PRIVATMEGLEREN
LARVIK

LILLEBERG 6

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport m/Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lilleberg 6

Nabolaget Frostvet - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	6 min 2.5 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	22 min 1.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 13.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Yttersøveien Linje 210	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

BARNEHAGER

Gapatrosten barnehage (0-5 år) 59 barn	8 min 0.7 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 143 barn	12 min 0.9 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hovland	5 min
Coop Prix Frankendalsveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Nordbyen	12 min
Apotek 1 Nordbyen	12 min
Larvik Vinmonopol	5 min

SPORT

Hedrum ungdomsskole	7 min
Ballbinge	7 min
EVO Larvik	5 min
Spenst Larvik Nanset	16 min

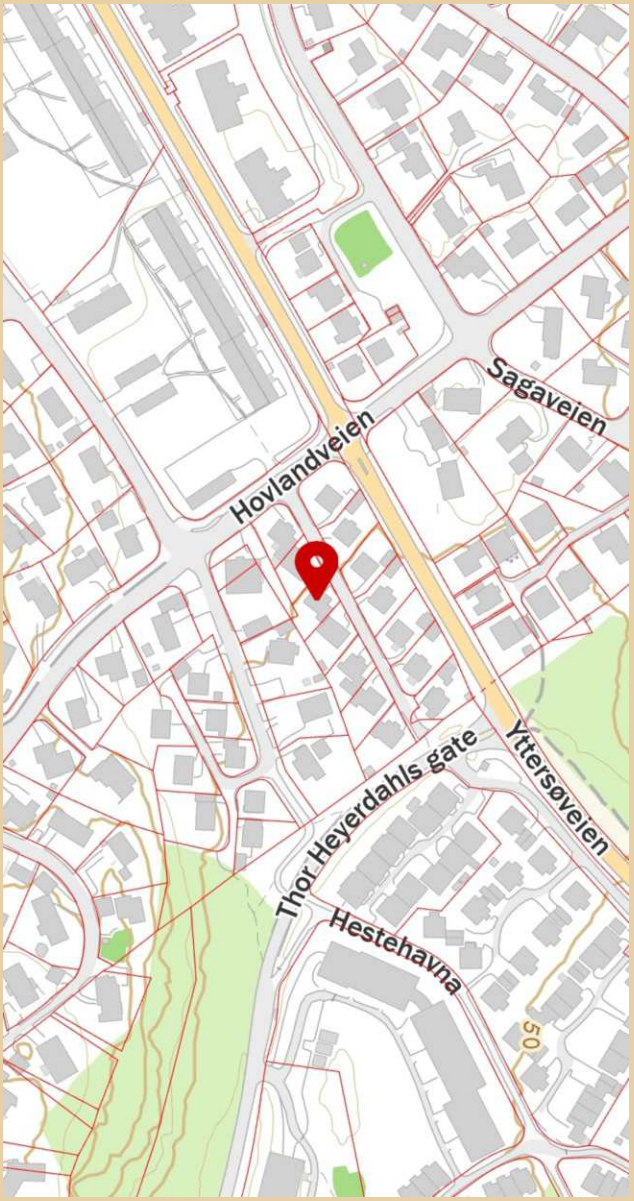
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Lilleberg 6

Nabolaget Frostvet - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fagerli skole (1-7 kl.) 602 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	6 min 2.5 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 363 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	22 min 1.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 13.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Yttersøveien Linje 210	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	19 min

BARNEHAGER

Gapatrosten barnehage (0-5 år) 59 barn	8 min 0.7 km
Byskogen barnehage (0-5 år) 143 barn	12 min 0.9 km
Borgejordet barnehage (0-5 år) 68 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hovland	5 min
Coop Prix Frankendalsveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Nordbyen	12 min
Apotek 1 Nordbyen	12 min
Larvik Vinmonopol	5 min

SPORT

Hedrum ungdomsskole	7 min
Ballbinge	7 min
EVO Larvik	5 min
Spenst Larvik Nanset	16 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

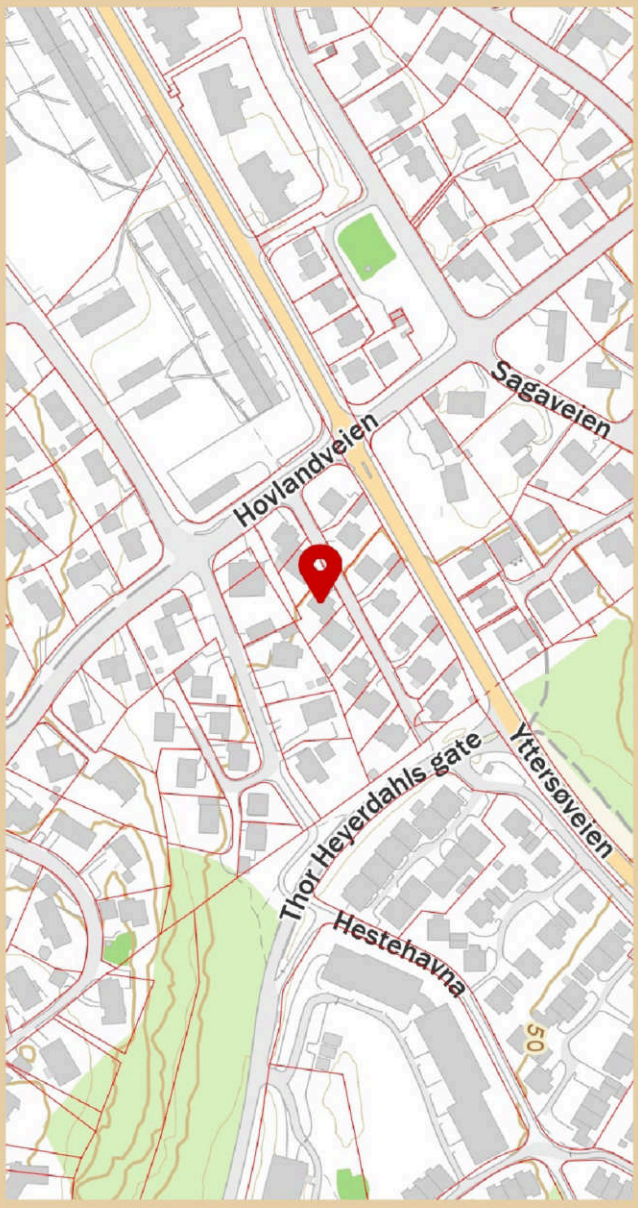
Gateparkering
Lett 92/100

—

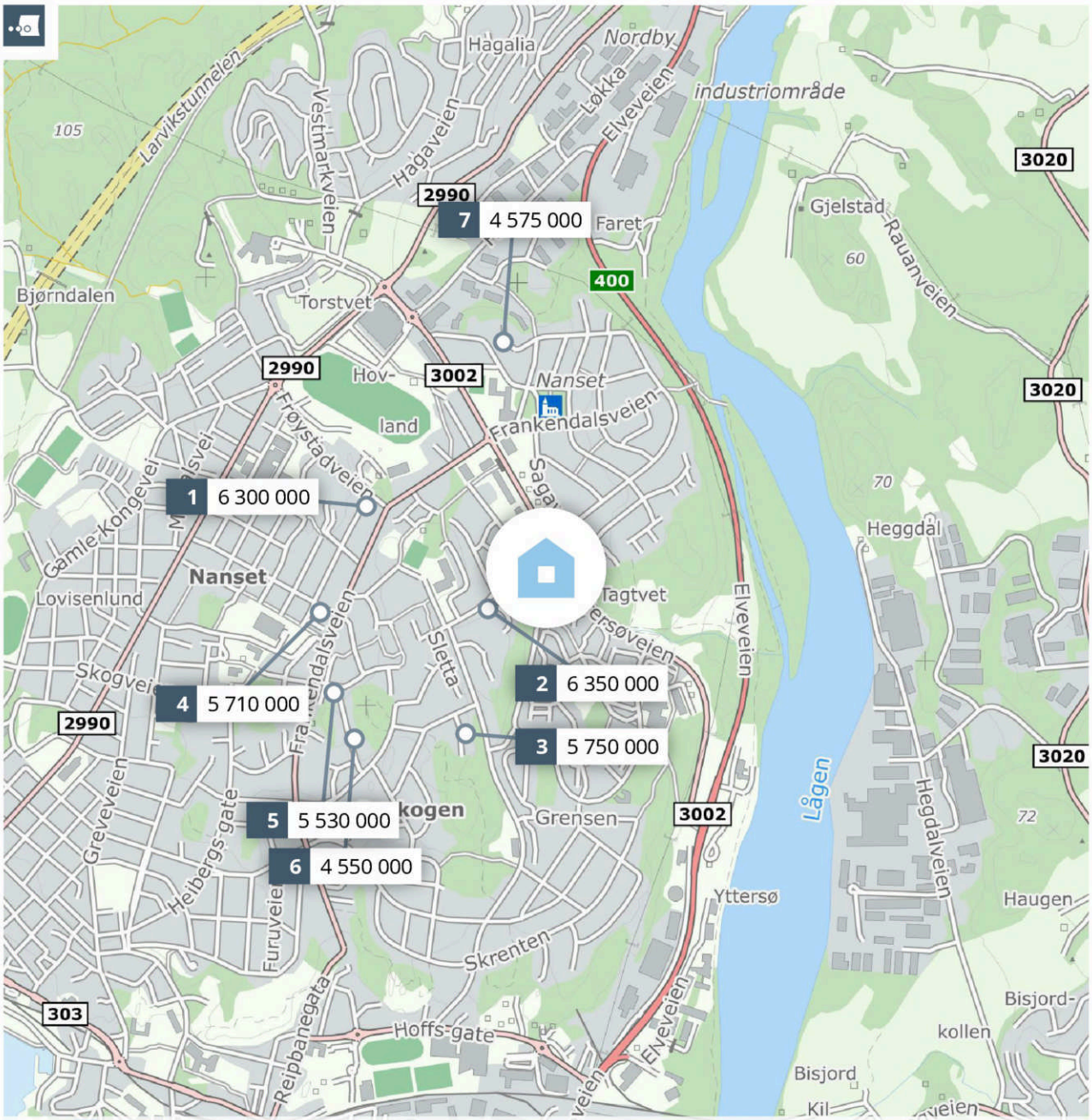
Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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



Meglers verdivurdering

LILLEBERG 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 06.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Tvetene Istre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lilleberg 6, 3274 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 2005 BNR 975 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS FROSTVET

Verdivurdert til

4 290 000

-	4 290 000	25 235
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	4 m²
Tomt						393 m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frøyhovveien 40				05.09.2025	6 450 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**26 923**
	234 m²	1950	632 m²	5 sov						
2	Hovlandveien 86				04.09.2025	6 450 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**35 674**
	178 m²	1973	801 m²	3 sov						
3	Haukeveien 4				13.02.2026	5 990 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**29 639**
	194 m²	1971	1 012 m²	6 sov						
4	Vinjes vei 28				23.01.2026	5 450 000	**5 710 000**	0	5 710 000	**27 321**
	209 m²	1963	863 m²	3 sov						
5	Rugdeveien 5				29.04.2026	5 690 000	**5 530 000**	0	5 530 000	**27 789**
	199 m²	1973	1 016 m²	3 sov						
6	Ugleveien 3				23.10.2025	4 800 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**29 739**
	153 m²	1964	899 m²	3 sov						
7	Hovlandtoppen 11				08.08.2025	4 500 000	**4 575 000**	0	4 575 000	**28 067**
	163 m²	1966	652 m²	3 sov						

Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde med nærhet til både dagligdagse fasiliteter og flotte naturområder. Området er preget av eneboliger og småhus, og nabolaget har en stabil og trivelig atmosfære. Det er enkel tilgang til offentlig transport.

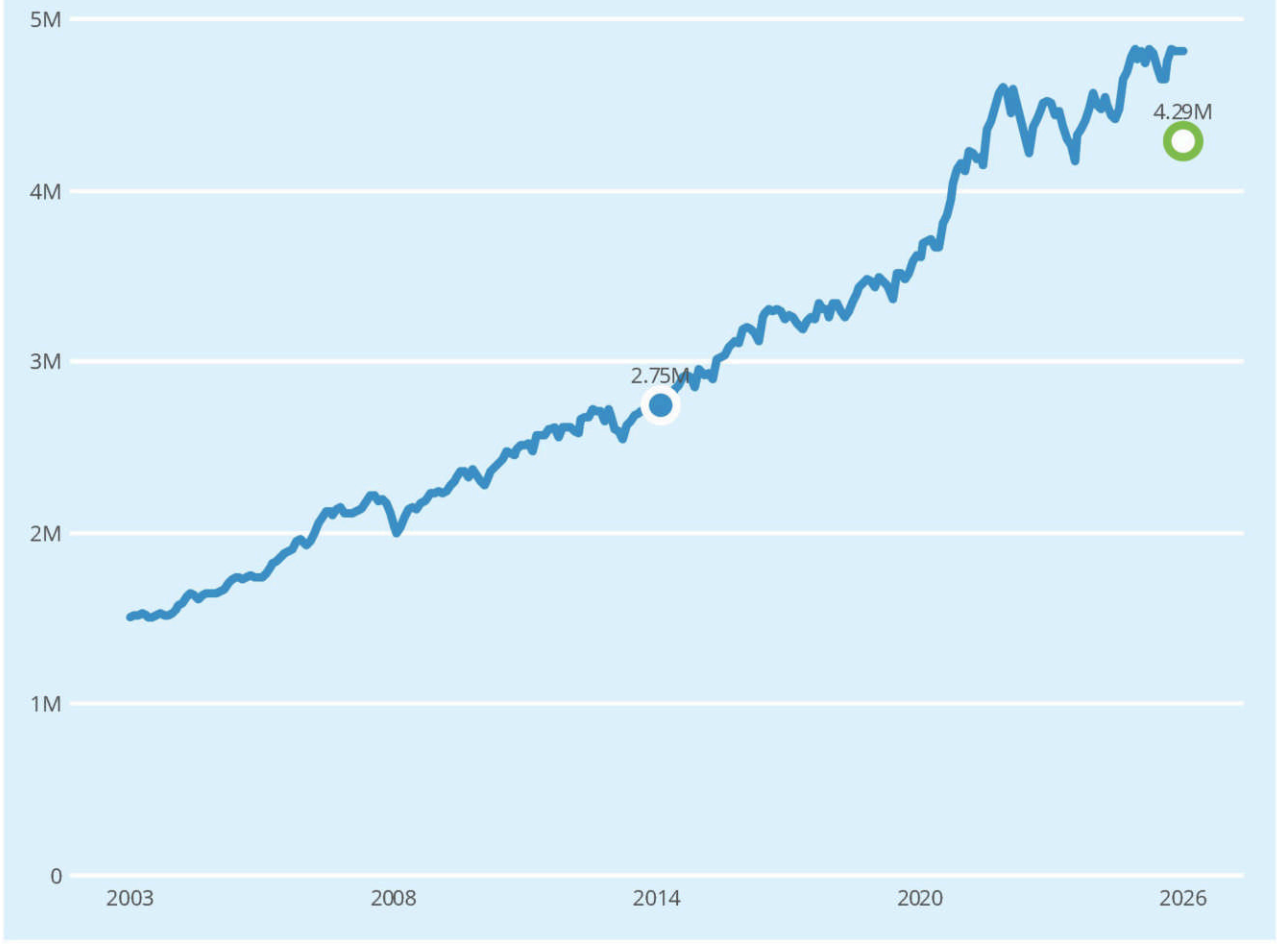
Boligen har et bruksareal på 170 kvadratmeter fordelt over tre plan, inkludert en kjeller.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.10.2014	30.10.2014	23.01.2015	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Baser på tidligere salg i området og standard på boligen.

Eneboliger til salgs i FROSTVET grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

26
dager

Eneboliger solgt i FROSTVET grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

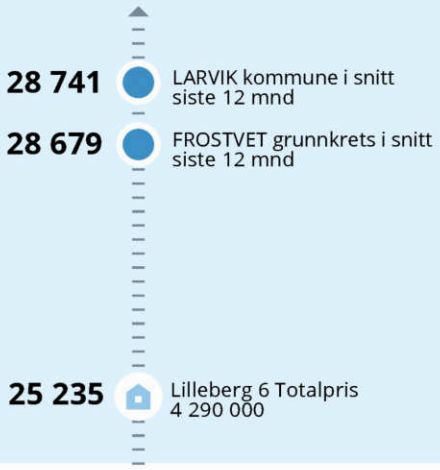


Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52260042

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andre Hvaal	Karen Johnson

Gateadresse
Lilleberg 6

Poststed	Postnr
LARVIK	3274

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260042

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært litt fukt rundt kjellerdør

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved kraftig regn og vind har det kommet vann inn over dør til garasje. Dette er forsøkt utbedret.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammelt hull i pipe i kjeller må tettes bedre.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært maur ute i gamle jernbanesviller. Mus har vært fanget i garasjen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Demontert kjølerom i kjeller. En koblingsboks er satt inn. Nytt sikringsskap, sikringer og elbillader er installert av faglært.

Arbeid utført av: Oneco

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt sikringsskap og sikringer i 2020.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260042

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygget ny terrasse og plattinger rundt huset.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260042

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52260042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andre Hvaal	c7d8645f90629b3b68f2c9405eb8c2f3a213d67b	22.04.2026 19:55:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Margrete Johnson	075e7b6deb7006aeadc78b49ab61b25633dadefa	02.05.2026 11:08:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52260042

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Lilleberg 6 , 3274 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 2005, bnr. 975

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1200 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RC1711

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

ENERGIMERKE

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.

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae

Uavhengig Takstingeniør

oms@laagenbolig.no

908 75 381

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1976 over tre plan, med sammenbygget garasje. Bygningen fremstår som tradisjonelt oppført med normal bruksslitasje, men med flere bygningsdeler fra byggeår og derav behov for oppgraderinger.

Boligen oppvarmes med elektrisk oppvarming, herunder varmekabler i enkelte rom, vedovn og luft-til-luft varmepumpe med to innedeler.

Det er avdekket forhold med forhøyet risiko og behov for tiltak. Særlig gjelder dette rom under terreng hvor det er påvist forhøyede fuktverdier ved hulltaking, noe som indikerer fuktproblematikk i konstruksjonen. Videre er vaskerom fra byggeår vurdert til TG 3 grunnet alder, ukjent tettesjikt og manglende tilpasning til dagens krav til våtrom.

Badet har avvik i fallforhold mot sluk, noe som gir økt risiko for vannansamling og fuktskader over tid. Det er også registrert høydeavvik i gulv i stue.

Utvendig er det enkelte forhold som krever oppfølging, herunder terreng som ikke har tilfredsstillende fall på deler av bygningen. Dette kan medføre økt belastning og behov for tiltak.

Det er videre registrert avvik knyttet til fyringsanlegg, hvor sotluke i kjeller er plassert nær brennbart materiale.

Flere bygningsdeler er vurdert til TG 2 basert på alder og normal slitasje, og det må påregnes jevnlig vedlikehold og gradvise oppgraderinger.

Samlet sett fremstår boligen som funksjonell, men med behov for tiltak på enkelte bygningsdeler, samt oppgraderinger i tråd med alder og dagens krav.

Hovedetasje:

Gang: 8,7 m²
Stue/kjøkken: 46 m²
Toalettrom: 1,8 m²
Vindfang: 1,7 m²
Trapperom: 2,0 m²

Loftsetasje:

Gang inkl. trapp: 8,7 m²
Soverom 1: 7,6 m² (lav himlingshøyde ca. 0,9 m²)
Soverom 2: 10,1 m² (lav himlingshøyde ca. 1,2 m²)
Soverom 3: 15,0 m² (lav himlingshøyde ca. 1,5 m²)
Bad: 5,9 m²

Kjeller:

Gang: 6,5 m²
Vaskerom: 7,6 m²
Kjellerstue: 16,8 m²
Bod 1: 4,8 m²
Bod 2: 7,5 m²
Bod 3: 3,6 m²
Bod 4: 3,2 m²

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Taksteinen fremstår med normal slitasje i forhold til alder, med noe overflategroe og værpåvirkning.

Ved stikkprøvekontroll er det registrert undertak av shingelpapp. Undertaket fremstår som eldre med synlig aldring. Ifølge tidligere salgsoppgave er taktekking lagt i 2006, mens undertaket er fra byggeår (1976). Dette innebærer at undertaket har nådd høy alder og har begrenset gjenværende levetid.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål. Disse fremstår med normal funksjon, men med synlig aldring og slitasje i henhold til alder.

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med stående bordkledning. Kledningen fremstår med normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i tre. Tilkomst til loft er via luke i gang i 2. etasje. Loftet er et kaldt, ventilert loft med lufting via gavlventiler og luftespalte i takkonstruksjonen. Ved visuell inspeksjon fremstår konstruksjonen som oversiktlig og tilgjengelig. Undertak er synlig fra innsiden, og det er stedvis isolasjon ved raft. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader på befaringsdagen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand, men normalt vedlikeholdsbehov må påregnes. Garasjen har trevindu med 1-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Hovedytterdør er opplyst å være fra 2025 og fremstår med liten slitasje. Balkongdør fremstår med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

Det er videre enkel kjellerdør og boddør i malt tre. Disse fremstår med normal funksjon, men med tydelig slitasje som følge av alder og værpåvirkning. Det er observert slitasje i maling og begynnende nedbrytning i nedre del av dørblad, særlig på boddør.

Terrasser er oppført i ulike tidsepoker og er utført i impregnert treverk, med et samlet areal på ca. 70 m². Hovedterrassen har direkte adkomst fra stue og terreng, og balkong i 2. etasje har tilkomst fra soverom. Konstruksjonene fremstår som funksjonelle, med normal slitasje.

Fra hovedterrassen er det etablert en bred trapp i impregnert trevirke. Trappen fremstår som stabil og funksjonell, med normal slitasje. Trapp til kjeller er utført i betong og fremstår som solid med normal overflateslitasje.

Garasjen er sammenbygget med boligen og er oppført i trekonstruksjoner. Innvendig har garasjen åpen himling med synlige

Beskrivelse av eiendommen

takstoler og gulv i betong. Garasjeport er utstyrt med automatisk portåpner.

