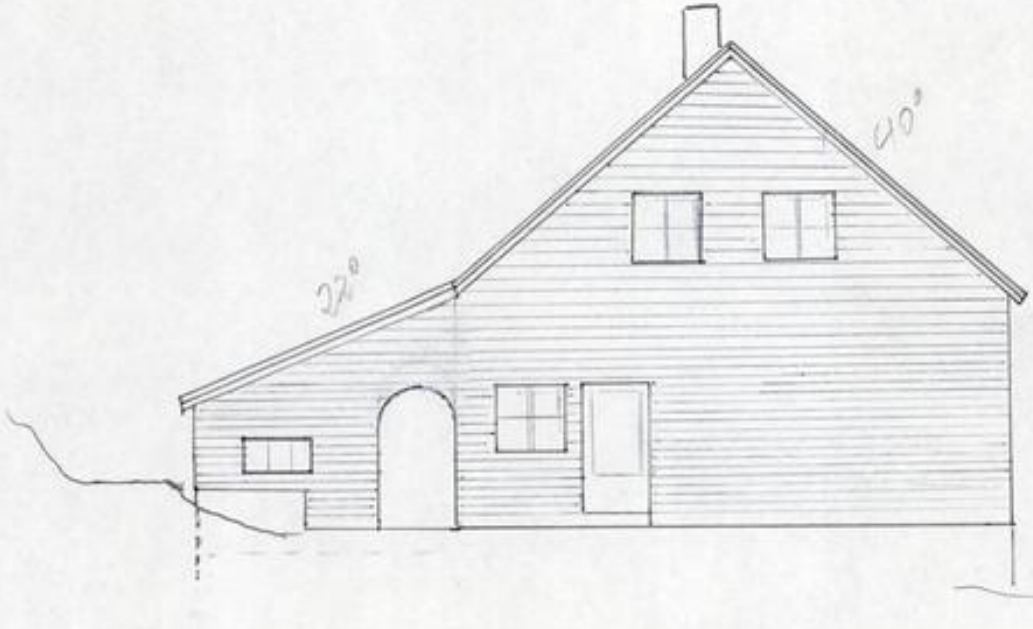
GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 327/83
Larvik 27/6-83
Gro R. Stalsberg

FASADE NORD FOR
EIENDOMMEN: FJELDLY
GNR: 67 , BNR 175
EIER: SVERRE BJELLAND
SØKNAD OM TILBYGG
MÅL 1: 100

Fasade nord
1: 100

Mottatt 1 MAI 1983

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 327/83
Larvik 27/6-83
Gro R. Stalsberg