Ved visuell inspeksjon er det registrert åpning i konstruksjonen mellom garasje og bolig, med synlige spalter og utette overganger. Dette kan medføre uønsket luftlekkasje og redusert brann- og lydskille mellom enhetene.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige gulv består av parkett og laminat. Vegger er utført med malte plater og strie, og himlinger er kledd med himlingsplater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

Ifølge eier er gulv i stue og gang i 1. etasje lagt i 2016. Gulv i 2. etasje, herunder gang og soverom, er opplyst lagt i 2019.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag mellom etasjene. Det er gjennomført stikkprøvekontroll av planhet med laser. Målingene viste ingen unormale skjevheter eller høydeavvik utover det som er normalt for byggets alder og konstruksjonstype.

Boligen har elementpipe med vedovn. Feieluke er plassert på loft, og det er sotluke i kjeller. Vedovn er opplyst montert i 2015 og fremstår som funksjonell ved visuell inspeksjon. Det er gjennomført tilsyn og feiing i 2025, og det er ifølge kommunale opplysninger ikke registrert avvik eller anmerkninger ved siste tilsyn.

Rom under terreng har gulv av betong med fliser. Veggene er oppført i betong/mur og er innvendig utforet med ca. 50 mm bindingsverk og isolasjon, kledd med malte panel-/platevegger. Himling er utført med himlingsplater. Kjellerrommene fremstår som innredet og benyttet til oppholdsrom, med vinduer med begrenset dagslysinnslipp, typisk for underetasje.

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue samt fuktmålinger i konstruksjonen.

Boligen har malt tretrapp mellom kjeller og hovedetasje, samt mellom hovedetasje og 2. etasje. Trappene har rekkverk, men åpninger i rekkverk og mellom trinn overstiger 10 cm. Det mangler håndløper på vegg. Forholdene tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Innvendige dører er malte fyllingsdører og fremstår med normal slitasje.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom – Bad (5,9 m²)

Dokumentasjon:
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse av tilstand:
Veggene er kledd med fliser, og himlingen er utført med panel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder Det ble ikke observert synlige skader eller vesentlige avvik ved visuell kontroll.

Gulvet er flislagt med sluk plassert i dusjsonen. Det er foretatt kontroll av fallforhold mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp ved dørterskel er målt til ca. 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon er utført som naturlig ventilasjon, med tilluft via spalte i dør.

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom (gang) uten at det er påvist unormale forhold.

Våtrom – Vaskerom (7,6 m²)

Beskrivelse av tilstand:
Vaskerommet er plassert i kjeller med adkomst fra gang via bod.

Gulvet er flislagt og det er installert elektriske varmekabler. Veggene består hovedsakelig av malt betong/mur, med flislagte overflater i deler av rommet. Himling er utført med panel.

Rommet er innredet med badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er tidligere etablert dusjsone i et hjørne av rommet. Hovedstoppekran og varmtvannstank er plassert i rommet.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fall mot sluk er målt til ca. 27 mm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp ved dørterskel er målt til ca. 27 mm.

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt, da alle vegger er i mur/betong, noe som begrenser muligheten for destruktiv undersøkelse uten omfattende inngrep. Det er derfor ikke mulig å verifisere oppbygning og tilstand på skjulte konstruksjoner.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

Overflater og innredning fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet har gulv med fliser. Veggene er utført med panel i brystningshøyde og tapet på øvre del. Himling er kledd med himlingsplater.

Rommet er innredet med veggmontert servant og toalett.

Ventilasjon er ivaretatt med ventil i tak, ventilasjonsvindu samt tilluft via spalte i topp av dør.

Beskrivelse av eiendommen

Overflater og innredning fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsanlegg:
Innvendige vannledninger er utført i kobber. Avløpsrør er utført i plast. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Ventilasjon:
Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon, typisk for byggeperiode. Lufttilførsel skjer via ventiler i yttervegger og vinduer, med avtrekk via ventiler og kanaler over tak fra blant annet våtrom, kjøkken og toalettrom.

Systemet er stillegående og driftssikkert, men luftutskiftingen er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. For tilfredsstillende funksjon forutsettes det at ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig.

Oppvarming:
Boligen oppvarmes med elektrisk oppvarming, herunder varmekabler i bad, vaskerom og kjellerstue.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe (twin-løsning) med to innedeler, opplyst montert i 2009. Innvendige og utvendige enheter er visuelt kontrollert.

Varmtvannsbereder:
Boligen er utstyrt med varmtvannsbereder med et volum på ca. 200 liter, plassert i vaskerommet. Berederen fremstår som en eldre installasjon.

Elektrisk anlegg:
Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i gang. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring på 50 A. Kursene er merket.

Det er opplyst om varmekabler i bad, vaskerom og kjellerstue.

Det er installert elbillader på vegg utvendig ved garasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert på løsmasser og har grunnmur i lettklinkerblokker (Leca). Drenering rundt bygningen er fra byggeår (1976) og har dermed nådd høy alder, med forventet redusert funksjon.

Eiendommen har flere forstøtningsmurer i hagen. Disse er utført i ulike konstruksjoner, blant annet trekonstruksjoner som jernbanesviller og trekledde plantekasser.
Det er opplyst av eier at forstøtningsmuren mot nord tilhører naboeiendommen. Denne muren er derfor ikke tilstandsvurdert (TG-satt) i denne rapporten.

Terrenget rundt bygningen er opparbeidet med grus og noe plen. Det er i hovedsak etablert fall bort fra grunnmuren på de fleste sider av bygningen, noe som er gunstig med hensyn til bortledning av overflatevann.

På nordsiden er terrenget tilnærmet flatt inn mot bygget. Dette gir redusert avrenning og kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren over tid. Forholdet vurderes som uheldig, og det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren, eksempelvis ved terrengjustering eller andre drenerende tiltak.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire, jf. kartdata fra NVE. Det er ikke registrert faresoner eller kjente skredhendelser på eiendommen. Området kan ha forekomst av marin leire, noe som er vanlig i regionen.

Ved eventuelle nye byggetiltak eller terrenginngrep må det påregnes krav om geoteknisk vurdering i henhold til gjeldende regelverk.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår og utført i plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

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

Ved gjennomgang av bygningsdelene er det avdekket enkelte forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.
For en nærmere beskrivelse av disse forholdene, inkludert vurdering av konsekvens og anbefalte tiltak, vises det til eget kapittel Helse, miljø og sikkerhet (HMS) senere i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

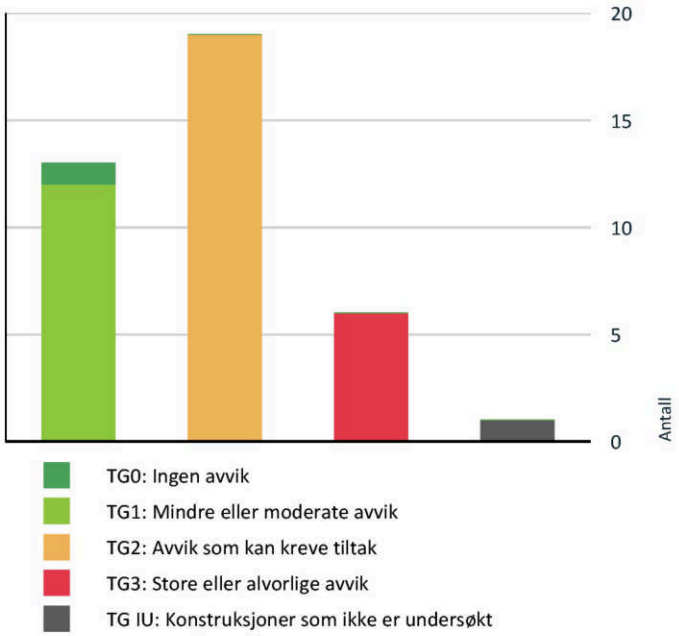
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen, jf. .
På tegningene er deler av kjelleretasjen benevnt som tilleggsdel/hobbyrom.
Ved befaring er det imidlertid innredet og benyttet oppholdsrom/kjellerstue i disse arealene. Dette representerer et avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk.
Det er ikke dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Oppholdsrom i kjeller stiller strengere krav til blant annet lysforhold, rømningsvei, takhøyde, ventilasjon og fuktsikring enn det som normalt gjelder for tilleggsdeler.
Bruken av rommet som oppholdsrom er derfor ikke nødvendigvis i samsvar med gjeldende krav. Det anbefales at forholdet avklares nærmere med kommunen, og at det eventuelt søkes bruksendring dersom rommet ønskes benyttet som varig oppholdsrom.

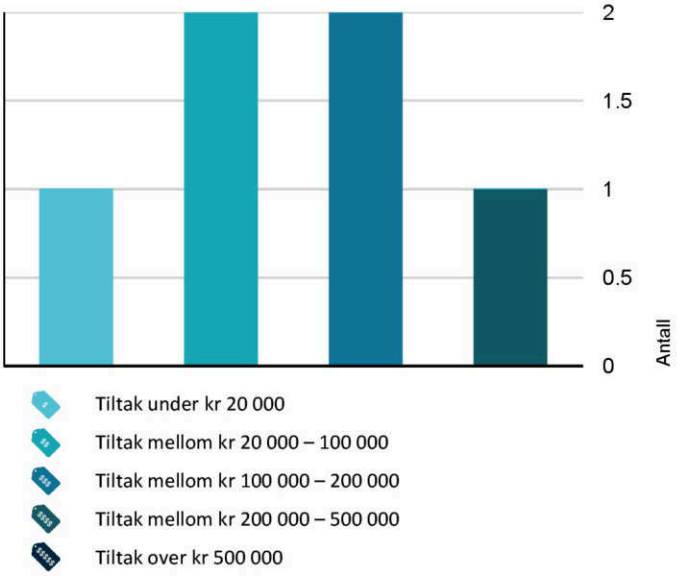
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaring, stikkprøvekontroller og målinger utført på tilgjengelige flater. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover angitt hulltaking, og skjulte bygningsdeler er ikke kontrollert.

Opplysninger gitt av eier er lagt til grunn der annet ikke er dokumentert, herunder opplysninger om oppgraderinger, installasjoner og byggeår for enkelte bygningsdeler.

Det foreligger byggetegninger for eiendommen. Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, blant annet ved at rom i kjeller benyttes som oppholdsrom uten at dette er dokumentert omsøkt eller godkjent. Vurderingen av disse forholdene er basert på tilgjengelig dokumentasjon og observasjoner ved befaring.

Det er ikke innhentet eller gjennomført geotekniske undersøkelser, og vurdering av grunnforhold er basert på tilgjengelig kartdata og visuelle observasjoner.

Våtrom og rom under terreng er vurdert ut fra alder, synlige forhold og begrensede målinger. Det er ikke utført destruktive undersøkelser utover angitt hulltaking, og det kan foreligge skjulte feil eller skader.

Tekniske installasjoner, herunder elektrisk anlegg, VVS-anlegg og varmepumpe, er ikke funksjonstestet utover visuell kontroll, og det er ikke foretatt fagkyndig kontroll av disse.

Rapporten gir en tilstandsvurdering på befaringstidspunktet, og det tas forbehold om at tilstanden kan endre seg over tid.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører garasje og kjeller	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad 5,9 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom 7,6 m2 > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom 7,6 m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer garasje** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** 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 > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad 5,9 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad 5,9 > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



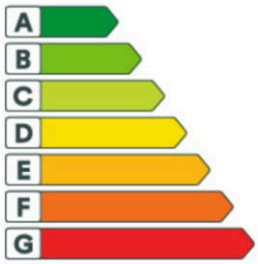
Beskrivelse

Boligen skal selges Boligen skal selges

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

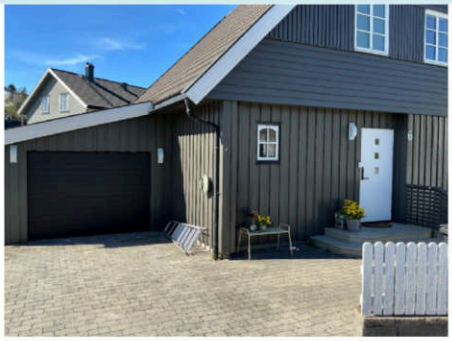
Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygg garasje
2000	Modernisering	Bad ble fornyet, opplysning hentet fra tidligere salgsoppgave
2006	Modernisering	Ny taktekking med nye renner og nedløp, opplysning hentet fra tidligere salgsoppgave
2009	Modernisering	Montert twin-varmepumpe m/to innerdeler, opplysning hentet fra tidligere salgsoppgave
2012	Modernisering	Garasjeport med automatisk portåpner, opplysning hentet fra tidligere salgsoppgave
2016	Modernisering	Montert kjøkken fra Ikea
2016	Modernisering	Montert ovn i stue
2014	Modernisering	Nytt terrassegulv
2023	Modernisering	Terrasseplattinger på terreng egeninnsats

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Taksteinen fremstår med normal slitasje i forhold til alder, med noe overflategroe og værpåvirkning.
Ved stikkprøvekontroll er det registrert undertak av shingelpapp. Undertaket fremstår som eldre med synlig aldring.
Ifølge tidligere salgsoppgave er taktekking lagt i 2006, mens undertaket er fra byggeår (1976).

Vurdering av avvik:

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

Undertaket av shingelpapp er fra byggeåret og har høy alder, ifølge tidligere salgsoppgave.
Det er registrert slitasje og nedbrytning på undertaket ved åpning i tekkingen.
Taksteinen har normal aldring og noe begroing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre undertak med redusert tetthet gir økt risiko for vanninntrengning ved lekkasjer eller inntrenging av slagregn og snø. Eventuelle svakheter i undertaket kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll av taktekking. Med bakgrunn i undertakets alder må det påregnes utskifting av undertak og omtekking av taket på sikt. Skadede takstein bør skiftes fortløpende, og begroing kan fjernes som del av normalt vedlikehold.









TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål. Bygningsdelene fremstår med normal funksjon, men med synlig aldring og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

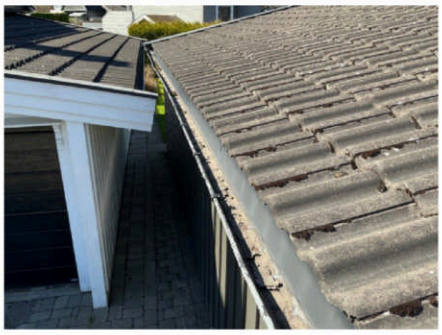
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt snøfangere for å ivareta sikkerhet og hindre takras.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når funksjonen svekkes ytterligere, for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningen.

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført med A-takstoler i tre. Tilkomst til loft er via luke i gang i 2. etasje. Loftet er vurdert som kaldt loft med luftet konstruksjon. Det er ventilasjon via ventiler i gavl, og det er etablert luftespalte i takkonstruksjonen.
Ved visuell inspeksjon fremstår konstruksjonen som oversiktlig og tilgjengelig. Det er stedvis isolasjon ved raft, og undertak er synlig fra innsiden. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer på befaringsdagen.





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand.
Normalt vedlikeholdsbehov må likevel påregnes.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Kledning og belistning rundt vinduene er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan føre til fuktansamling og økt risiko for råte i områdene rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres luftspalte mellom kledning/belistning og vannbrett/beslag for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og råte rundt vinduene.

Manglende luftspalte kan føre til fuktskader, råte, økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på kledningen. Regelmessig kontroll for fuktskader anbefales.









TG 2 Vinduer garasje

Beskrivelse

Garasjen har trevindue med 1 lag glass .

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utbedres innsettingsdetaljer og vurderes utskifting av vinduet for å hindre videre kondensering og fuktskader i treverket.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå råte og redusert levetid på vinduet, samt økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Hovedytterdør er opplyst å være fra 2025 og fremstår med liten slitasje. Balkongdør fremstår med normal slitasje i henhold til alder og bruk. Overflater og konstruksjon vurderes som funksjonelle ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

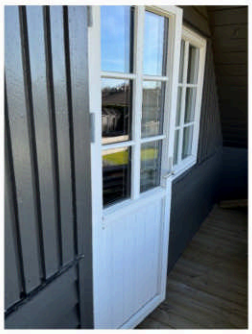
• Det er avvik:

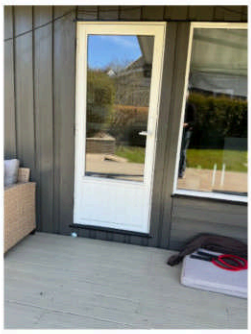
Balkongdøren i 2. etasje var vanskelig å låse ved befaring.
Det må påregnes normalt vedlikeholdsbehov for malte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vansker med låsemekanismen på balkongdøren bør utbedres ved justering og eventuell service for å sikre god funksjon og opprettholde sikkerheten.
Jevnlig vedlikehold av malte overflater anbefales for å forhindre økt slitasje og forlenge dørenes levetid.







TG 3 Dører garasje og kjeller

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør og boddør i malt tre. Dørene fremstår med normal funksjon, men med tydelig slitasje i henhold til alder og eksponering for vær.
Det er observert slitasje i maling og begynnende nedbrytning i nedre del av dørblad, spesielt på boddør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er registrert avflassing av maling samt fuktskader og nedbrytning i nedre del av dørbladet (jf. bilde).
Dørene er enkle konstruksjoner med begrenset isolasjons- og tetthetsnivå.

Konsekvens/tiltak

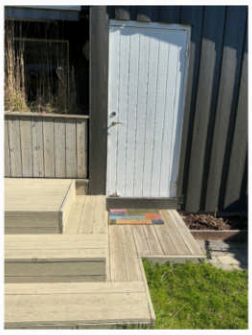
• Døren(e) står foran utskiftning.

Skader og slitasje i nedre del av døren kan føre til videre nedbrytning av treverk og redusert levetid. Enkle dører gir også begrenset tetthet, noe som kan medføre varmetap og økt fuktpåvirkning.

Det anbefales vedlikehold av overflater, inkludert skraping og maling. Skadet treverk bør utbedres, eller døren skiftes ved behov. På sikt kan utskifting til bedre isolert dør vurderes for å redusere varmetap og forbedre tetthet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

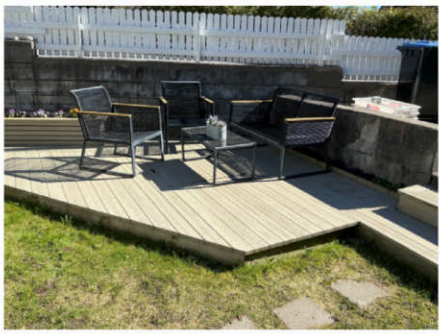




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er oppført i ulike tidsepoker og er utført i impregnert treverk. Det er etablert terrasser på flere steder, med et samlet areal på ca. 70 m². Hovedterrassen har direkte adkomst fra stuen og fra terreng. Balkongen i 2. etasje har tilkomst fra soverom. Arbeidene med terrasser er utført som egeninnsats.



Ca. 8 m2



Ca 13 m2



Ca 34 m2



Balkong 2 etg ca 5,6 m2

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Fra hovedterrassen er det etablert en bred trapp i impregnert trevirke. Trappen fremstår som stabil og funksjonell ved visuell inspeksjon, med normal slitasje i henhold til bruk og eksponering.
Trappen til kjeller er utført i betong. Denne fremstår som solid og funksjonell, med normal aldring og overflateslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal slitasje på tretrappen, herunder værpåvirkning.
Betongtrappen har overflateslitasje og mindre riss.
Sluket i bunnen av kjellertrappen fremstår delvis tildekket av smuss og løv (jf. bilde).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av avvik:
Over tid kan slitasje på treverk føre til redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Tette sluk kan medføre vannoppsamling i trappebrønn, med risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjoner og kjellerdør.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig vedlikehold av tretrapp, herunder rengjøring og eventuell overflatebehandling. Betongtrapp bør kontrolleres for videre utvikling av riss. Sluk må renses og holdes åpent for å sikre tilfredsstillende drenering.







TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasjen er sammenbygget med boligen og er oppført med trekonstruksjoner. Innvendig fremstår garasjen med åpen himling og synlige takstoler. Gulvet er utført i betong. Garasjeport med automatisk portåpner.

Ved visuell inspeksjon er det registrert åpning i konstruksjonen mellom garasje og bolig, med synlige spalter og utette overganger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert åpne konstruksjoner og utette gjennomføringer mellom garasje og bolig, noe som kan medføre redusert brann- og lydisolasjon mellom enhetene.

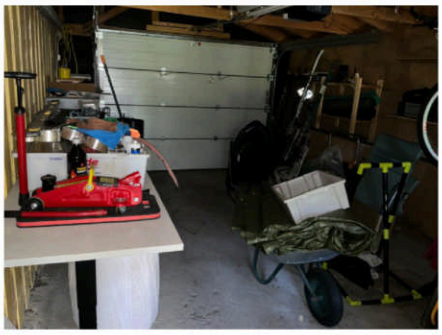
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpen forbindelse mellom garasje og bolig kan medføre spredning av brann, røyk og avgasser (CO) til boligen, noe som ikke er i henhold til dagens krav til brann- og lufttetting mellom garasje og oppholdsdel.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende brann- og lufttetting mellom garasje og bolig, inkludert lukking av åpninger og eventuell oppgradering av konstruksjonen i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for brann- og røykspredning samt inntrenging av helseskadelige avgasser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

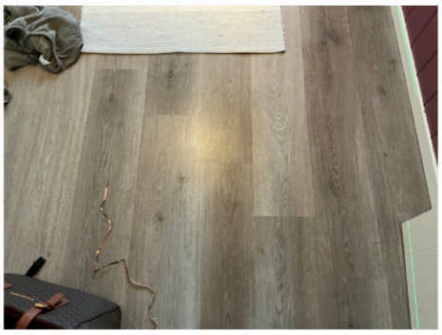
Beskrivelse

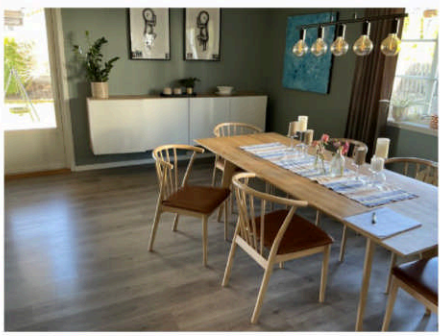
Innvendige gulv består av parkett og laminat. Vegger er utført med malte plater og strie. Himlinger er kledd med himlingsplater.

Ifølge eier er gulv i stue og gang i 1. etasje lagt i 2016. Gulv i 2. etasje, herunder gang og soverom, er opplyst lagt i 2019.