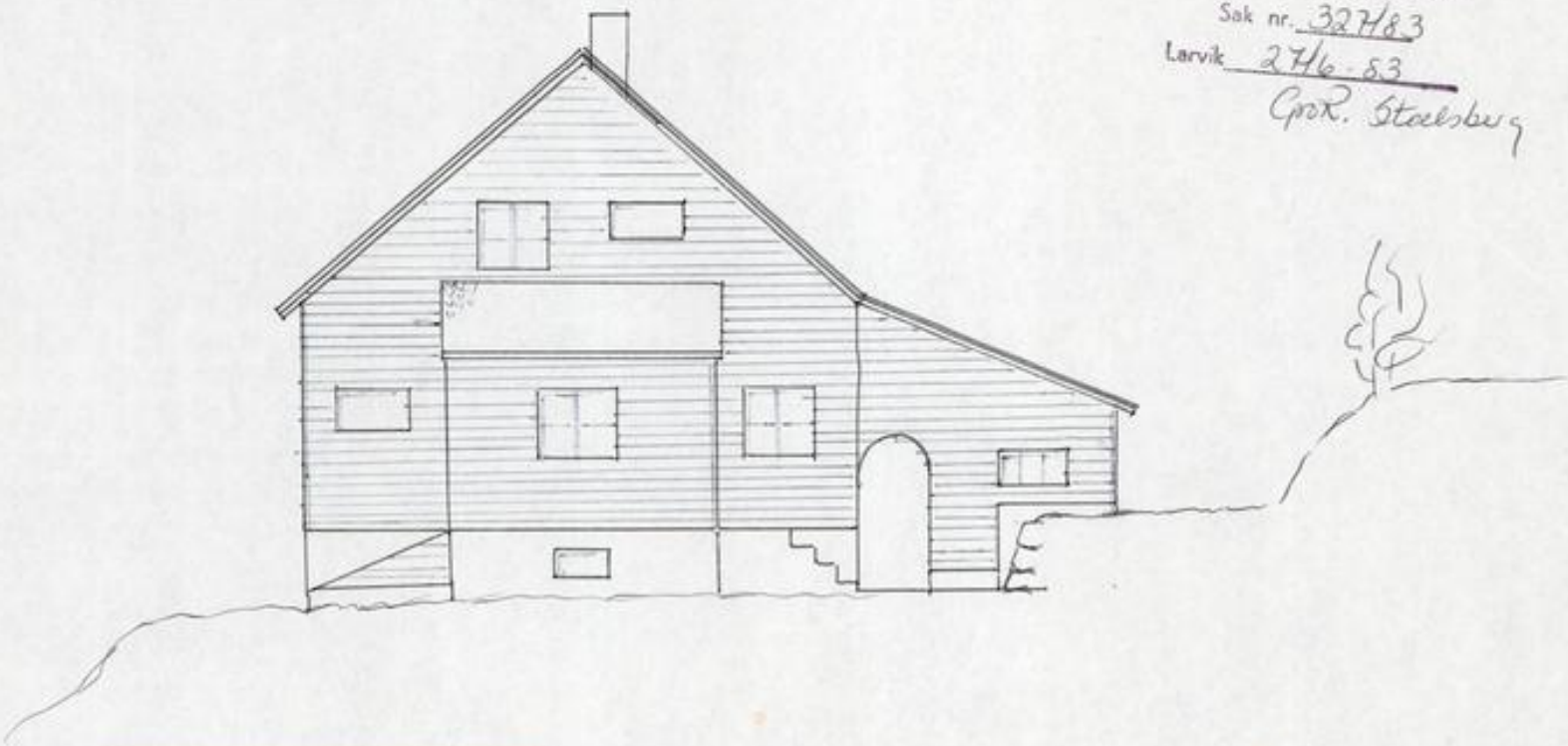


FASADE VEST FOR
EIENDOMMEN: FJELDLY
GNR 67, BNR 175
EIER: SVERRE BJELLAND
SØKNAD OM TILBYGG
MÅL 1:100

Mottatt 11 MAI 1983

Fasade vest
1:100

GODKJENT
BRUNLANES BYGNINGSRÅD
Sak nr. 327/83
Larvik 27/6-83
GpR. Stalsberg



Mottatt 11 MAI 1983

EIENDOMMEN: TJELDØY, gnr 67, bnr 175

EIER: SVERRE BJELLAND

SØKNAD OM TILBYGG

MÅL 1:100

Fasade øst 1:100

Utskriftsdato: 15.04.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	175	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vassvikveien 32, 3268 LARVIK								

Bygningsopplysninger

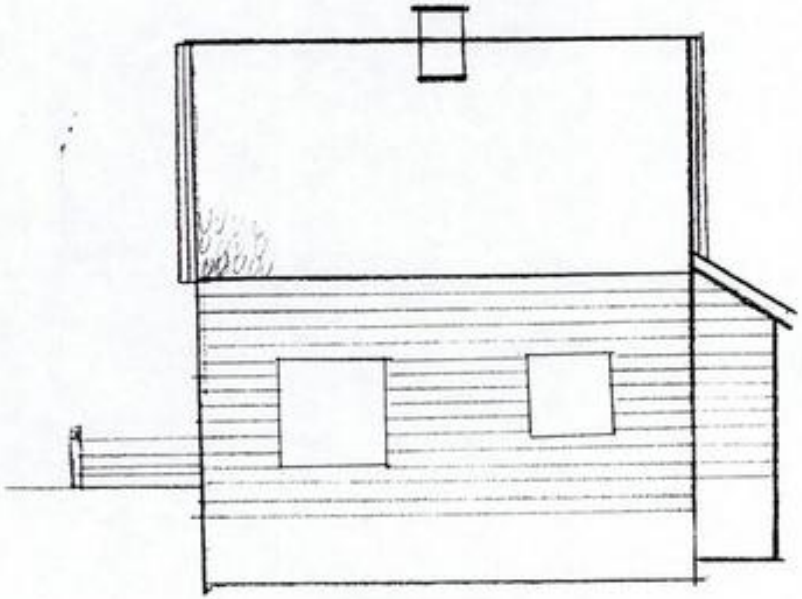
Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig Det foreligger ikke plantegninger av boligen i vårt arkiv	ikke oppgitt	ikke oppgitt m^2	1	☐
Garasje/uthus/anneks	godkjent 1994	25 m^2		☒
Tilbygg bolig	godkjent 1983	m^2		☒
Fasadeendring bolig	godkjent 1998	m^2		☒
Kommentarer				

Andre opplysninger

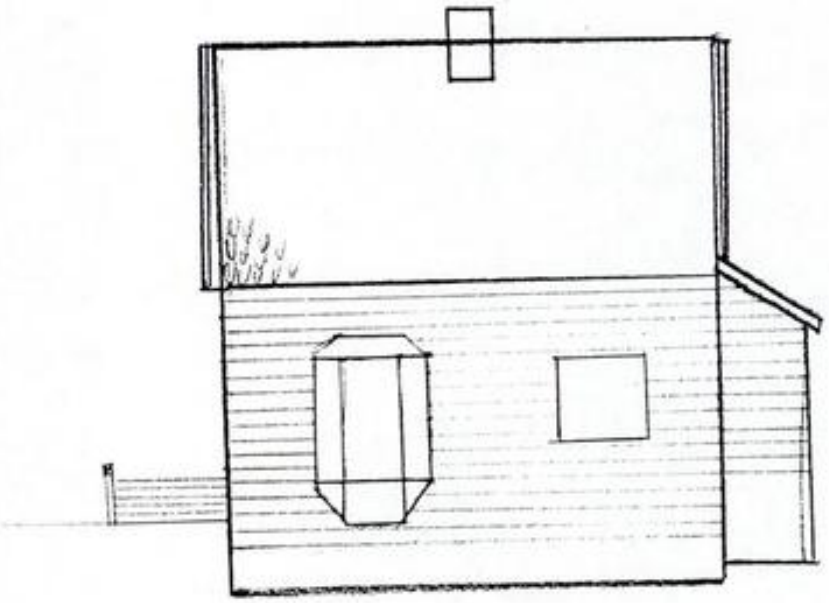
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

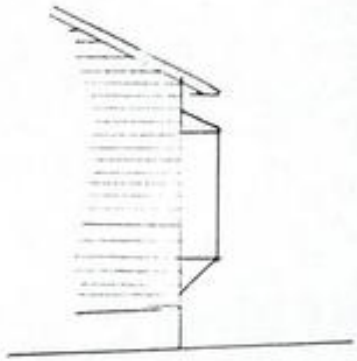
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NÅVÆRENDE FASADE



ENDRET FASADE





FASADE SYD FOR
EIENDOMMEN: TJELDLY
GNR. 4067, BNR 175
EIER; ELSA SANDBREKKENE

MÅL 1:100

Utskriftsdato: 15.04.2026

Larvik kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	175	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vassvikveien 32, 3268 LARVIK								

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

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	175	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vassvikveien 32, 3268 LARVIK								

Andre opplysninger

Skylddelingsforretning:

Eiendommen som er etablert med skylddelingsforretning den 18.08.1956, er ikke oppmålt av kommunen. Viser til skylddelingsforretningen for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Skylddelingsforretninger kan fås fra Kartverket eller Digitalarkivet.

En nabogrense er oppmålt i koordinater. Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for hele eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Kart og oppmåling - Tlf. 982 31 865