Overflatene fremstår generelt med normal slitasje i henhold til alder og bruk.









Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det ble gjennomført stikkmålinger med laser for å kontrollere planhet og eventuelle høydeavvik i gulvene. Målingene viste ingen unormale skjevheter eller avvik utover det som anses som normalt for byggets alder og konstruksjonstype. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mellom begge etasjer

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med vedovn. Feieluke er plassert på loft, og det er sotluke i kjeller.

Vedovn er opplyst montert i 2015 og fremstår som funksjonell ved visuell inspeksjon.

Det er gjennomført tilsyn og feiing i 2025. I følge kommunale opplysninger er det ikke registrert avvik eller anmerkninger ved siste tilsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

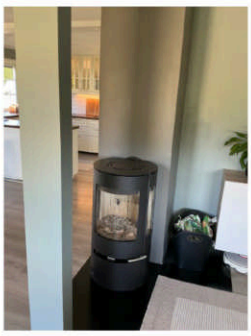
Sotluken i kjeller er plassert nær brennbart materiale (treverk).
Løsningen har et forbedringspotensial med hensyn til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plassering av sotluke nær brennbart materiale kan medføre økt risiko for antennelse ved varmeutvikling eller håndtering av sot.

Det anbefales å øke avstanden til brennbart materiale eller etablere egnet brannbeskyttelse rundt sotluken for å redusere risikoen for brann.







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv av betong med fliser. Veggene er oppført i betong/mur og er innvendig utforet med ca. 50 mm bindingsverk og isolasjon, kledd med malte panel-/platevegger. Himling er utført med himlingsplater.

Kjellerrommene fremstår som innredet og benyttet til oppholdsrom. Det er montert vinduer med begrenset dagslysinnslipp, typisk for underetasje.

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue, samt målinger i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er påvist forhøyet fukt i konstruksjonen ved hulltaking.
Fuktkvotemåling i treverk ble målt til ca. 29 vektprosent.
Supplerende målinger viser høy relativ fuktighet (ca. 89 %).
Det er observert fuktpåvirket treverk og fuktig isolasjon i åpnet konstruksjon.
Innforede og isolerte vegger mot grunn regnes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Påviste fuktverdier og observasjoner indikerer fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som gir risiko for utvikling av råte, sopp og muggsopp, med mulig negativ påvirkning på inneklima og helse, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfang og årsaksforhold. Fuktskadede materialer må påregnes fjernet og erstattet. Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning mot konstruksjonen, herunder kontroll og eventuell utbedring av drenering og utvendig fuktsikring.

Det må påregnes kostnader for utbedring av påviste fuktskader i konstruksjonen. Basert på registrerte forhold estimeres kostnader til ca. kr 100.000 – 200.000.
Endelig kostnadsomfang vil avhenge av skadeomfang og valgte løsninger. Tiltak må sees i sammenheng med eventuell utbedring av drenering og utvendig fuktsikring, da dette kan være årsak til fuktbelastningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Trappen er belagt med teppe i trinnene og opptrinn, og har rekkverk, men det mangler håndløper. Åpningene i rekkverket er over 10 cm. Det mangler også håndløper på veggen.

TG 1 Innvendige trapper kjeller

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp fra kjeller til hovedetasjen. Åpningen mellom trinnene er over 10 cm, og åpningene ved rekkverket er også over 10 cm. Det mangler håndløper på veggen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er observert noe slitasje rundt dørhåndtak og dørskilt på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres lokal utbedring eller overflatebehandling av dører med slitasje rundt dørhåndtak og dørskilt for å forhindre ytterligere forringelse og sikre funksjon og estetikk. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD 5,9

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



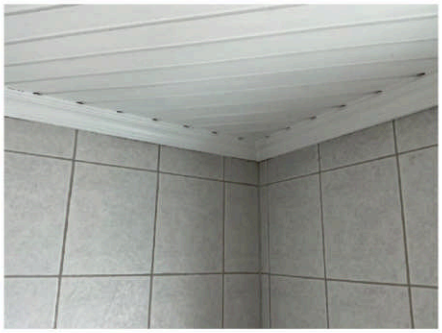
ETASJE 2 > BAD 5,9

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser. Himlingen er utført med panel.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble ikke observert synlige skader eller vesentlige avvik ved visuell kontroll.



ETASJE 2 > BAD 5,9

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt med sluk plassert i dusjsonen. Det er foretatt kontroll av fallforhold mot sluk.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp ved dørterskel er målt til ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall fra sluk på ca. -3 mm (motfall).
Fallforholdet tilfredsstiller ikke krav til fall mot sluk i henhold til forskrift på byggetidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

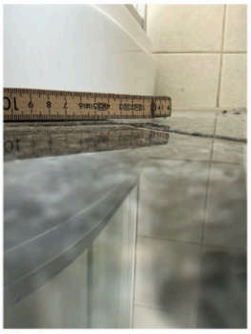
Manglende fall mot sluk medfører økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannansamling på gulvet og økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid.

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk. Utbedring vil normalt innebære omlegging av gulv og eventuell utskifting eller justering av membran.

Det er viktig å kontrollere at membranen er ført opp langs og tett rundt terskel, slik at vann ikke kan trenge ut og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Korrekt utført membran vil bidra til økt sikkerhet mot vannskader og forlenge levetiden til konstruksjonen.







Sprang mellom flise ved dusj

ETASJE 2 > BAD 5,9

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

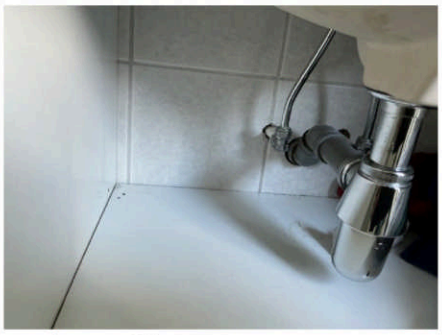
Det bør vurderes å skifte ut membran og sluk, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og utførelsen er ukjent.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk på bad



Gjennomførinnger i vegg er ikke tettet.

ETASJE 2 > BAD 5,9

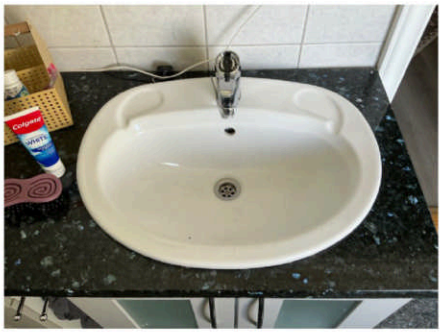
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.







ETASJE 2 > BAD 5,9

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon. Tilluft er tilført via toppen av dørkarmen.

Vurdering av avvik:

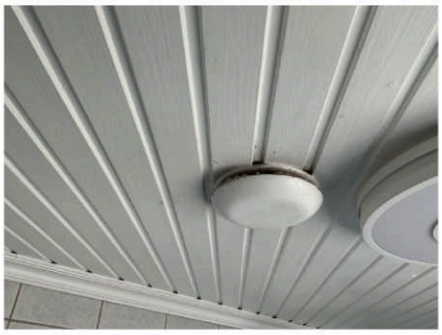
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å forbedre luftutskiftningen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport





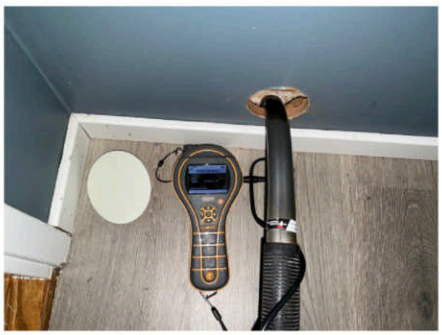
ETASJE 2 > BAD 5,9

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Årstall: 2026



KJELLER > VASKEROM 7,6 M2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er plassert i kjeller med adkomst fra gang via bod.

Gulvet er flislagt og det er installert elektriske varmekabler. Veggene består hovedsakelig av malt betong/mur, med flislagte overflater i deler av rommet. Himling er utført med panel.

Rommet er innredet med badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er tidligere etablert dusjsone i et hjørne av rommet. Hovedstoppekran og varmtvannstank er plassert i rommet.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Fall mot sluk er målt til ca. 27 mm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp ved dørterskel er målt til ca. 27 mm.

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte.

Det er ikke foretatt hulltaking, da alle vegger er i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er fra byggeår (1976) og har nådd eller overskredet forventet levetid.
Tettesjikt/membran er ukjent.
Utførelse og oppbygning tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet er tilvirket før det kom spesielle krav til våtrom (1997).
Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
Samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende krav i våtsone. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering og dokumentasjon av nytt tettesjikt/membran og oppgradering av våtsone til dagens krav.

Videre bruk av rommet med dagens tilstand medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende løsninger ikke tilfredsstiller gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM 7,6 M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner som hindrer tilgang til aktuelle steder for prøvetaking. Alle vegger er i mur/betong, noe som i tillegg begrenser muligheten for destruktiv undersøkelse uten omfattende inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

ETASJE1 > STUE/KJØKKEN 46 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra IKEA har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







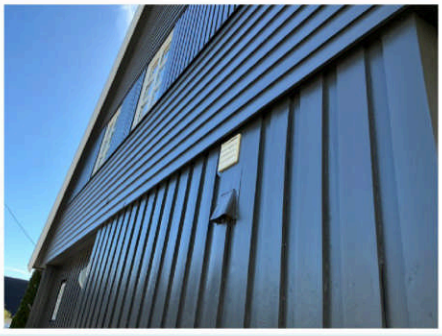
ETASJE1 > STUE/KJØKKEN 46 M2

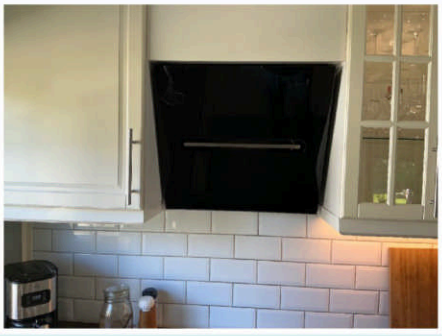
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





SPESIALROM

ETASJE1 > TOALETTROM 1,8M2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulvfliser, panel i brystningshøyde på veggene og tapet på øvre del av veggene. Himlingsplater i taket. Det er demontert gulv, montert toalett og en servant montert på vegg. Ventil i tak og ventilasjonsvindu, samt tettelister i toppen av døren.

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

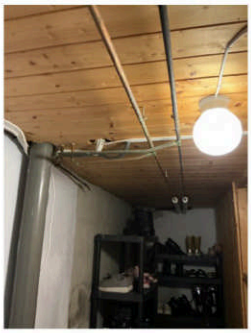
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt utføre nødvendige tiltak.

Konsekvensen av eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre skader på bygningens konstruksjoner og dårligere innemiljø.





Stoppekran på vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

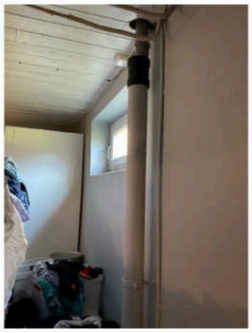
Avløpsrørene er utført i plast. Deler av røranlegget ligger åpent i kjelleren, men flere av rørene er skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstandsrapport

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

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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da over halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av aldrende røranlegg, spesielt siden deler av rørene er skjult og ikke kan inspiseres visuelt.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til TEK97. Lufttilførsel skjer via ventiler i yttervegger/vinduer, med avtrekk via ventiler og kanaler til over tak fra blant annet våtrom, kjøkken og WC. Systemet er stillegående og driftssikkert, men luftutskiftingen er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. For tilfredsstillende funksjon forutsettes det at ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig.

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

Det mangler ventil i vindu eller vegg i flere rom, noe som medfører utilstrekkelig ventilasjon i disse rommene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe (twin-løsning) med to innedeler. Anlegget er opplyst montert i 2009.

Innvendige og utvendige enheter er visuelt kontrollert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er registrert slitasje og svekkelse på isolasjon/kledning rundt kjølerør utvendig.
Anlegget har passert en betydelig del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

Slitt rørisolasjon bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre redusert energieffektivitet samt økt risiko for kondensdannelse på rør.

På grunn av anleggets alder bør det påregnes vedlikehold og etter hvert utskifting av varmepumpen, da eldre varmepumper har økt risiko for redusert ytelse og driftsstans.









TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varmtvannsbereder med et volum på ca. 200 liter, plassert i vaskerommet. Berederen fremstår som en eldre installasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet på grunn av høy alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader øker betydelig med tiden. Det må påregnes utskifting innen rimelig tid for å unngå uforutsette driftsavbrudd og kostnader ved eventuelle skader.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i gang. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring på 50 A. Kursene er merket.

Det er opplyst om varmekabler i bad, vaskerom og kjellerstue.

Elbillader på vegg ute ved garasje .

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.
   1976

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Nytt sikringsskap og sikringer i 2020i følge egenerklæring.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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 en kontroll av det elektriske anlegget i trå med NEK 405-2-3.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er i egenerklæringen opplyst at det har vært registrert noe fuktinnsig ved kjellerdør. Dette understøtter vurderingen om redusert funksjon på dreneringen og økt fuktbelastning mot grunnmuren.
Videre er det opplyst om vanninntrengning ved garasjeport under kraftig nedbør, noe som kan indikere utfordringer med overflatevann og fallforhold på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør foretas utskiftning av drenering/tettesjikt for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningsdeler, dårligere inneklima og potensielt kostbare utbedringer.

Kostnader er knyttet opp mot utbedring i enkelte partier. Dersom det må gjøres full redrenering, vil det mest sannsynlig bli noe høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

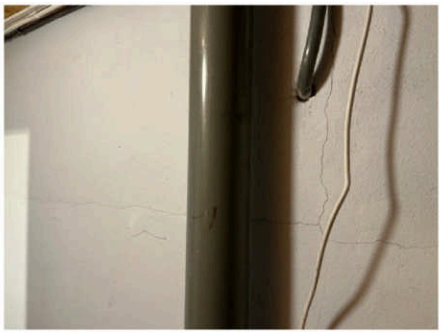
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Horisontalriss og misfarging på innsiden av grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Tiltak for å redusere jordtrykk og utbedre eventuelle skader bør vurderes for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for fuktinntrengning.

Tilstandsrapport







TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har flere forstøtningsmurer i hagen. Disse er utført i ulike konstruksjoner, blant annet trekonstruksjoner som jernbanesviller og trekledde plantekasser.

Det er opplyst av eier at forstøtningsmuren mot nord tilhører naboeiendommen. Denne muren er derfor ikke tilstandsvurdert (TG-satt) i denne rapporten.

Ved visuell observasjon fra eiendommen er det registrert skjevstilling/helling på muren. Forholdet kan ha betydning for eiendommen dersom det skjer ytterligere bevegelser.

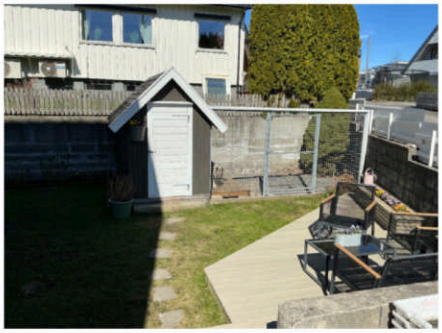
Det anbefales at forholdet følges opp av eier i dialog med nabo ved behov.

Tilstandsrapport





Denne muren tilhører naboeiendommen



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er opparbeidet med grus og noe plen. Det er i hovedsak etablert fall bort fra grunnmuren på de fleste sider av bygningen, noe som er gunstig med hensyn til bortledning av overflatevann.

På nordsiden er terrenget tilnærmet flatt inn mot bygget. Dette gir redusert avrenning og kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren over tid. Forholdet vurderes som uheldig, og det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren, eksempelvis ved terrengjustering eller andre drenerende tiltak.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire, jf. kartdata fra NVE. Det er ikke registrert faresoner eller kjente skredhendelser på eiendommen. Området kan ha forekomst av marin leire, noe som er vanlig i regionen.

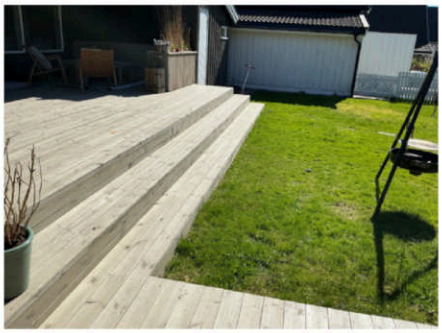
Ved eventuelle nye byggetiltak eller terrenginngrep må det påregnes krav om geoteknisk vurdering i henhold til gjeldende regelverk.

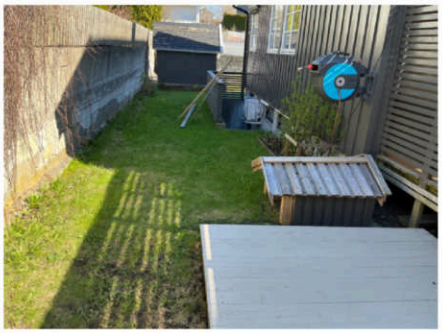
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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 anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

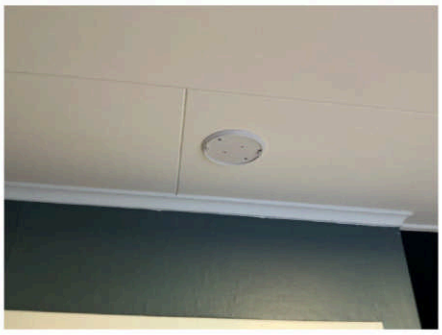
Beskrivelse

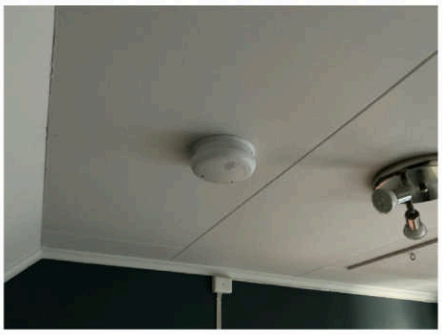
Ved gjennomgang av bygningsdelene er det avdekket enkelte forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.
For en nærmere beskrivelse av disse forholdene, inkludert vurdering av konsekvens og anbefalte tiltak, vises det til eget kapittel Helse, miljø og sikkerhet (HMS) senere i rapporten.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Tilstandsrapport







83 cm mellom garasjer

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

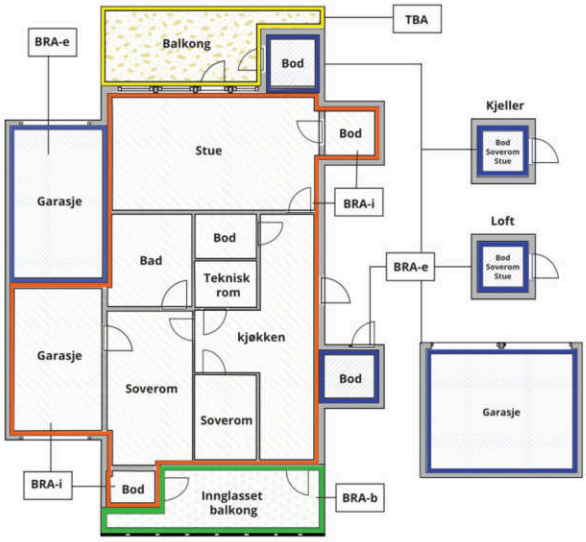
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje1	61			61			61
Etasje 2	54			54		4	58
Kjeller	55			55			55
SUM	**170**					**4**	**174**
SUM BRA	**170**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje1	Gang 8,7 m2, stue/kjøkken 46 m2, toalettrom 1,8m2, vindfang 1,7 m2, trapperom 2 m2		
Etasje 2	Gang inkl trapp 8,7 m2, soverom 1: 7,6 (alh 0,9m2), soverom 2: 10,1 m2 (alh 1,2m2), soverom 3: 15 m2 (alh 1,5 m2), bad 5,9		
Kjeller	Gang 6,5 m2, vaskerom 7,6 m2, kjellerstue 16,8 m2, bod 1: 4,8 m2, bod 2: 7,5 mk2, bod 3 3,6 m2, bod 4: 3,2 m2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen, jf. . På tegningene er deler av kjelleretasjen benevnt som tilleggsdel/hobbyrom.
Ved befaring er det imidlertid innredet og benyttet oppholdsrom/kjellerstue i disse arealene. Dette representerer et avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk.
Det er ikke dokumentert at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Oppholdsrom i kjeller stiller strengere krav til blant annet lysforhold, rømningsvei, takhøyde, ventilasjon og fuktsikring enn det som normalt gjelder for tilleggsdeler. Bruken av rommet som oppholdsrom er derfor ikke nødvendigvis i samsvar med gjeldende krav. Det anbefales at forholdet avklares nærmere med kommunen, og at det eventuelt søkes bruksendring dersom rommet ønskes benyttet som varig oppholdsrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det opplyses i egenerklæringen at det er utført enkelte arbeider på eiendommen ved egeninnsats og/eller av ufaglærte. Dette gjelder blant annet etablering av terrasse og platting rundt boligen, samt enkelte arbeider knyttet til bygning og installasjoner.

Arbeider utført ved egeninnsats eller av ufaglærte kan innebære usikkerhet knyttet til utførelse, kvalitet og dokumentasjon, herunder om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og anbefalte byggemetoder. Det foreligger normalt ikke samme grad av dokumentasjon eller kontroll som ved arbeid utført av faglærte håndverkere.

Det anbefales at slike arbeider følges opp med nærmere vurdering ved behov, spesielt der arbeidene har betydning for bygningsmessige forhold, fuktsikring eller tekniske installasjoner.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold ved boligen basert på tilgjengelige opplysninger og visuell befaring.
Det er imidlertid registrert forhold som kan avvike fra dagens krav, herunder branntekniske forhold mellom garasje og bolig, uten at dette er nærmere dokumentert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Andre Hvaal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2005	975		0	392.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lilleberg 6

Hjemmelshaver
Hvaal Andre, Johnson Karen Margrete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fint beliggende i rolig blindgate med kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole og Nordbyen kjøpesenter med alt av butikker. Barnevennlig område med nærhet til fine turområder og akebakke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er i henhold til kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til boligbebyggelse (nåværende), med et delareal på ca. 386 m². I tillegg inngår et mindre areal på ca. 7 m² regulert til vegformål.
Deler av eiendommen (ca. 393 m²) ligger innenfor hensynssone H310_1 – ras- og skredfare. Dette er en aktsomhetssone som innebærer at det ved tiltak kan stilles krav til nærmere vurdering av grunnforhold og stabilitet.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, forstøtningsmurer. Det er belegningstein i hele gårdplassen. Parkering på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.05.2026		Gjennomgått		Ja
Arealoversikt	03.05.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	22.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle 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/RC1711

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

enova

Energiattest



Adresse **Lilleberg 6, 3274 LARVIK**	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290116**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **389196**
Gårdsnummer **2005**	Bruksnummer **975**
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 **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **170,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **205,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 739 kWh**

Lilleberg 6, 3274 LARVIK

Detaljering

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

Lilleberg 6, 3274 LARVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

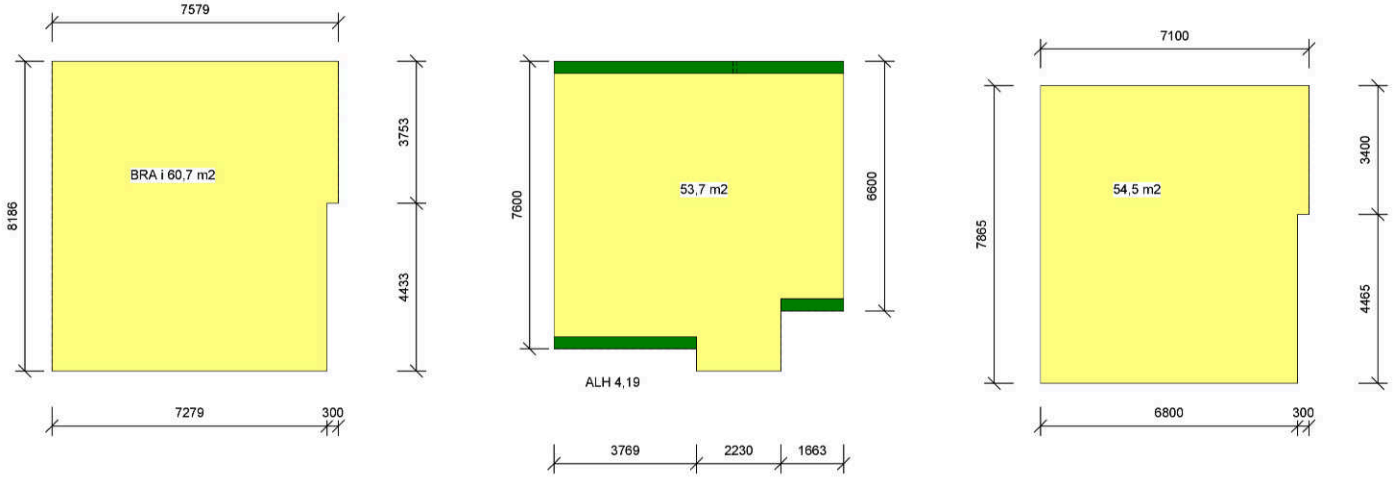
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Lilleberget 6



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52260042

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andre Hvaal	Karen Johnson

Gateadresse
Lilleberg 6

Poststed	Postnr
LARVIK	3274

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260042

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært litt fukt rundt kjellerdør

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved kraftig regn og vind har det kommet vann inn over dør til garasje. Dette er forsøkt utbedret.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammelt hull i pipe i kjeller må tettes bedre.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært maur ute i gamle jernbanesviller. Mus har vært fanget i garasjen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Demontert kjølerom i kjeller. En koblingsboks er satt inn. Nytt sikringsskap, sikringer og elbillader er installert av faglært.

Arbeid utført av: Oneco

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt sikringsskap og sikringer i 2020.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260042

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygget ny terrasse og plattinger rundt huset.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52260042

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52260042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andre Hvaal	c7d8645f90629b3b68f2c9405eb8c2f3a213d67b	22.04.2026 19:55:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Margrete Johnson	075e7b6deb7006aeadc78b49ab61b25633dadefa	02.05.2026 11:08:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52260042

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FROSTVEDT I HEDRUM KOMMUNE

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I de enkelte byggeområder skal ny bebyggelse plasseres innenfor de viste byggelinjer.

§ 2

Arealer er regulert til:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Spesialområder

§ 3

Byggeområder for boliger

I områdene for småhusbebyggelse (lys gul farge) kan oppføres frittliggende helårs bolighus på 1 etasje med tilhørende garasje. Der tomta etter bygningsrådets skjønn er egnet for det, kan det tillates oppført inntil 2 etasjes bolighus eller innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

For ubebygde tomter i de eksisterende småhusområdene kan det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 0,25, forutsatt at utnyttelsesgraden for det aktuelle området som helhet ikke overstiger 0,20.

Gesimshøyden for 1-etasjes hus må ikke være over 4 m. For 2-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 7 m og mønehøyden 9 m. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2. De skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Hvor forholdet tilsier det, kan bygningsrådet tillate oppført frittliggende garasje som må tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjer som oppføres vinkelrett på veg, må plasseres minimum 5 m fra vegkant.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som

følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4

I områdene A og B kan oppføres gruppebebyggelse som rekkehus, kjedehus og annen tett småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer.

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden 9 m. Høyden til gesims og til utvendig veggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

Bygningsrådet kan kreve at 1 garasje og 1 parkeringsplass pr. leilighet skal utføres som fellesanlegg.
For område A må garasjene i størst mulig grad anlegges i utkanten av området med nær tilknytning til Vinjes vei, Eikeveien, veg 2 eller veg 3.

Ved detaljregulering av område A avsettes minst 3,0 da til lekeplasser, som kan fordeles på 3-4 nær-lekeplasser og 1 kvartalslekeplass.

Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og fjernsyn for hele området eller deler av området.

§ 5

I området for blokkbebyggelse kan bygningene oppføres i inntil 3 etasjer som angitt på planen.

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40.

1 garasje og 0,3 parkeringsplass pr. leilighet skal utføres som fellesanlegg.

Blokkene skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 6

I boligområdene kan det tillates mindre handels- og servicevirksomheter beregnet for området, og som etter bygningsrådets skjønn ikke vil forårsake ulempe eller sjenerende trafikk.

§ 7

Byggeområde for forretninger, kontorer m.v.

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer på opptil 4 etasjer med en gesimshøyde på inntil 14 m.
Største tillatte utnyttelsesgrad er 0,5. Bygningsrådet kan tillate at en del av bebyggelsen brukes som bolig.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Deler av den ubebygde del av tomta kan etter bygningsrådets nærmere vurdering benyttes til parkeringsplasser for personbiler eller andre trafikkformål. Lagring må ikke skje på en slik måte at det er til sjenanse for noen. Bygningsrådet kan sette vilkår for å tillate lagring. De resterende deler av den ubebygde tomta skal opparbeides parkmessig.

§ 8

Byggeområder for offentlig formål

I områdene kan oppføres henholdsvis spesialskole og barnehage/daghjem i inntil 2 etasjer.
Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhegning og beplantning m.v. skal for hvert område godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

§ 9

Trafikkområder

Det tillates ikke direkte avkjørsler fra den enkelte tomt til Frankendalsveien og Yttersøveien.

Bilkjøring på de regulerte gang- og sykkelveger tillates bare for de eiendommer som får anvist disse som atkomstveg.

§ 10

Friområdene

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller innretning som har naturlig tilknytning til friområdet, f.eks. barnepark m/tilhørende lokale, sandkasser og lekestativ m.v. når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 11

Spesialområde

I de to spesialområdene er arealet regulert til fortidsminne for å bevare gravhaugene.
Det nordre området kan inngå i friområdene og det søndre i boligtomta, men de må ikke bebygges. Det må heller ikke gjøres tekniske inngrep som kan ødelegge eller forringe gravhaugene som fortidsminner.
Opprydding, fjerning av vegetasjon og eventuell beplantning må godkjennes av Universitetets Oldsaksamling.

§ 12

Fellesbestemmelser

Byggelinjene er vist på reguleringskartet. Langs gang- og

sykkelveger kan bygningsrådet tillate at bygninger plasseres i inntil 2m avstand fra veikant, når det ikke strider mot b.l.§ 70 Eksisterende bebyggelse inngår i planen i den utstrekning de ikke strider mot de viste byggelinjene.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takvinkel og materialer. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Avfallsdunker o.l. plasseres etter bygningsrådets bestemmelser.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
I frisiktsonen må vegetasjonen ikke bli høyere enn 80 cm over vegbanen.

§ 13

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekten for Hedrum kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 1.12.1976

Bjørn Torkildsen.
Bjørn Torkildsen
e.f.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Larvik kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2005	Bruksnr.	975	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	202393077	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	389196	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Lilleberg 6, 3274 LARVIK

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Peisovn	ADURO	Aduro 9

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.03.2025	Tilsyn	26.03.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202393077

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.

H E D R U M K O M M U N E
Bygningskontrollen

Midlertidig brukstillatelse.

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 og 3 gis herved midlertidig brukstillatelse for **enebolig av tre på "Lilleberg 6", gnr. 5 bnr. 975 i Hedrum.**

Byggherre: **Hans Johan Andersen.**

Følgende arbeider gjenstår:

Kjeller: Gjøre ferdig resten av deleveggene.
Tennvernende plate på vegg ved feiedør.

Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres innen **1. 10. 1976.**

Hedrum kommuneingeniørkontor, den **25. 8. 1976.**

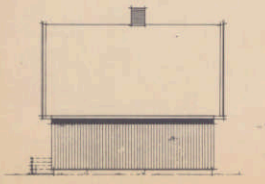
Kåre Sandboe
bygningssjef

Tore Sørensen
avd.ing.

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren



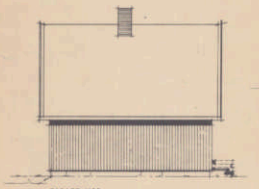
FASADE MOT:



FASADE MOT:

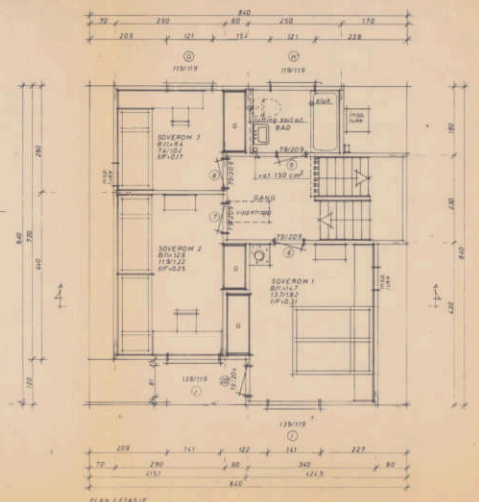


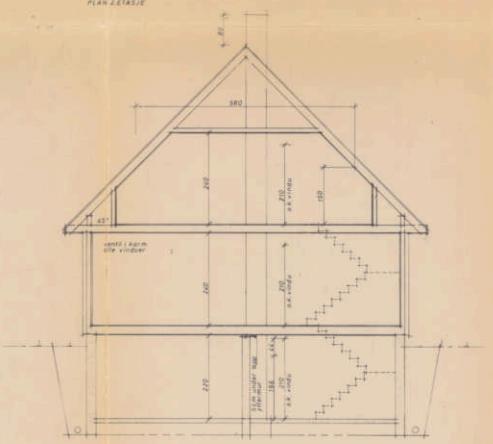
FASADE MOT:

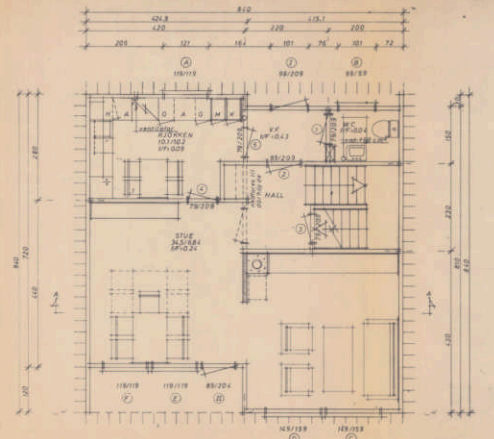


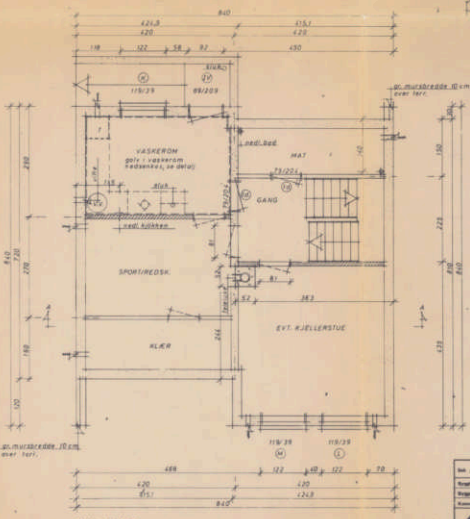
FASADE MOT:

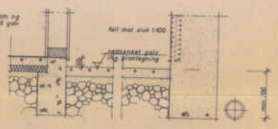
nåværende terr.
planert terr.











Hedrum kommune
Bak nr. 183/75

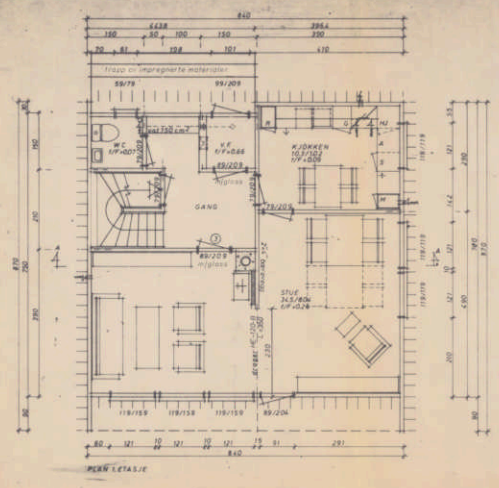
Særskilt ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenninger gjelder for ett år.
Tiltaket gis når nødvendige tekniske løsninger.
Ansvarsbegrensning av tegninger fremsettes av Hedrum kommune ved godkjenning.
Hedrum bygningsråd

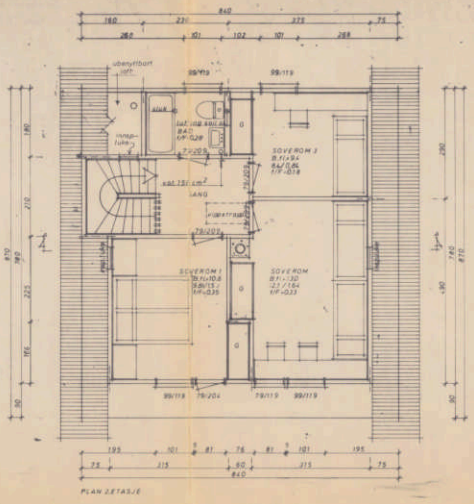
Selveareal 1.etasje 8.40m x 8.40m
8.15m x 8.15m = 66.39m²
innbrekk terrasse 4.1m x 1.20m = 4.92m²
innbrekk Vinkgang 2.10m x 0.30m = 1.24m²
vindfang 2.30m x 1.45m = 3.34m² 57.84m²
Selveareal 2.etasje 8.15m x 5.40m = 43.89m²
0.75m x 1.75m = 0.44m²
innbrekk arbalkong 2.25m x 1.20m = 2.70m²
Selveareal 47.00m²
100.84m²

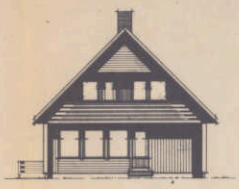
VARIANT KJØKKEN
45°
Fell A.

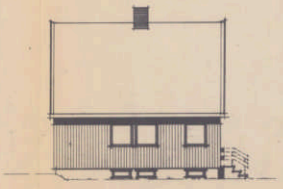
Bet. ENEBOLIG		Husb. tegn.	
Byggherre		Målestokk	Tegn. JP Dat.
Byggested		1:50 1:100	Trac. JL Dat. 23.11.76
Kommune Gnr. Bnr.		Kfr.	Dat.
BRØDR. HETLAND AS SANDNES – BRYNE – SKARNES 01000 01000 1100 1100		Drawning for Typebetegnelse	2P400-3M
		Erstatter av	

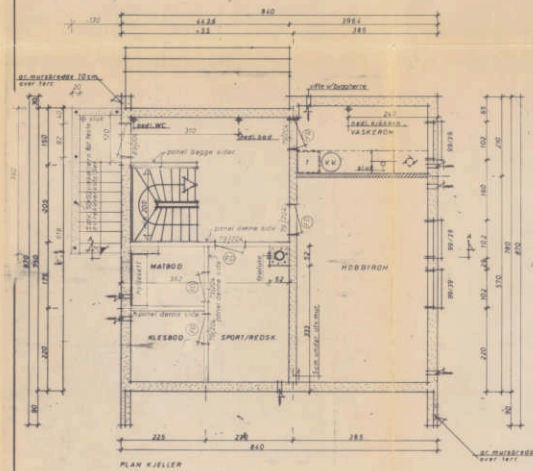
Denne tegning er vår eiendom og må ikke kopieres eller anvendes uten vårt samtykke. Jfr. lov om åndsverk av 1930

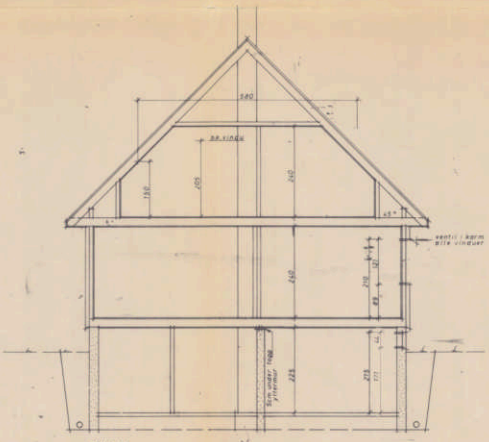




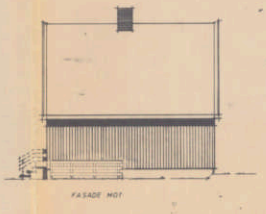












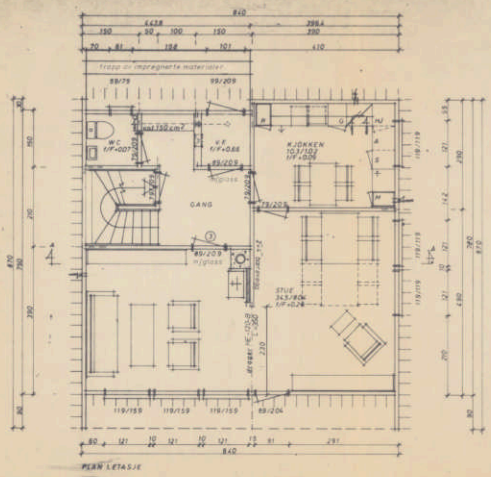
Fil B.

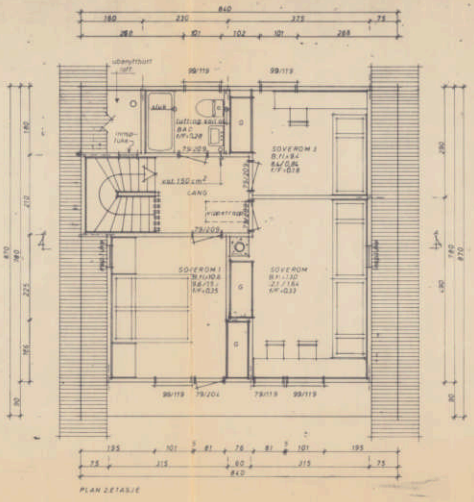
LEIEAREAL 1010 m² 45

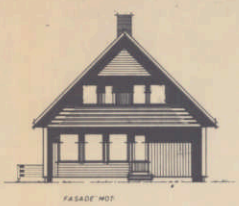
BRØDR. HETLAND A/S
SANDNES — SEVNE — SLAGNES

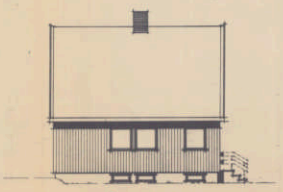
2P400-4M

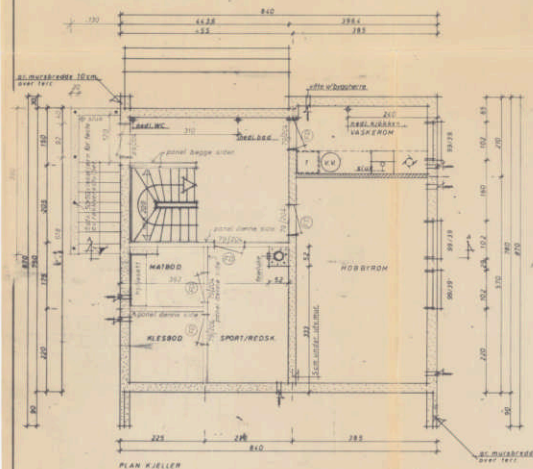
C1.03.73

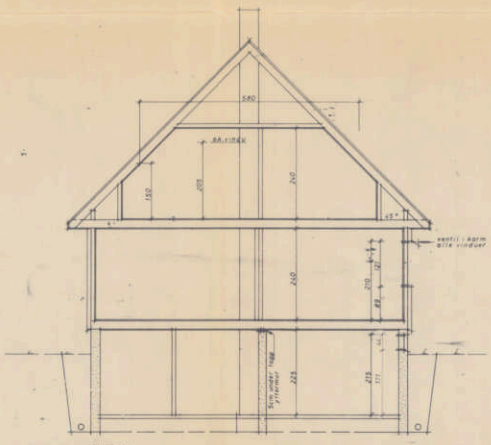




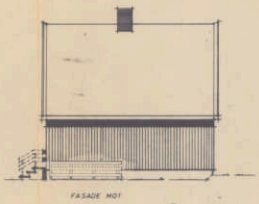












Bebygd areal
Grad. BYA

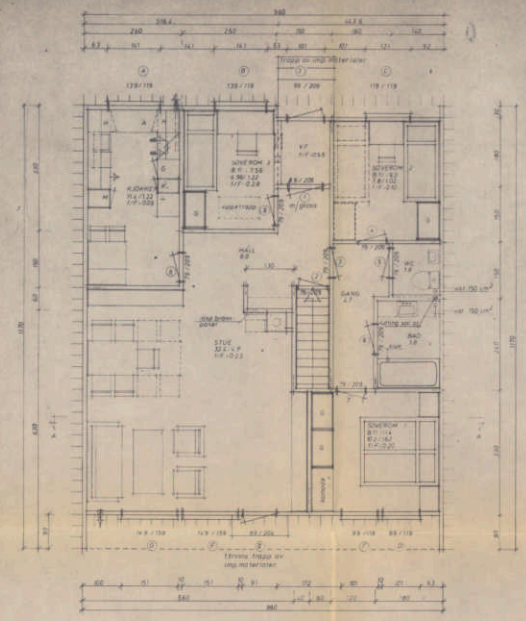
Fritt C

LEIEAREAL 1010 m² 45%

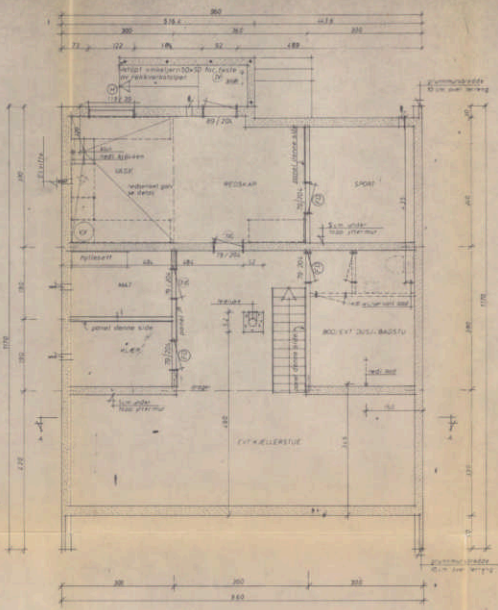
Eier	Reg. nr.
BYGHERRE	Målestokk 1:50 1:100
BYGGEPLASS SØNDRE HOVLAND	Tegn. Th. H. 07.12.73
KOMMUNE HEDRUM G.nr. B.nr.	Rev.
	Tegningsnr. 2P-400-1M
BRØDR. HETLAND A/S SANDNES — BRYNE — SKJÆRHEI 4100 — 01 055 — 1126 - 1150	Erstatter nr.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uten vårt samtykke kopieres eller misbrukes, jfr. Lov om Åndsverker av 8. juni 1930.