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Larvik kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	175	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vassvikveien 32, 3268 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 315,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 289,74 kr
Vann	3 541,34 kr
Sum	**13 532,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Målt Vann	25%	26 m^3	19.80	1/1	0 %	514,80 kr	514,80 kr
Målt Avløp	25%	26 m^3	23.96	1/1	0 %	623,02 kr	623,02 kr
Målt vann	15%	26 m^3	18.22	1/1	0 %	473,62 kr	473,62 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	695,45 kr
Forskudd vann	15%	49 m^3	20.11	1/1	0 %	985,56 kr	246,40 kr
Fradrag vann	15%	-26.5 m^3	18.22	1/1	0 %	-482,72 kr	-482,72 kr
Målt avløp	15%	26 m^3	22.05	1/1	0 %	573,18 kr	573,18 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 310,14 kr
Forskudd avløp	15%	49 m^3	23.17	1/1	0 %	1 135,45 kr	283,87 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag avløp	15%	-26.5 m^3	22.05	1/1	0 %	-584,21 kr	-584,22 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	99,99 kr
Fradrag Vann	25%	-26.5 m^3	19.80	1/1	0 %	-524,70 kr	-524,70 kr
Fradrag Avløp	25%	-26.5 m^3	23.96	1/1	0 %	-635,01 kr	-635,02 kr
Mat/plast/papp felles	25%	1 stk	2006.25	1/1	0 %	2 006,25 kr	501,56 kr
Restavfall 770 felles	25%	1 stk	9012.50	1/5	0 %	1 802,50 kr	450,64 kr
					Sum	**14 310,14 kr**	**3 546,01 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 4067/175
Adresse: Vassvikveien 32
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Larvik kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	175	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vassvikveien 32, 3268 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2025**
11256570	996	03.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	52

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.

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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4067	**Bruksnr.**	175	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vassvikveien 32, 3268 LARVIK								

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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 037 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_1 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 1 037 m^2 **KPHensynsonenavn** H740_1 **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover
	Delareal 1 037 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.12.2025	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 037 m^2
	KPHensynsonenavn	H110_1
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	1 037 m^2
	KPHensynsonenavn	H740_1
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover
	Delareal	1 037 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

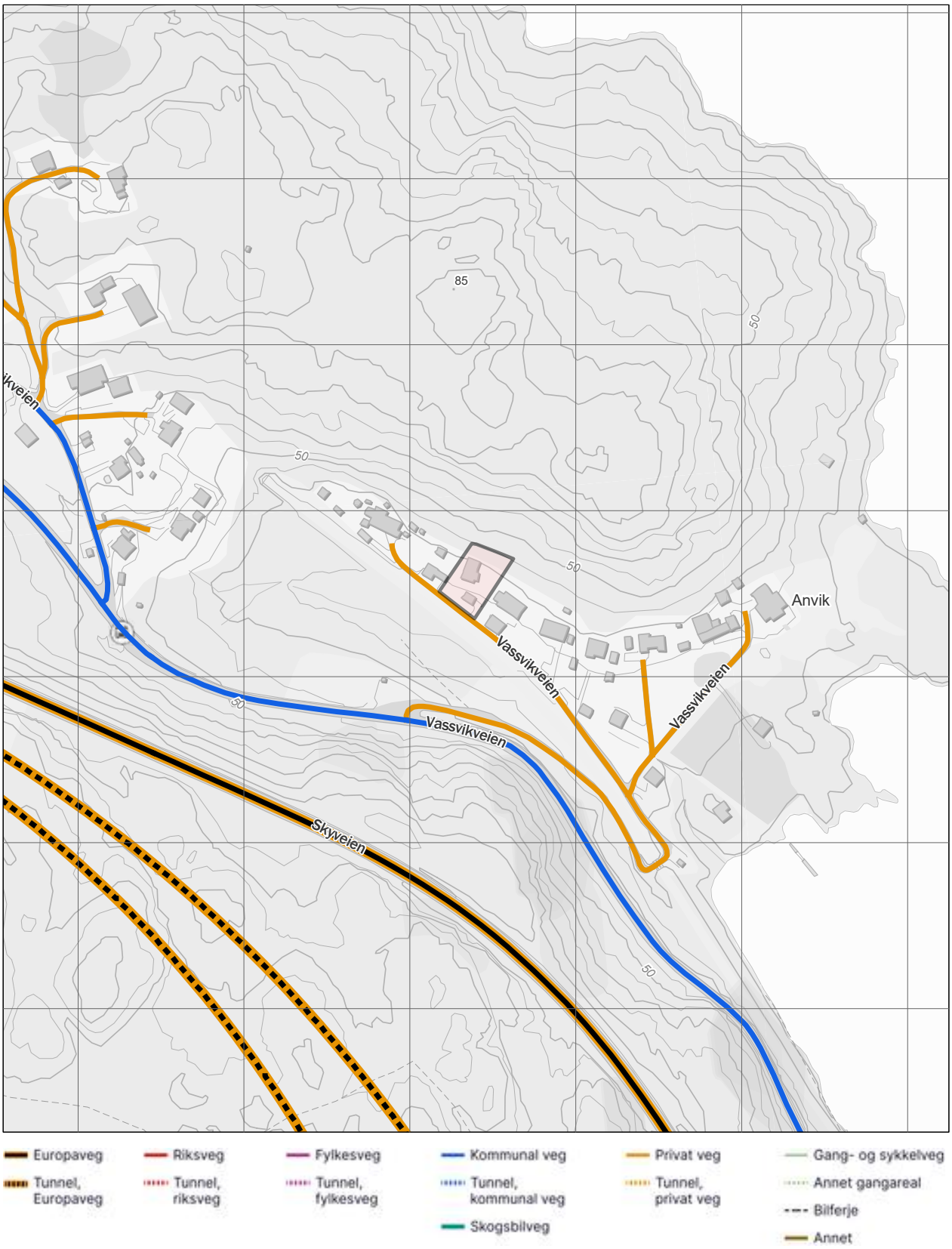
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4067/175/0/0
Adresse: Vassvikveien 32, 3268 LARVIK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13/04/2026



Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2405/1958
Larvik Sorenskriverembete 17/9

O V E R E N S K O M S T.

Det er inngått følgende overenskomst mellom på den ene side eieren av "Anvik", g.nr. 67, br.nr. 1 i Brunlanes - heretter kalt eieren, og på den annen side eierne av følgende eiendommer som er utskilt fra "Anvik", nemlig g.nr. 67, br.nr. 45, 171, 173, 174 og 175 - heretter kalt oppsitterne:

I.

Eieren gir oppsitterne tillatelse til å legge en vannledning og til å strekke en elektrisk ledning over "Anvik", g.nr. 67, br. nr. 1 i Brunlanes.

II.

Vannledningen legges fra tomtene g.nr. 67, br.nr. 45, 171, 173, 174 og 175 over alléen til delet mellom g.nr. 1, br.nr. 95 og videre langs denne eiendoms nordre grense ned til Farris. Den skal legges mest mulig ved veier således at den blir til minst mulig ulempe for eieren. Ved Farris kan det legges en kum, som imidlertid ikke skal gjøres større enn at den gir rimelig plass for pumpeanlegget. Kummen skal dekkes med forsvarlig lokk eller et lavt hus som skal ha slikt utseende og vedlikeholdes således at det ikke blir til sjene for eierens eiendom.

III.

I tilfelle vannledningen eller den elektriske ledning skulle bli i veien for tomter som skal utskilles fra eierens eiendommer på "Anvik", plikter oppsitterne å flytte dem - uten utgift for eieren.

IV.

Det blir med dette ikke gitt noen almindelig veirett ned til Farris. Allikevel kan det oppnevnes 1 mann av gangen blant oppsitterne som har rett til almindelig ettersyn av pumpeanlegget, og likeledes skal det være rett til adkomst for reparatører når dette er nødvendig.

V.

Reparasjoner eller fornyelse av rør skal mest mulig henlegges til en tid så det ikke blir til tap for grunneieren. Skulle det allikevel bli nødvendig med reparasjoner så det oppstår tap på avling eller på annen måte, plikter oppsitterne å erstatte dette tap etter skjønn.

VI.

Det forutsettes at pumpeanlegget kun brukes til vanlig hus-

holdningsbruk i beboelseshus. De som har fått tillatelse etter nærværende overenskomst, kan ikke gi tillatelse til andre til å koble til anlegget - uten særskilt tillatelse fra eierens side.

VII.

Det bekreftes at oppsitterne er oppmerksom på at nærværende overenskomst ikke gir hjemmel for tillatelse til å ta vann fra Farris, og oppsitterne ordner selv forholdet til Treschow-Fritzøe.

VIII.

Eieren forbeholder rett for tomt som utparseleres ved jernbanetunnelen til å gjøre bruk av vannledningen mot å betale sin del av anleggsutgiftene når tilkobling finner sted.