01 03 73

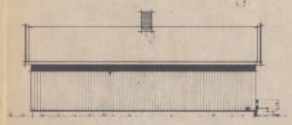


PLAN 1ETASJE





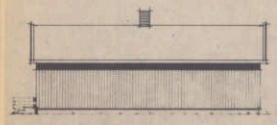
FASADE MOT



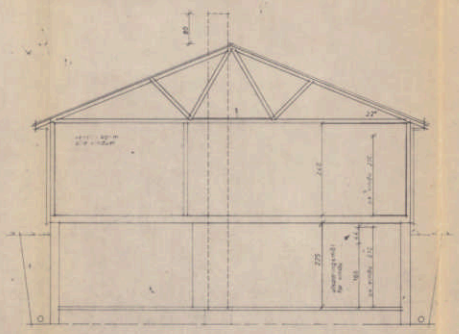
FASADE MOT



FASADE MOT



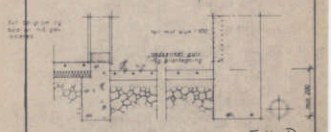
FASADE MOT



SNITT A-A

Hedrum kommune
Bygningsrådet
Sak nr. 83/75

Godkjent med forbehold etter gjeldende lov og bestemmelser.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Tiltaket må være igangsatt innen denne tid.
Dersom byggearbeidene ikke er påbegynt innen denne tid, må det søkes om fornyet godkjenning.
Hedrum kommune



Fill D

Vest-Isdrift Sverd-s-Lilleboet
Gjestvei

BRUTTOAREAL 102,35 m²
BRUTTOAREAL 94,71 m²

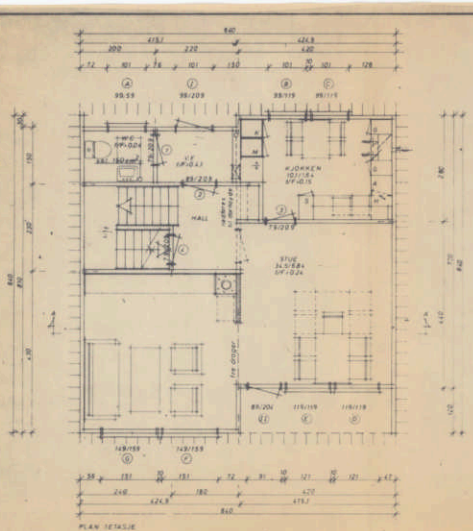
22°

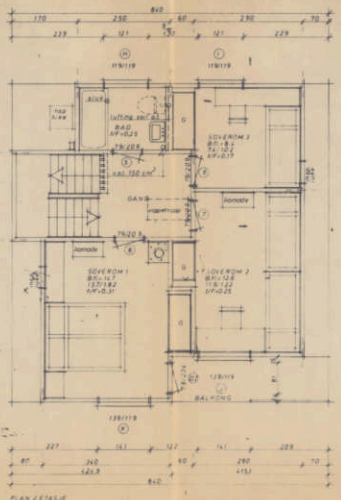
ENEBOLIG		Målestokk	Tegn. Dat.
Byggherre	SONDRE ØSTLAND	1:100	Kontr. 16/11 Dat. 21/10
Prosjekterende	HEDRUM	Gnr. Bnr.	Godk. Dat.

BRØDR. HETLAND AS
SANDNES - BRYNE - SKJÆRHS
01969 01969 4100

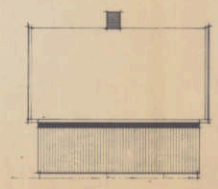
Tegningsnr. K-95-30M+

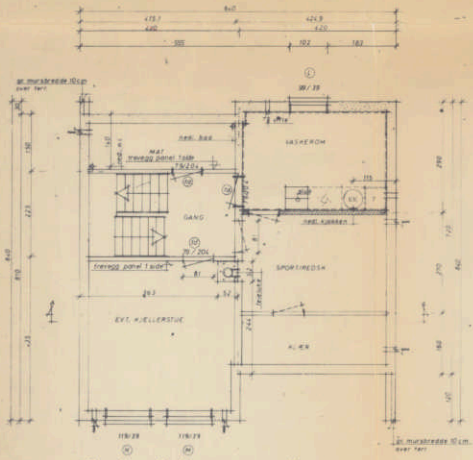
Denne tegning er ikke anvendt og må ikke vanskiftiggjøres uten tillatelse.

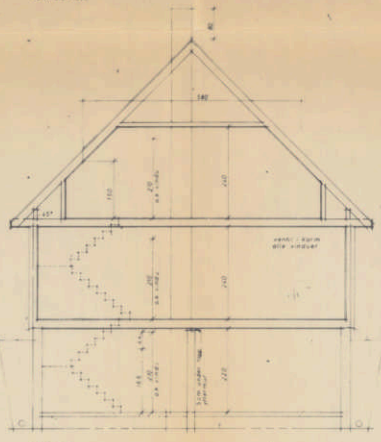




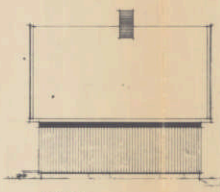












Leverandør I etasje 840cm x 840cm
25 x 25 m.
816m x 816 m = 66.59m²
innvendig terrasse 4.34m x 120m = 1.97 m²
inngang vinnegang 4.10m x 2.80m = 1.24 m²
vindfang 2.00m x 1.60m = 3.34 m²
Leverandør 2.etasje 816m x 580m = 47.33 m²
innvendig balkong 0.45m x 1.75m = 0.79 m²
2.95m x 1.20m = 3.54 m²
Leverandør

45°

REV 13.75 NN
REV NIL 030375

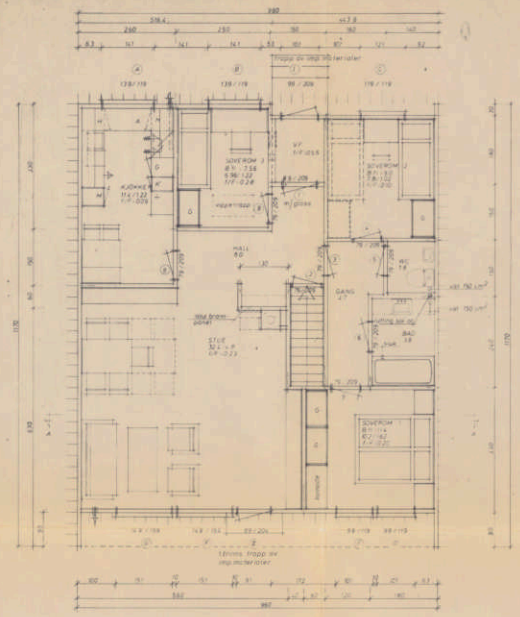
Sak ENEBOLIG

Tegnet
Kontrollert

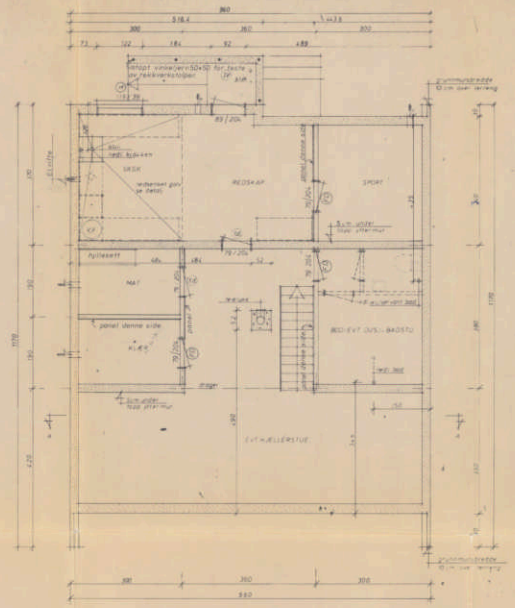
Målestokk 1:50 1:100

BRØDR. HETLAND AS
SANDNES - SØYLE - SKARNES
61000 61000 1128 1100

Tegningsnummer 2P-400-3M



PLAN 1. ETASJE





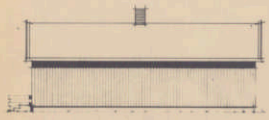
FASADE MOT



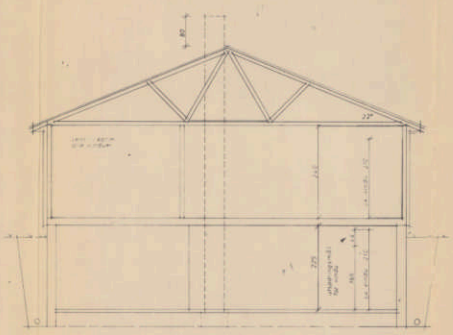
FASADE MOT



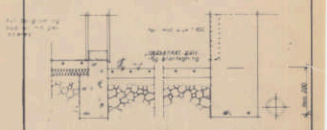
FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT A-A



Vass-Lauvli Arvtvit-1304Lesø

BRUTTOAREAL 102.25 m²
NETTOAREAL 84.70 m²

22°

Type: ENEBOLIG			
Byggherre:		Tegn.	Dat.
Byggested: SØNDRE ROVLAND		Kontr.	Dat.
Kommune: HEDMARK	Gnr.	Bnr.	Godkj.

BRØDR. HETLAND AS

SANDNES · SØYNE · SKJÆRHUS

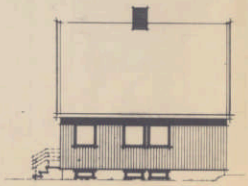
Erstatning for:
Typetegningsnr.
K-95-30M+

Erstattet av:

Denne tegning er vår eiendom og må ikke vanninnsang benyttes eller utleveres. All ikke-avtalt anvendelse av denne



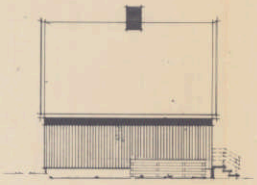
FASADE MOT:



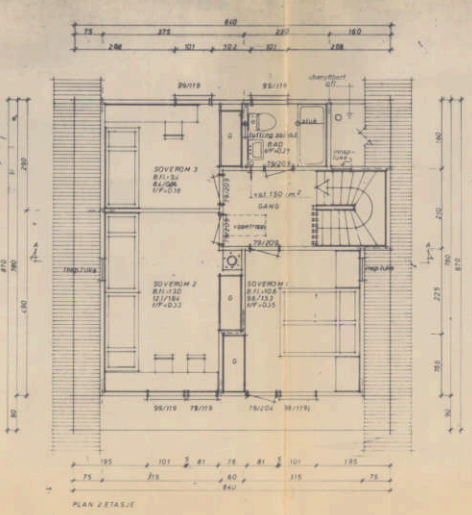
FASADE MOT:

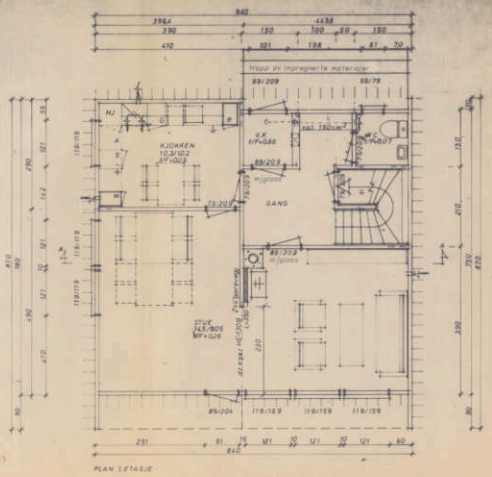


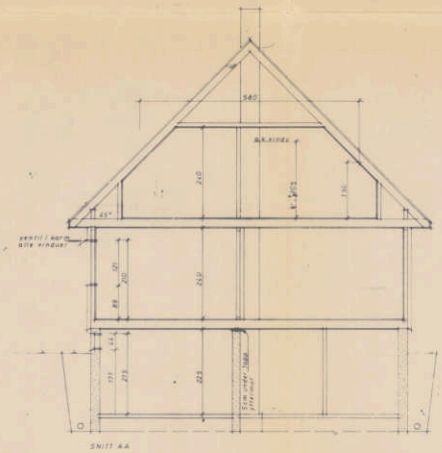
FASADE MOT:

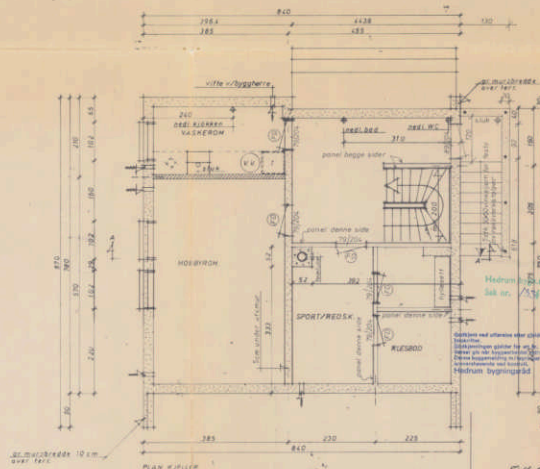


FASADE MOT:









1.ETASJE

760	840	
- 75	- 75	
758 x 810	= 61.69	
443 x 030	= 1.34	
180 x 145	= 2.61	
	18.03	

2.ETASJE

758 x 180	= 2.85	
173 x 040	= 0.69	
	3.54	

ubrukbar del av kott v/bad 101.1

LEIEAREAL: 101.10 m²

45

Felt C

REV: 03.03.75 MT
REV: 14.11.74 MT

H

010373

BRØDR. HETLAND A/S
SANDNES — BRYNE — SKARNES
61000 — 61 090 — 1136 - 1139

Tegn. nr.

Målestokk: 1:50 / 1:100

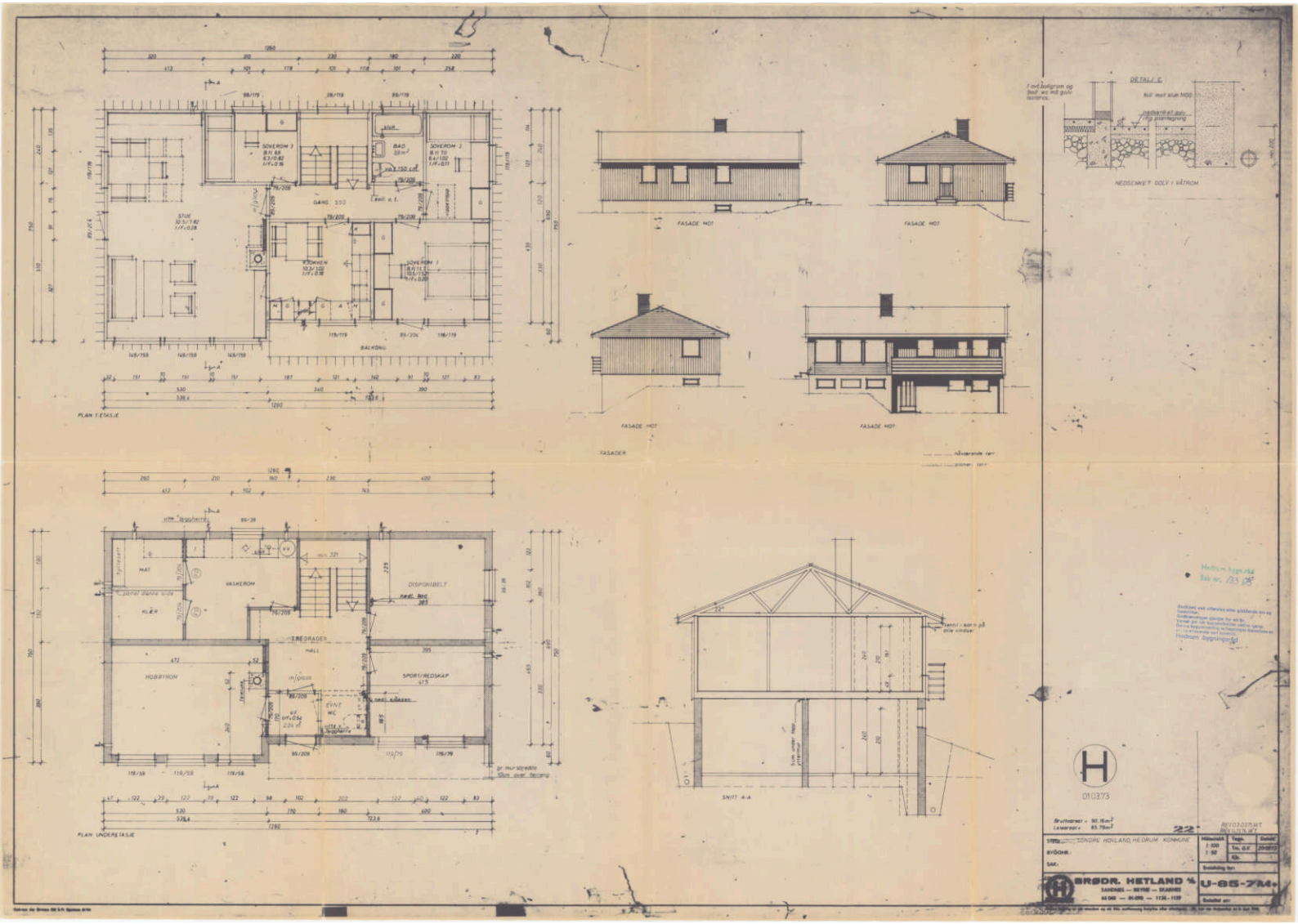
Tegn.: HL 10.9.73

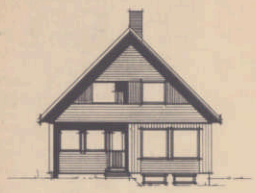
Erstatning for:

2P-100-1M

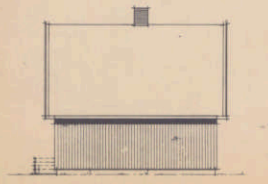
Erstatter dr.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke utleveres uvedkom mende uten samtykke. Jfr. Lov om åndsverker av 9. juni 1930.


PLAN 1. ETASJE
PLAN UNDERETASJE
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADER
SNITT A-A
DETALJ C
NEDSENKET GULV I VÅTROM
STUE
SOVEROM 3
SOVEROM 2
SOVEROM 1
KJØKKEN
BAD
GANG
BALKONG
MAT
VASKEROM
KLÆR
HOBBYROM
HALL
SPORT/REDSKAP
SYKKELROM
DYSPONIBELT
WC
BRØDR. HETLAND A/S
SANDNES — BRYNE — SKARNES
SØNDRE HOVLAND, HEDRUM KOMMUNE
U-85-714
01.03.73



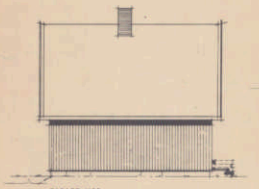
FASADE MOT:



FASADE MOT:

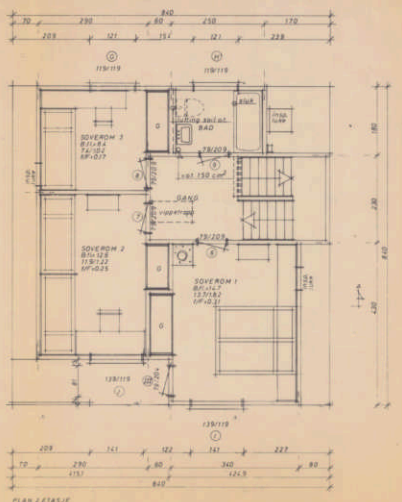


FASADE MOT:

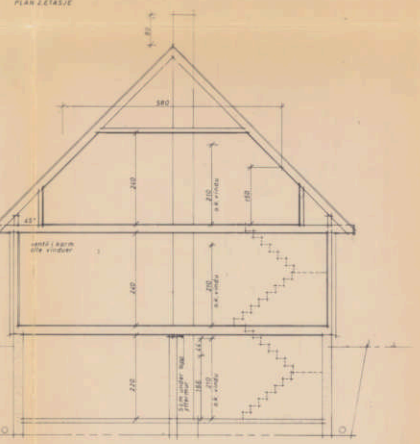


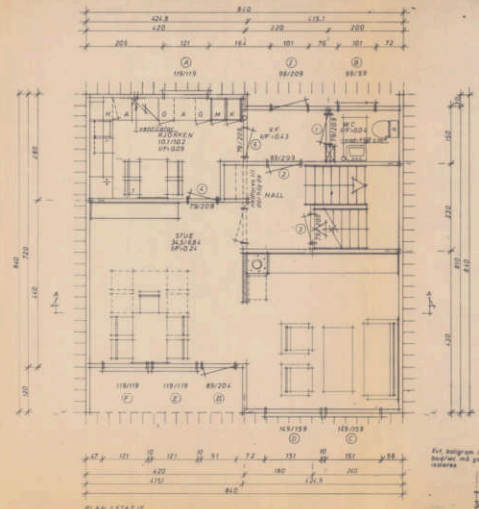
FASADE MOT:

nåværende terr.
planert terr.