Rettighetenes verdi ansettes en gang for alle til kr. 200,-.

"Anvik", den 25. april 1958.

Som eier:

For Hans-Ingar Jacobsen
V/fullmakt
Inge Jacobsen (sign)

Som oppsittere:

Edvart Berg (sign)

Ole S. Molteberg (sign)

Olaf Berg (sign)

Isak Moland (sign.)

Werner Nilsson (sign)

Etterstemplet i dag med stempelmerke til kr. 10.- svarende til dobbelt stempelavgift i h.t. lov av 6. august 1897 § 2, jfr. lov. av 11. april 1885 § 3a.
Larvik sorenskriverembete, den 17. sept. 1958.

kfr.

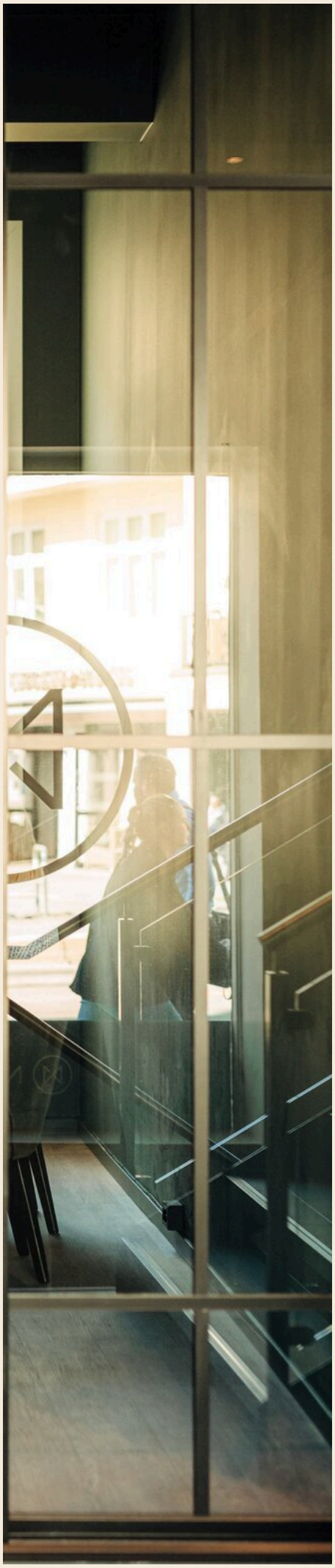
Velkommen til

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.

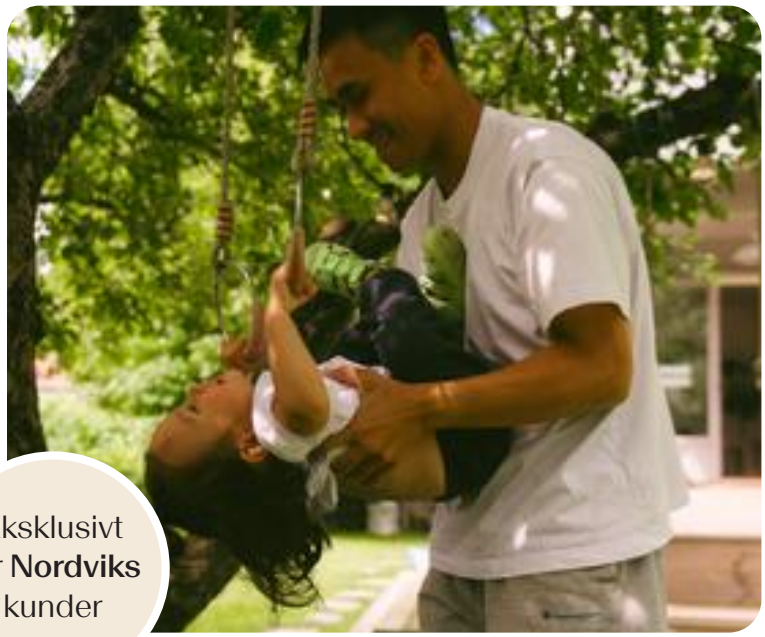


Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

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: 17-0049/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vassvikveien 32 3268 LARVIK
Matrikkel: Gnr 4067, bnr 175 (ideell andel 1/1) i Larvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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