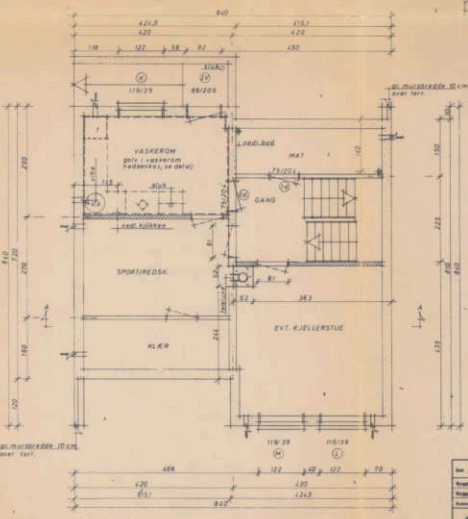


PLAN 2.ETASJE

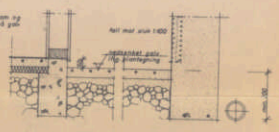




PLAN 1.ETASJE



PLAN KJELLER



Hedrum bygningsråd
Sak nr. 183/75

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for alt BL.
Varsel gis når nødvendige rette kjeng.
Ferdig-befaringsmelding må foreligge før ferdigattest kan utstedes.
Hedrum bygningsråd

Leiareal 1.etasje 8,40m x 8,40m
- 2½ x 2½ =
8,06m x 8,06m = 64,96m²
innbrekk terrasse 4,1m x 1,20m = 4,92m²
innbrekk Vinkgang 2,3m x 0,30m = 1,24m²
vindfang 2,30m x 1,45m = 3,34m² 93,04m²
Leiareal 2.etasje 8,40m x 5,40m = 45,36m²
0,25m x 1,75m = 0,44m²
innbrekk arbeidsrom 2,25m x 1,20m = 2,70m² 48,50m²
Leiareal 100,04m²

VARIANT KJØKKEN

45°

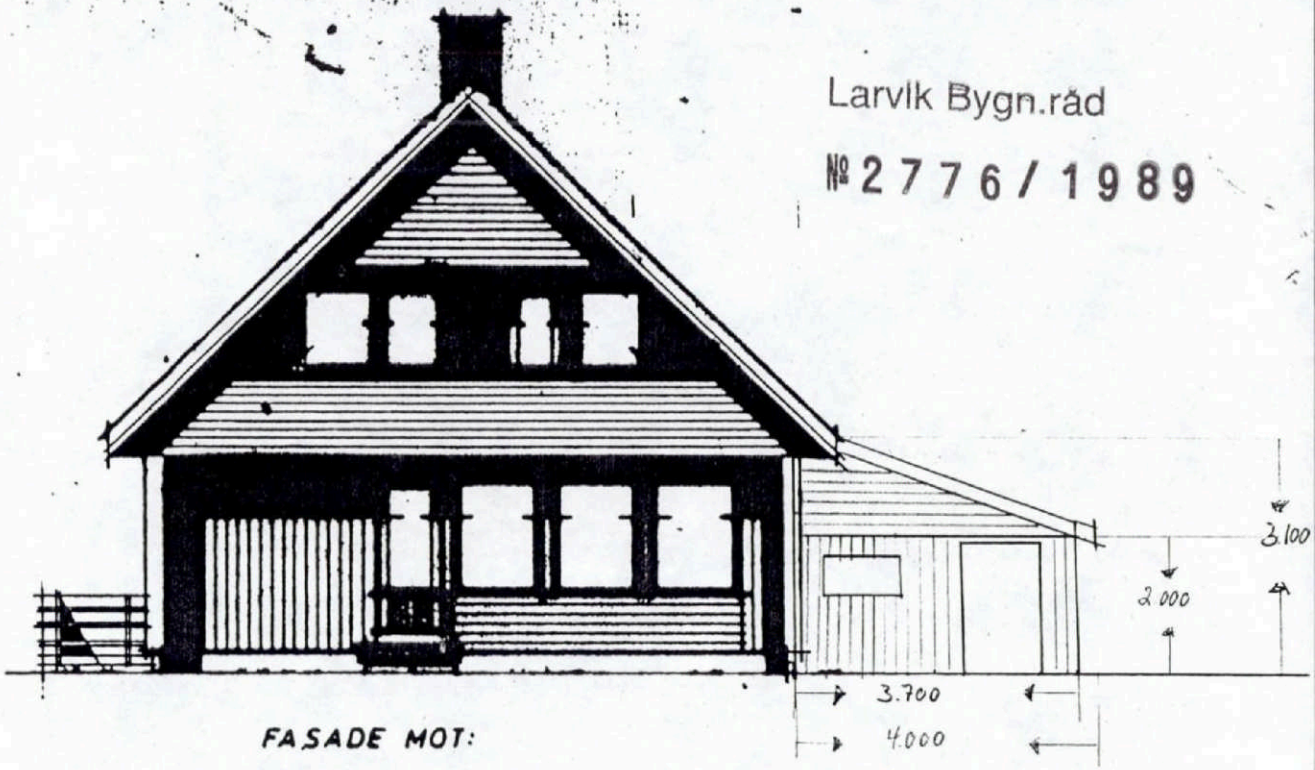
F.H.H.

Bet. ENEBOLIG		Husb. tegn.	
Bygherre		Målestokk	Tegn. JT Dat.
Byggested		1:50 1:100	Trac. JL Dat. 23.11.76
Kommune	Gnr. Bnr.	Kfr.	Dat.
BRØDR. HETLAND AS SANDNES – BRYNE – SKARNES 51060 51060 1130 1150		Drawing no. Typebetegnelse 2P400-3M	
Denne tegning er vår eiendom og må ikke kopieres eller utleveres. Jfr. lov om åndsverk av 1930		Erstatter av	

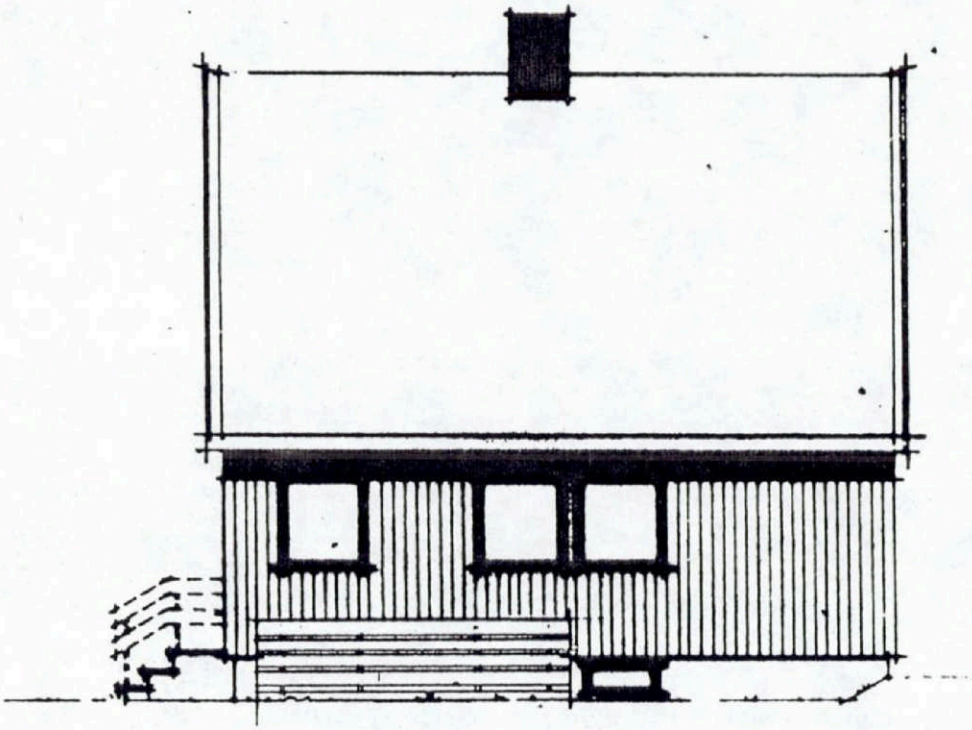
Godkjent
dato 30.10.89

Larvik Bygn.råd

№ 2776/1989



FASADE MOT:



FASADE MOT:

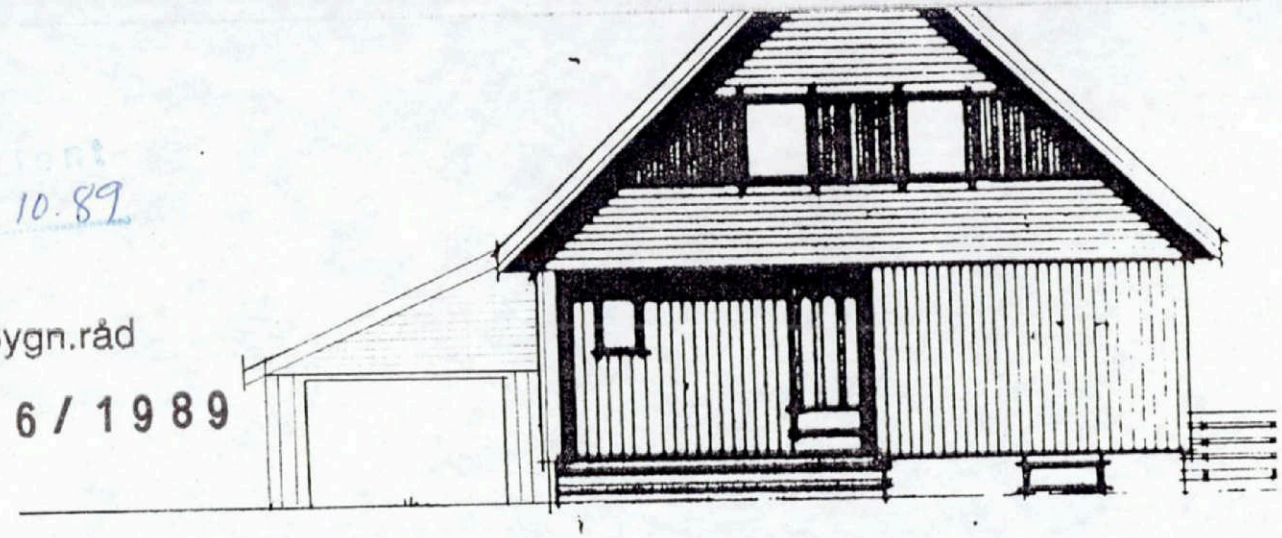


I evt boligro
bad/wc
isolert

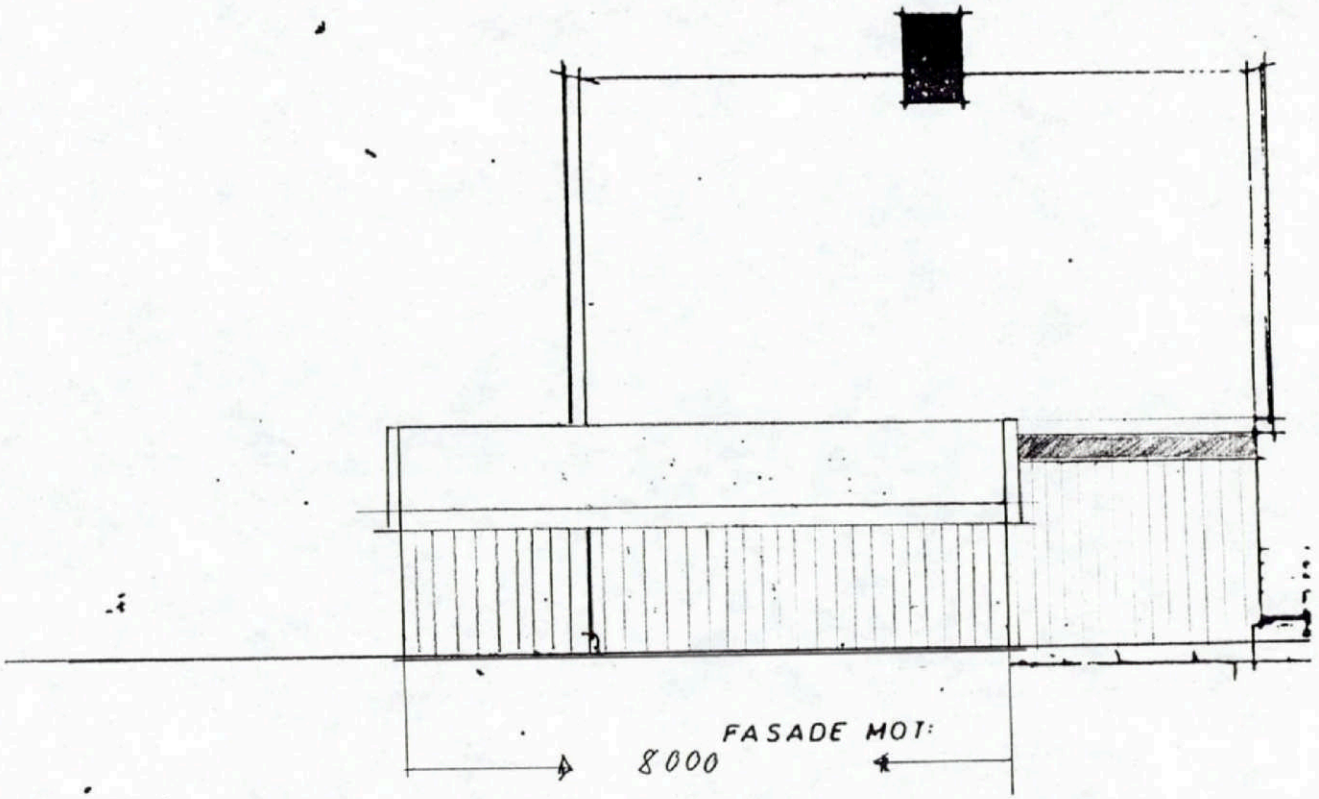
30.10.89

Larvik Bygn.råd

№2776/1989



FASADE MOT:

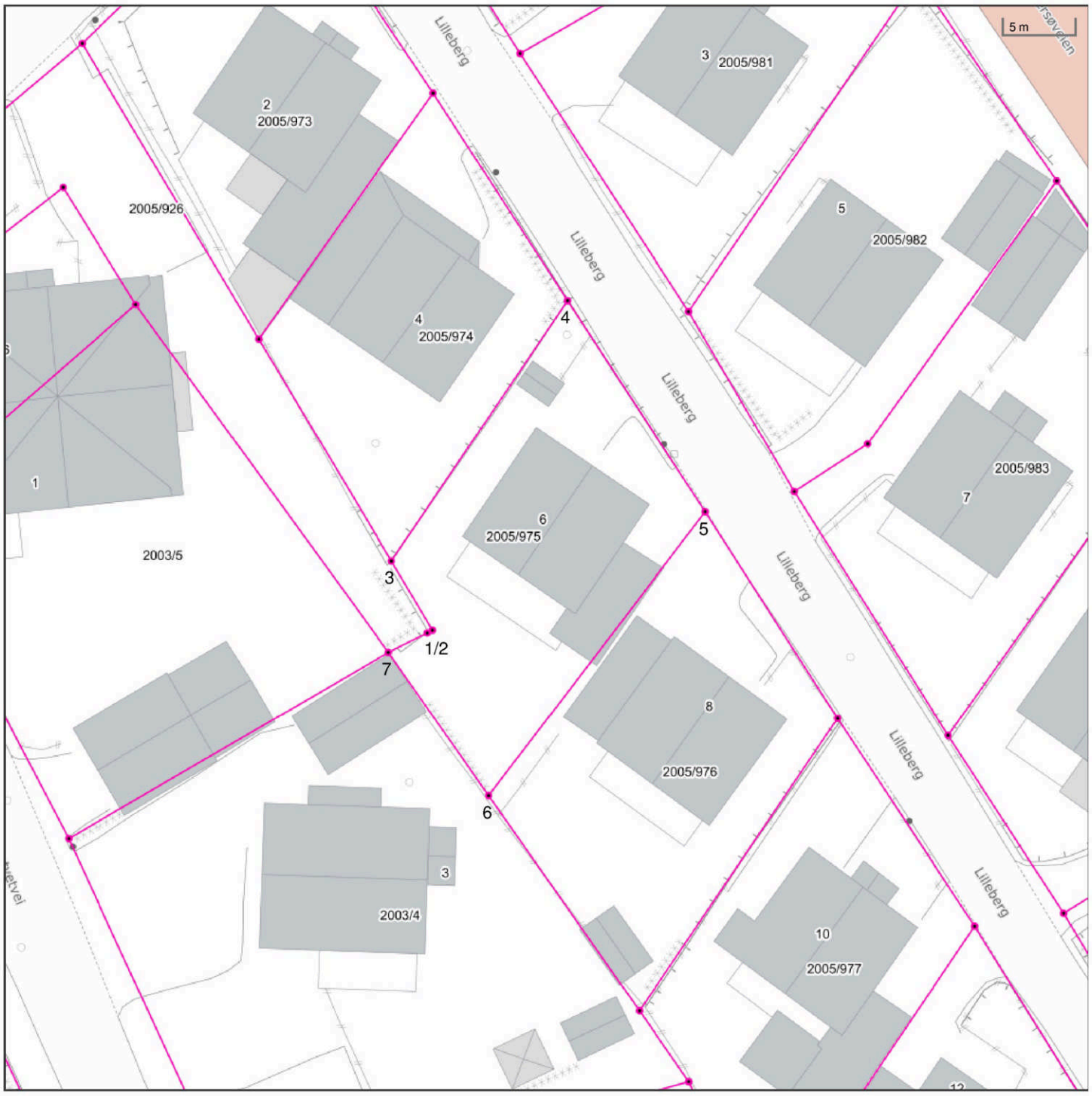


nåværende terr

planert.terr

Utskriftsdato: 14.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2005/975//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	392,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6547476,16	**Øst**	560585,95	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6547470,84	560577,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,08	
2	6547471,04	560577,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,42	
3	6547475,87	560574,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,68	
4	6547494,47	560586,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,23	
5	6547479,71	560596,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,82	
6	6547459,4	560581,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,26	
7	6547469,42	560574,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,37	

Utskriftsdato: 14.04.2026

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.**	2005	**Bruksnr.**	975	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lilleberg 6, 3274 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	5 434,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**19 955,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	754,41 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	695,45 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	869,12 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 310,14 kr
Renovasjon std.ekstra 240l	25%	1 stk	6043.75	1/1	0 %	6 043,75 kr	1 510,95 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	99,99 kr
					Sum	**20 960,20 kr**	**5 240,06 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.

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

Larvik brann og redning

Larvik kommune

Informasjon om nedgravde oljetanker

Larvik brann og redning har avsluttet utlevering av opplysninger om nedgravde oljetanker.

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

I henhold til lokal forskrift skal oljetanker som ikke lenger er i bruk fjernes
https://lovdata.no/forskrift/2018-10-24-1630

Det er eier av bygget (grunneier) er ansvarlig for oljetanken, og for å sikre at oljetanken er i betryggende stand. Eier av bygget er også ansvarlig for skadene en oljelekkasje forårsaker om tanken går lekk. Les mer om dette på våre hjemmesider

Du kan lese mer om forbudet og detaljer om rensing og fjerning av oljetanker på oljefri.no

Larvik kommune

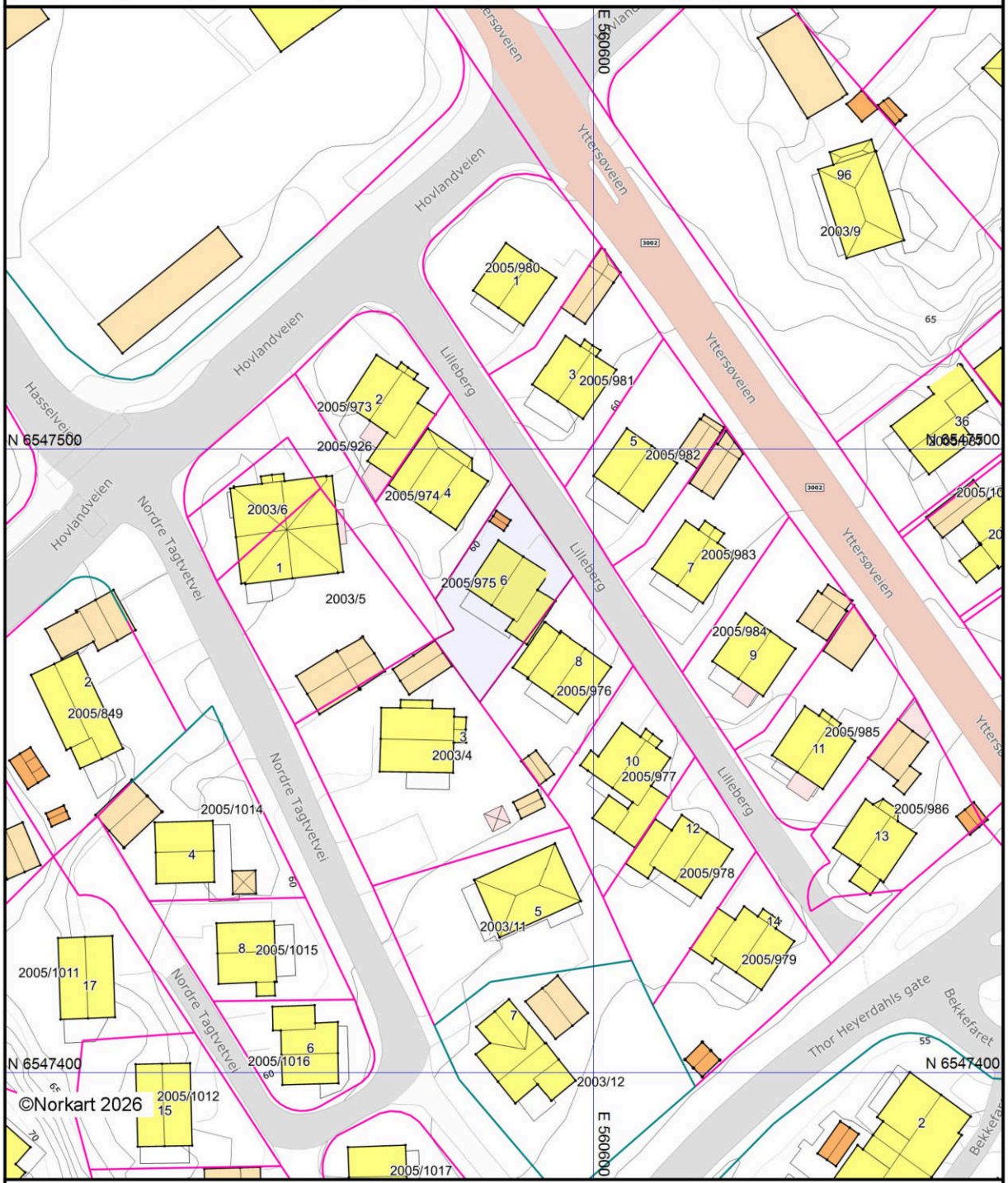
Grunnkart

Eiendom: 2005/975
Adresse: Lilleberg 6
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

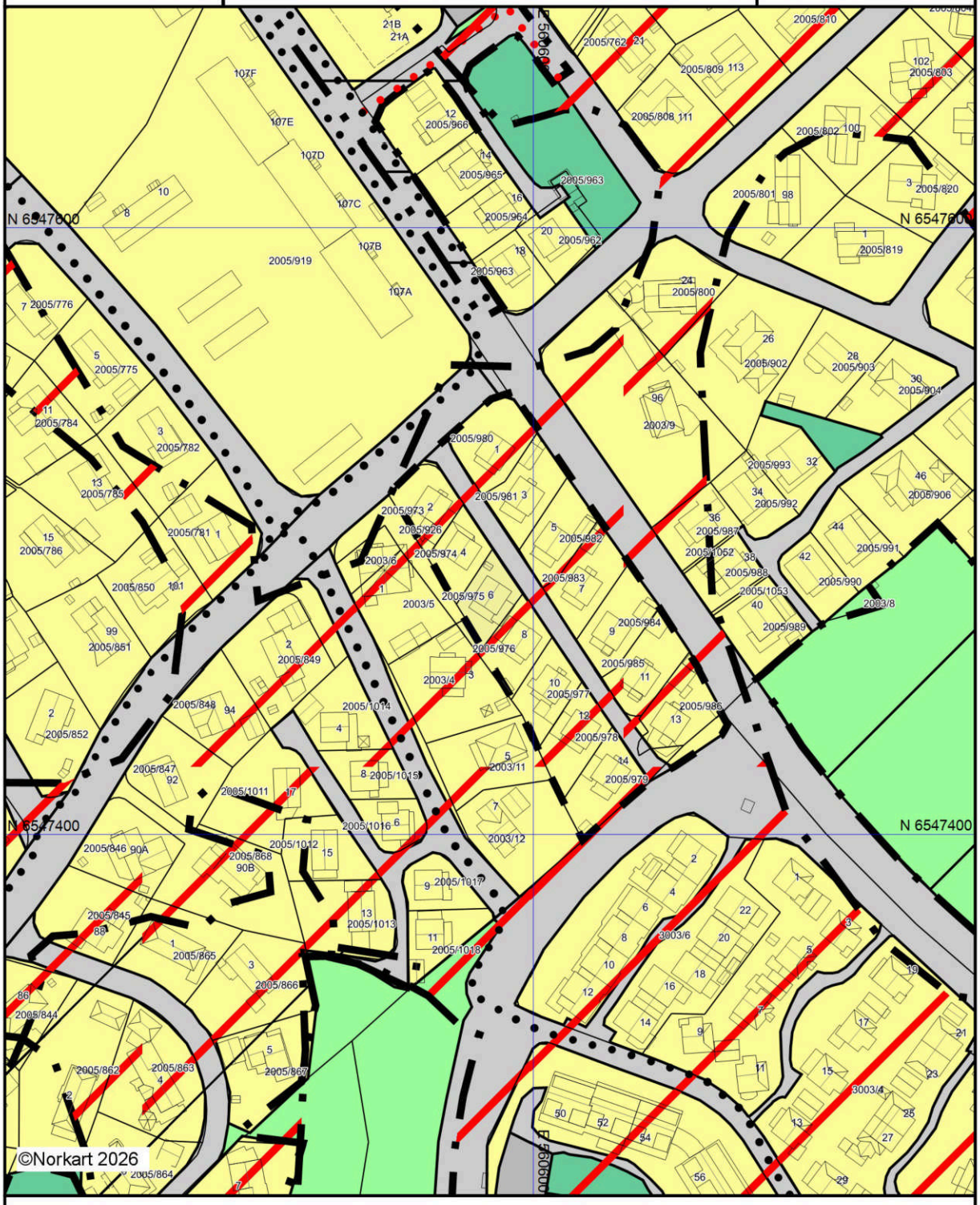
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2005/975
Adresse: Lilleberg 6
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - eksisterende

Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Båndlegginggrense

Detaljeringgrense

Bestemmelsegrense

Forbudsgrense vassdrag

Kraftledning,energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - nytt

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Utskriftsdato: 16.04.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2005	**Bruksnr.**	975	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lilleberg 6, 3274 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig Brukstillatelse 1976	1976	199 m2	1	☒
Tilbygg for garasje	godkjent 1989	ikke oppgitt m^2		☒
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer	Vi har kun svart opp bygningsopplysninger som er registrert i matrikkelen			

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: 14.04.2026

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2005	**Bruksnr.**	975	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lilleberg 6, 3274 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev og senere sammenslåing:

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 25.03.1976. Senere er denne sammenslått med andre matrikkelenheter. Viser til historiske målebrev 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. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for 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: 15.04.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2005	**Bruksnr.**	975	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lilleberg 6, 3274 LARVIK								

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

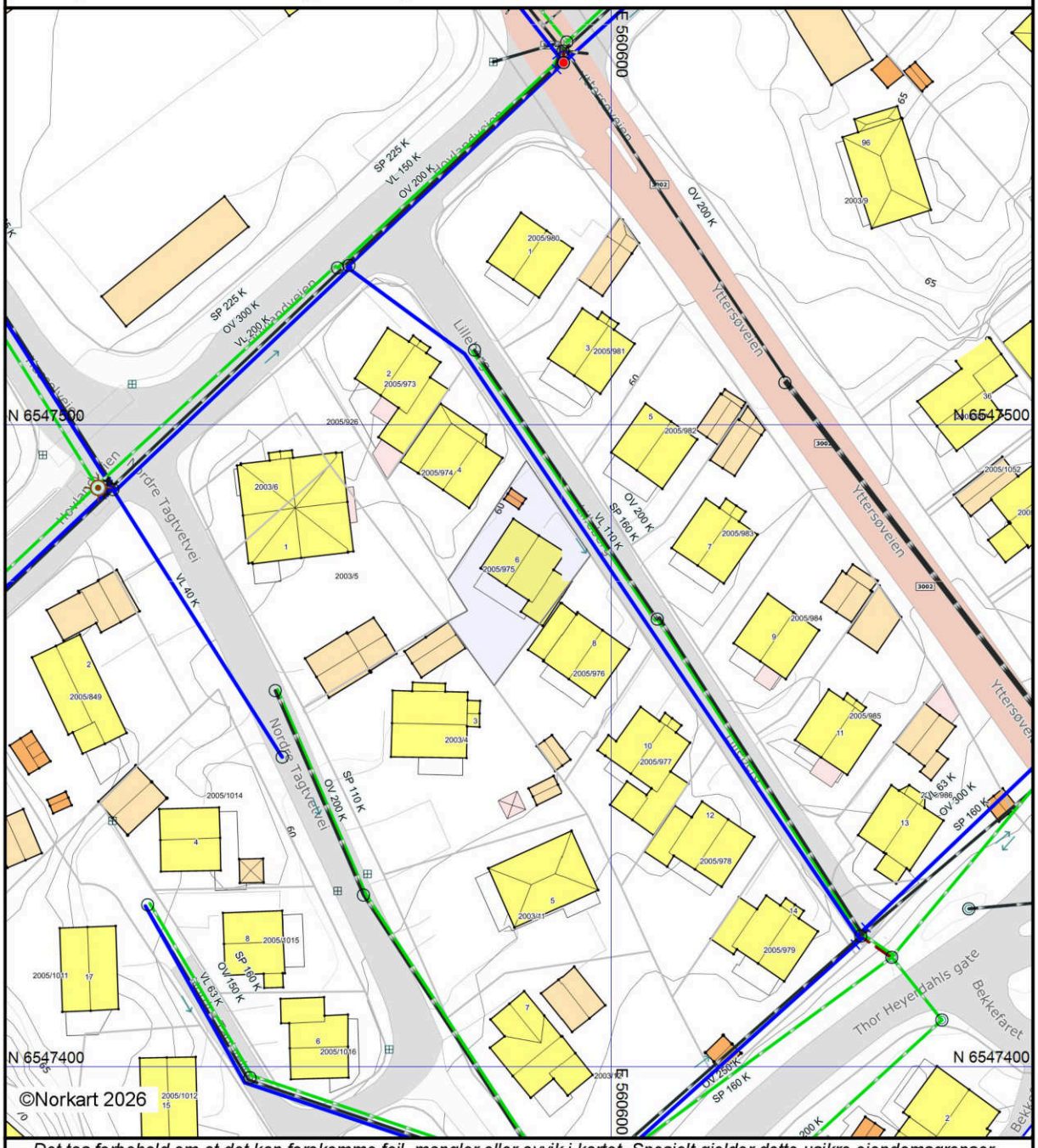
Eiendom: 2005/975
Adresse: Lilleberg 6
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3909 2005/975		
Utskriftsdato	14.04.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

10 Berørte datasett

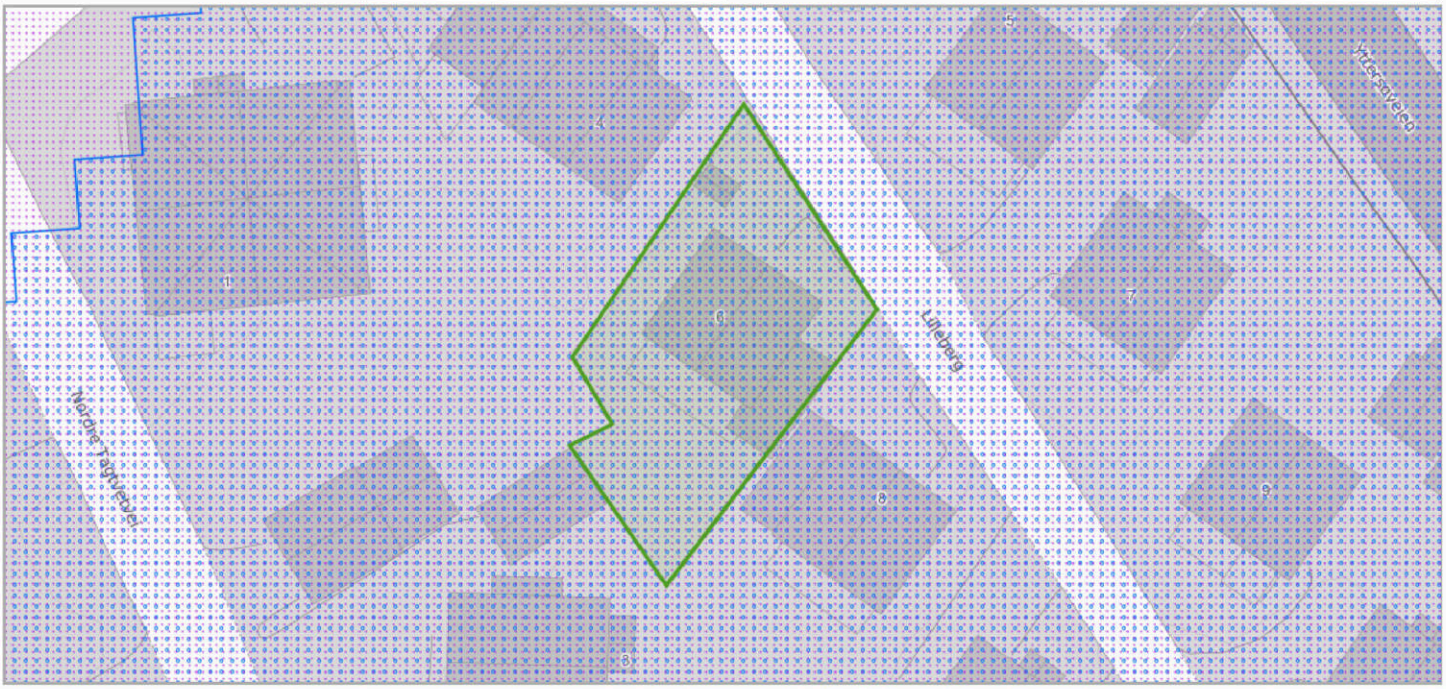
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Løsmasser N50/N250
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- FKB-AR5
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprіasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	13.04.2026



Om datasettet

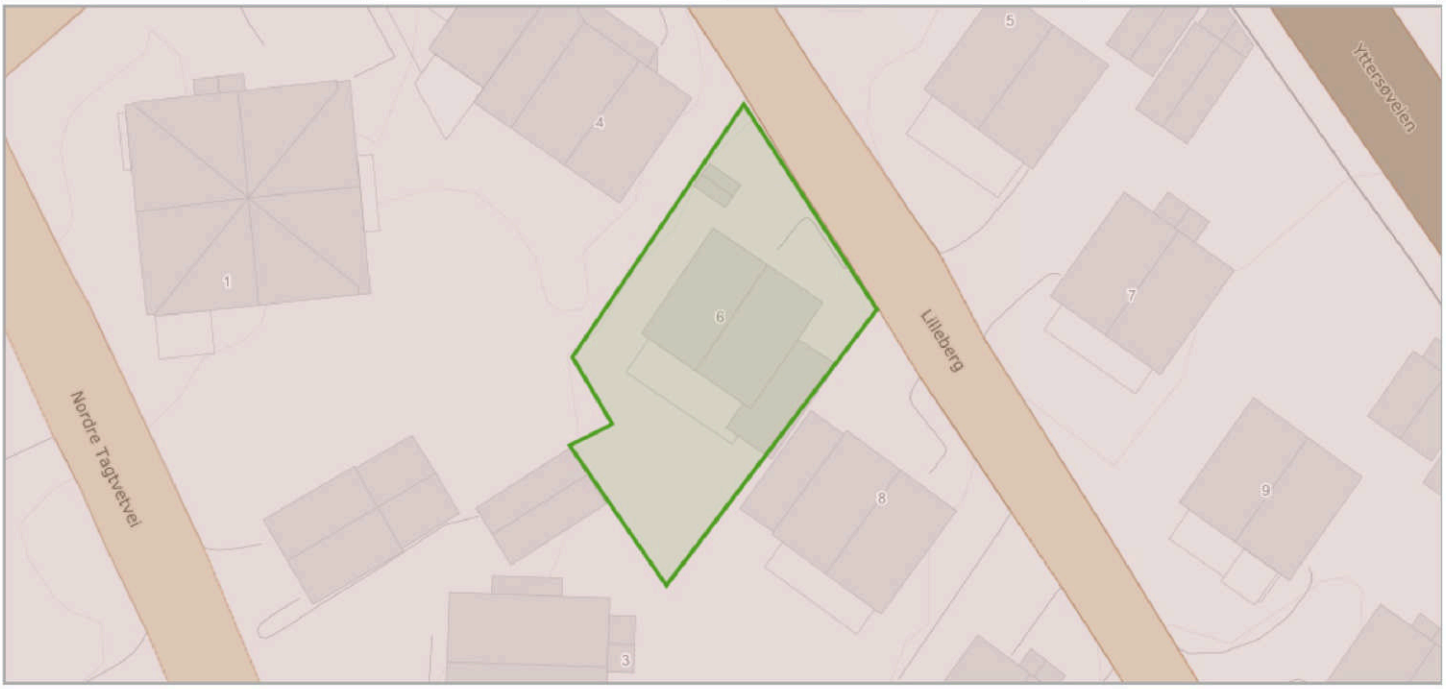
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

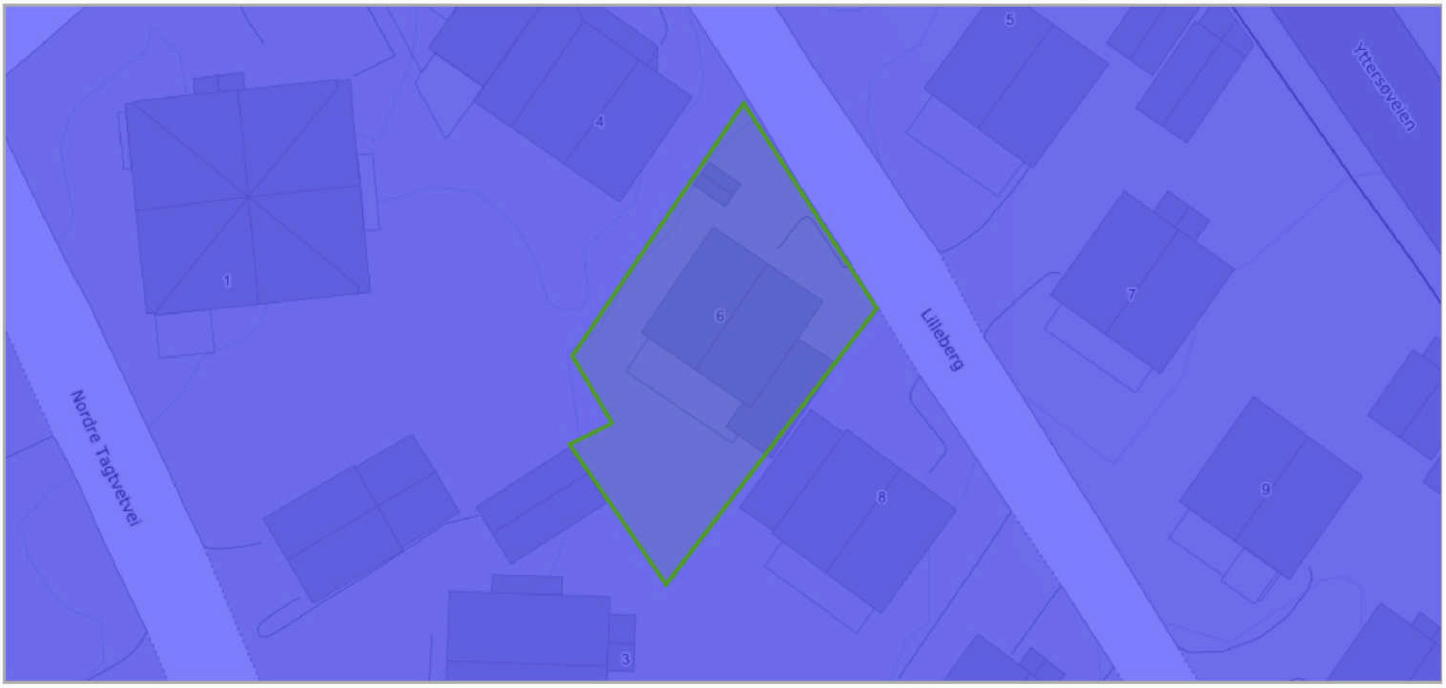
Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.04.2026



Om datasettet

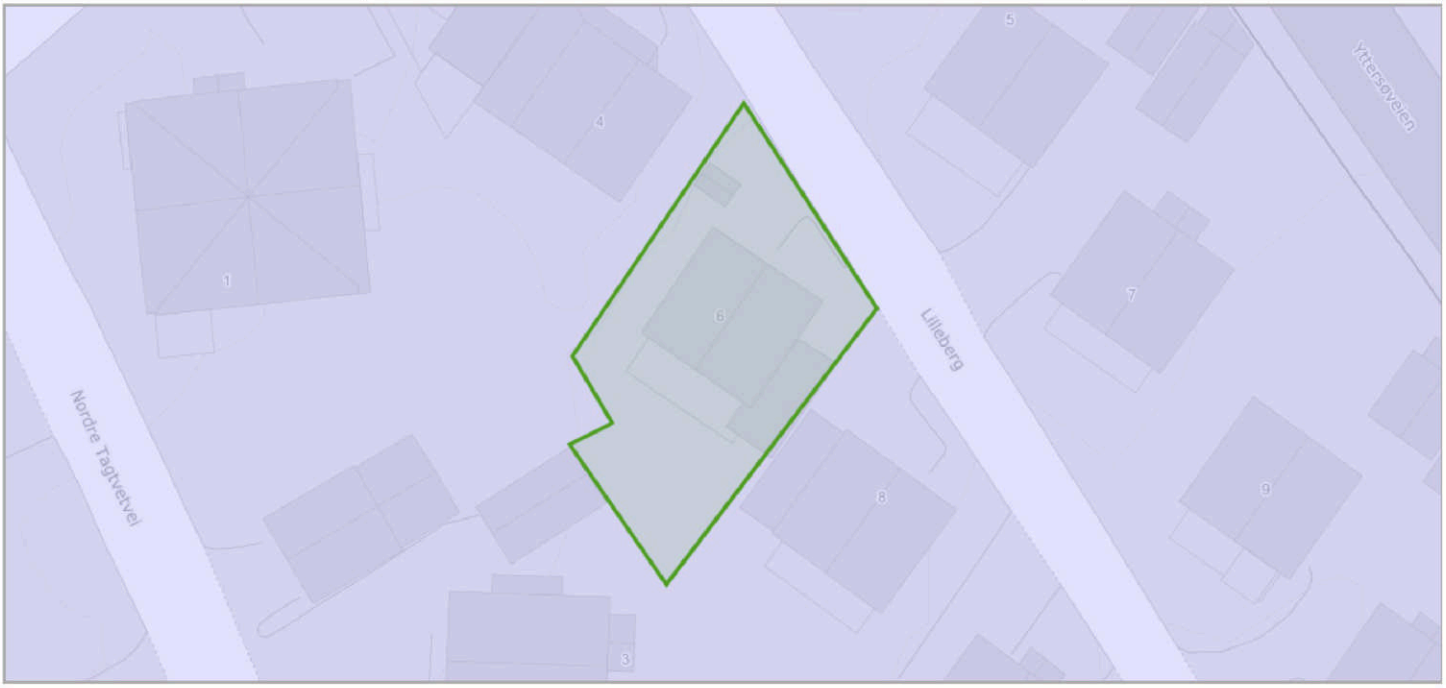
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.03.2026



Om datasettet

Mineralressursdataene gir en oversikt over landets forekomster av metaller (malm), industrimineraler og naturstein. Inneholder både areal og punktregistreringer. Dataene er innsamlet over lang tid. Oppdateres fortløpende etter prioriteringer.

Tegnforklaring

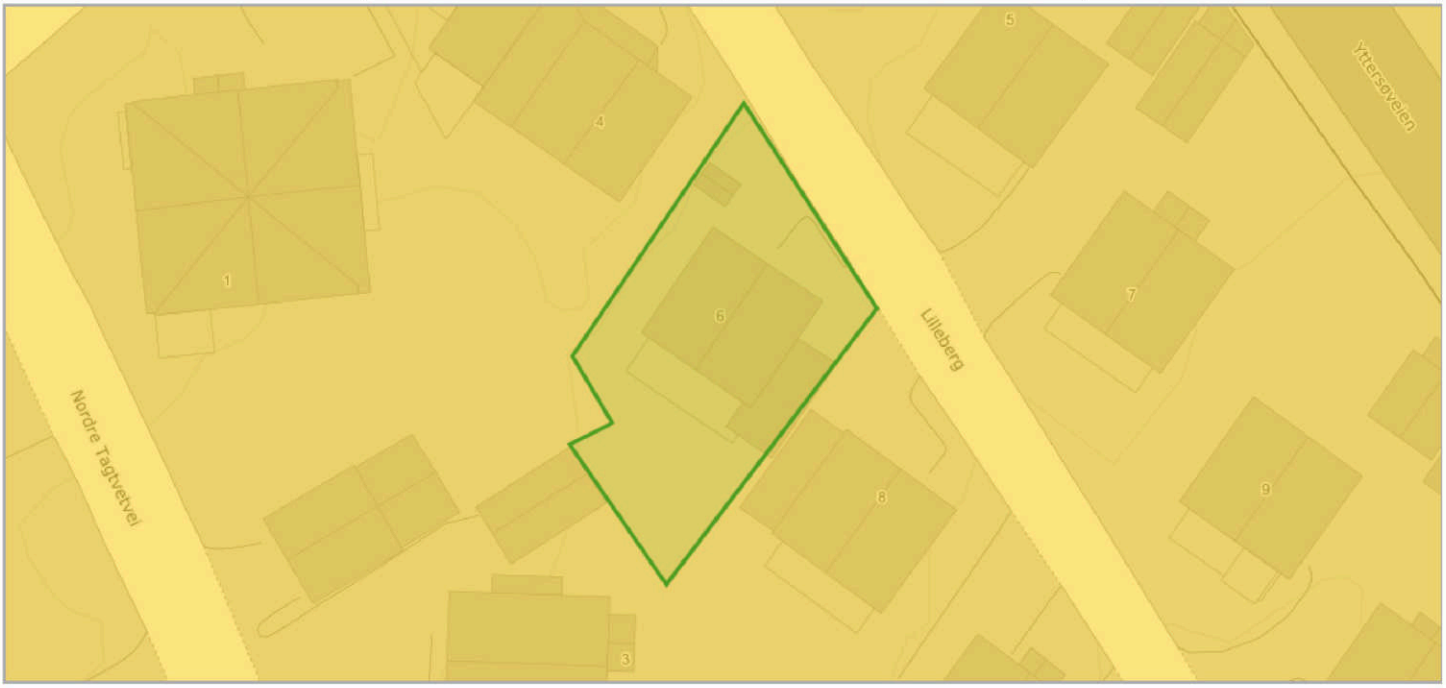
Provins
Provins

Objekter

Forekomstid	Navn	Type	Beskrivelse	Link
709646	Vestfold larvikittkompleks	Granitt og andre størkningsbergarter	Vestfold larvikittkompleks dekker området sør for Tønsberg og Skien mellom Oslofjorden og Langesundsfjorden. Tidligste dokumenterte funn av farvespillende feltspat og larvikitt i området var i henholdsvis 1794 og 1811. Førstnevnte kan ha vært fra pegmatit	https://geo.ngu.no/api/faktaark/mineralressurser/visImiNasOreOmr.php?objid=13139

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.04.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	13.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

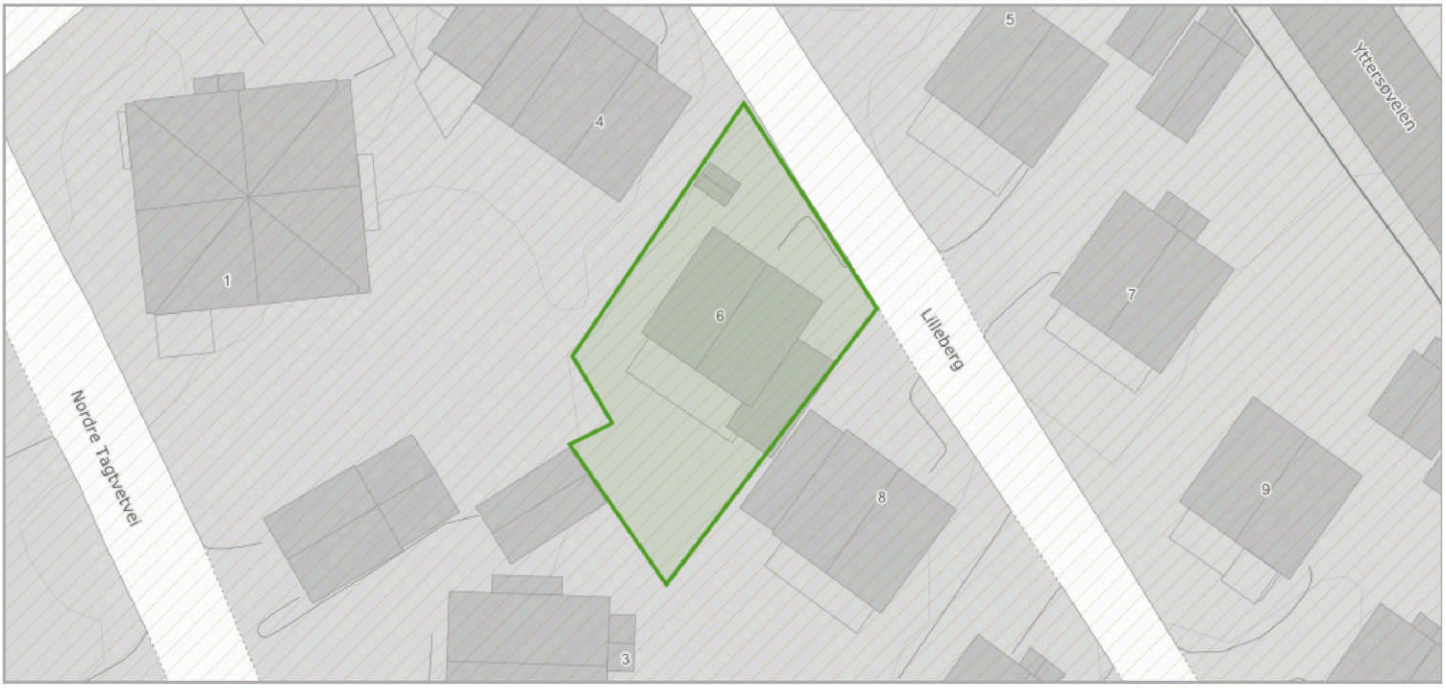
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	13.04.2026

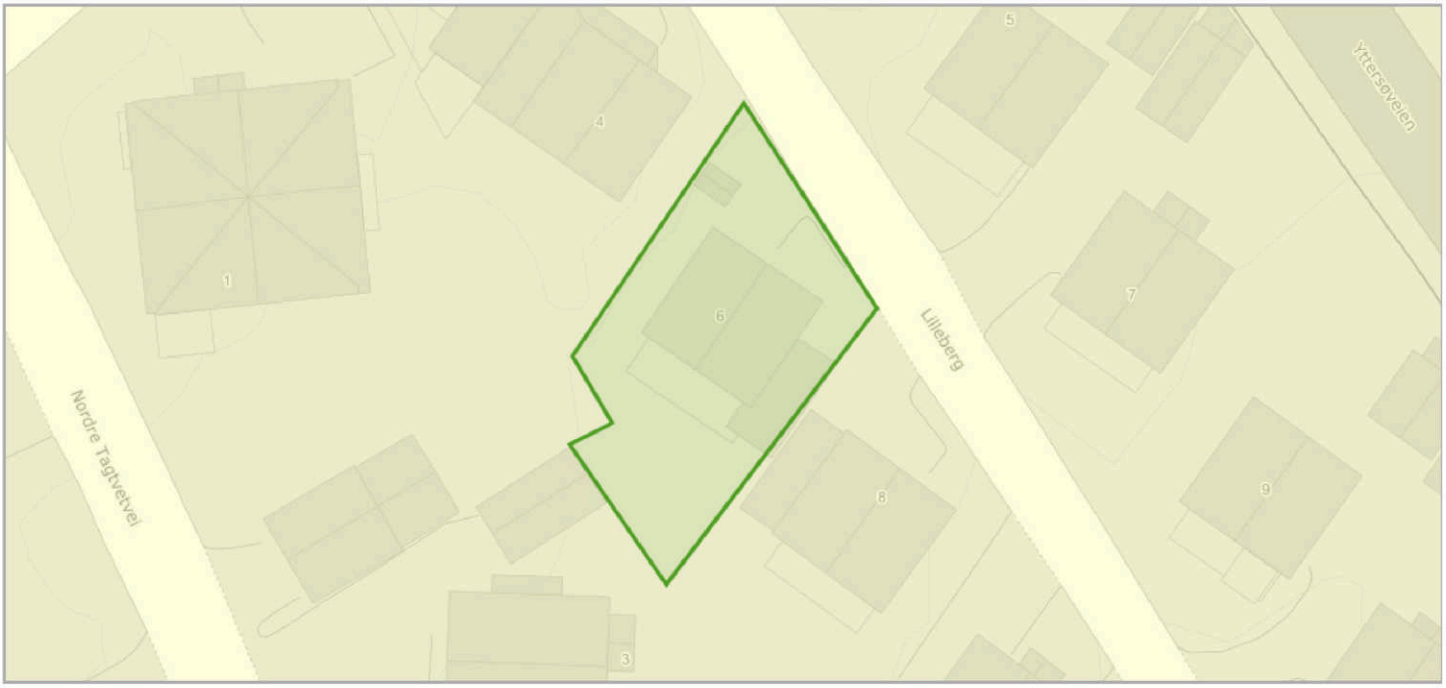


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Tagtvedtskogen-Orøya	Asplan Viak AS	2025

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

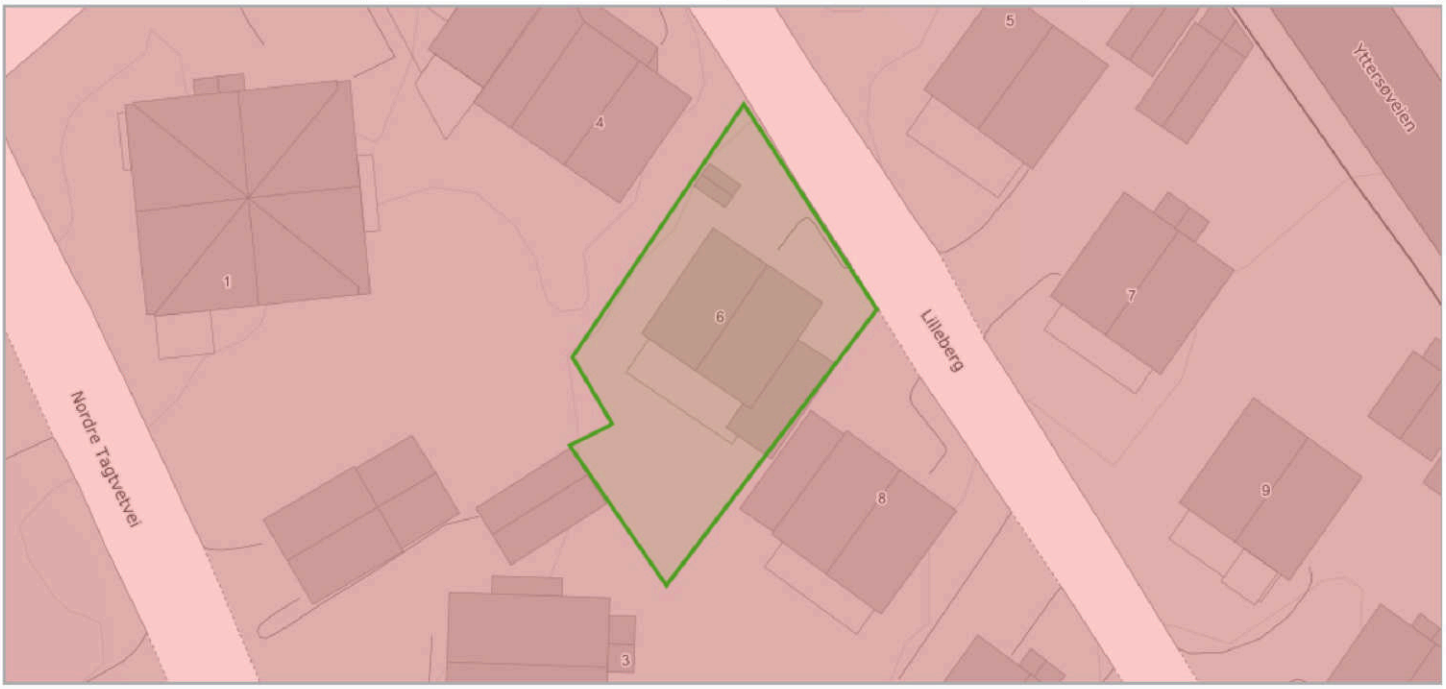
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	13.04.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

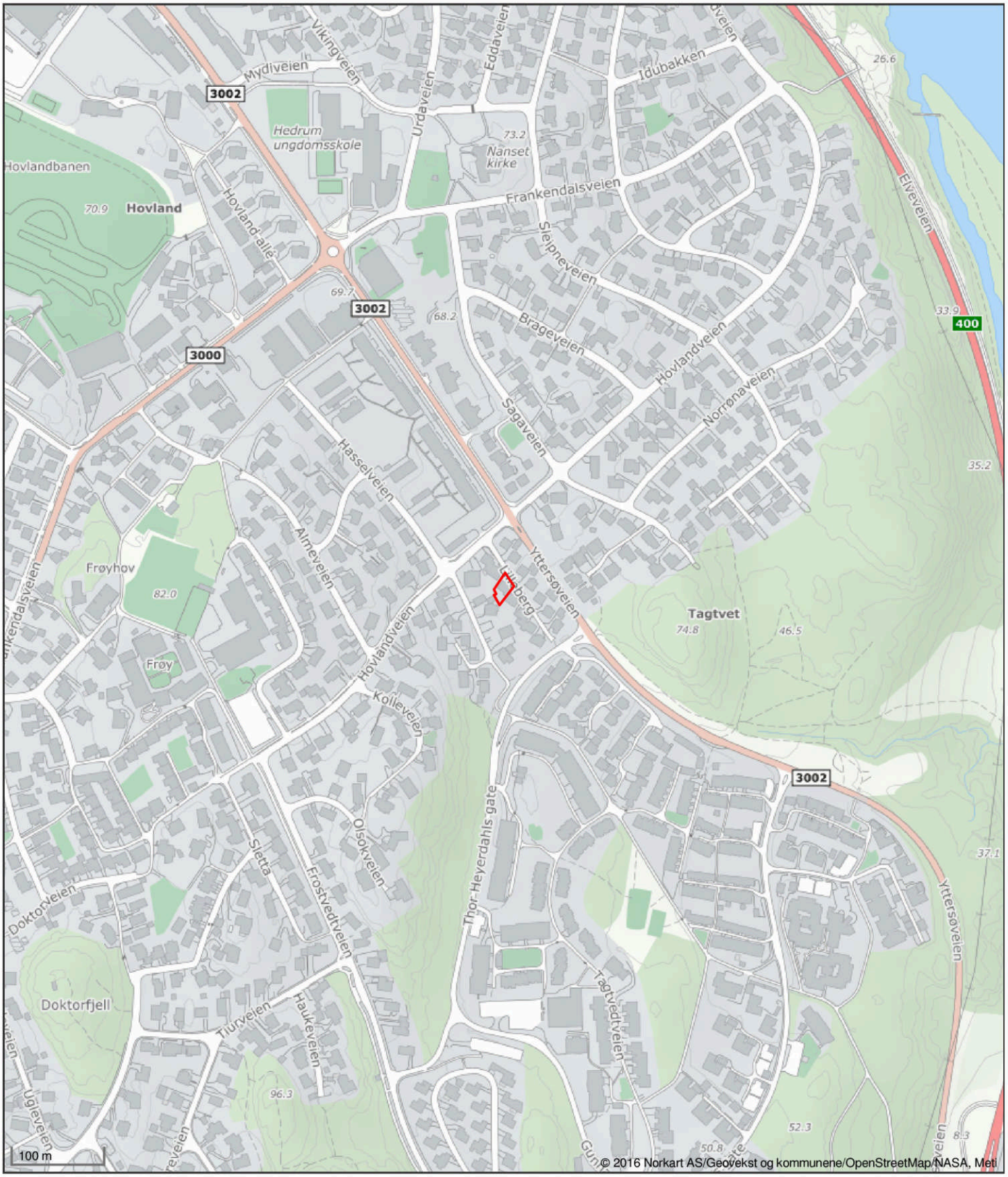
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2541	Larvik	27136	15.035109697764533

Utskriftsdato: 14.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 2005/975//



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

Utskriftsdato: 14.04.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2005	**Bruksnr.**	975	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lilleberg 6, 3274 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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 386 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 393 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Delareal	360 m^2
BestemmelseOmrådenavn	ENH_1
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202402
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 360 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** ENH_1 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 386 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 393 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	169.01
Navn	Frostvedt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.07.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2966/169.01_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 393 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

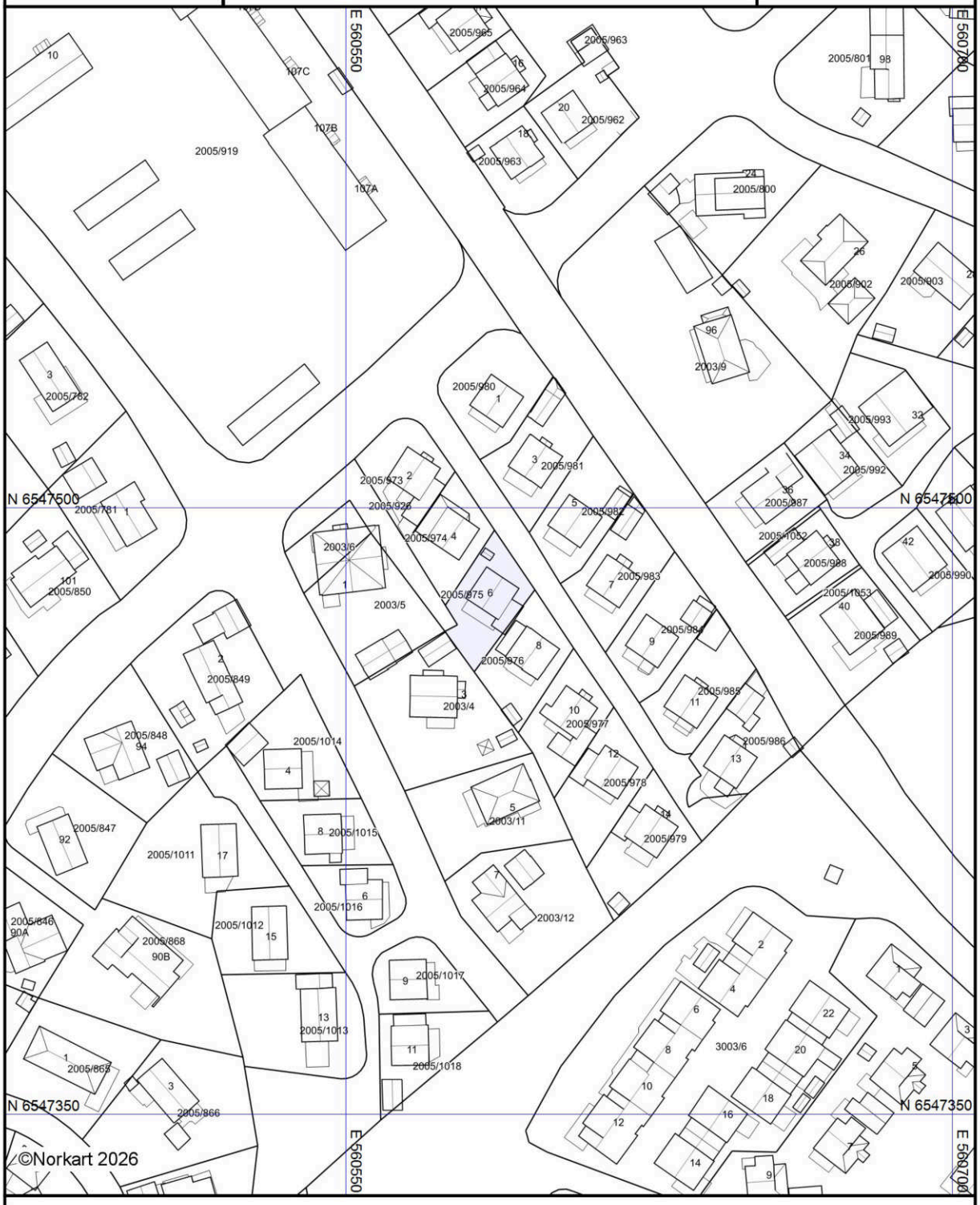
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2005/975
Adresse: Lilleberg 6
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

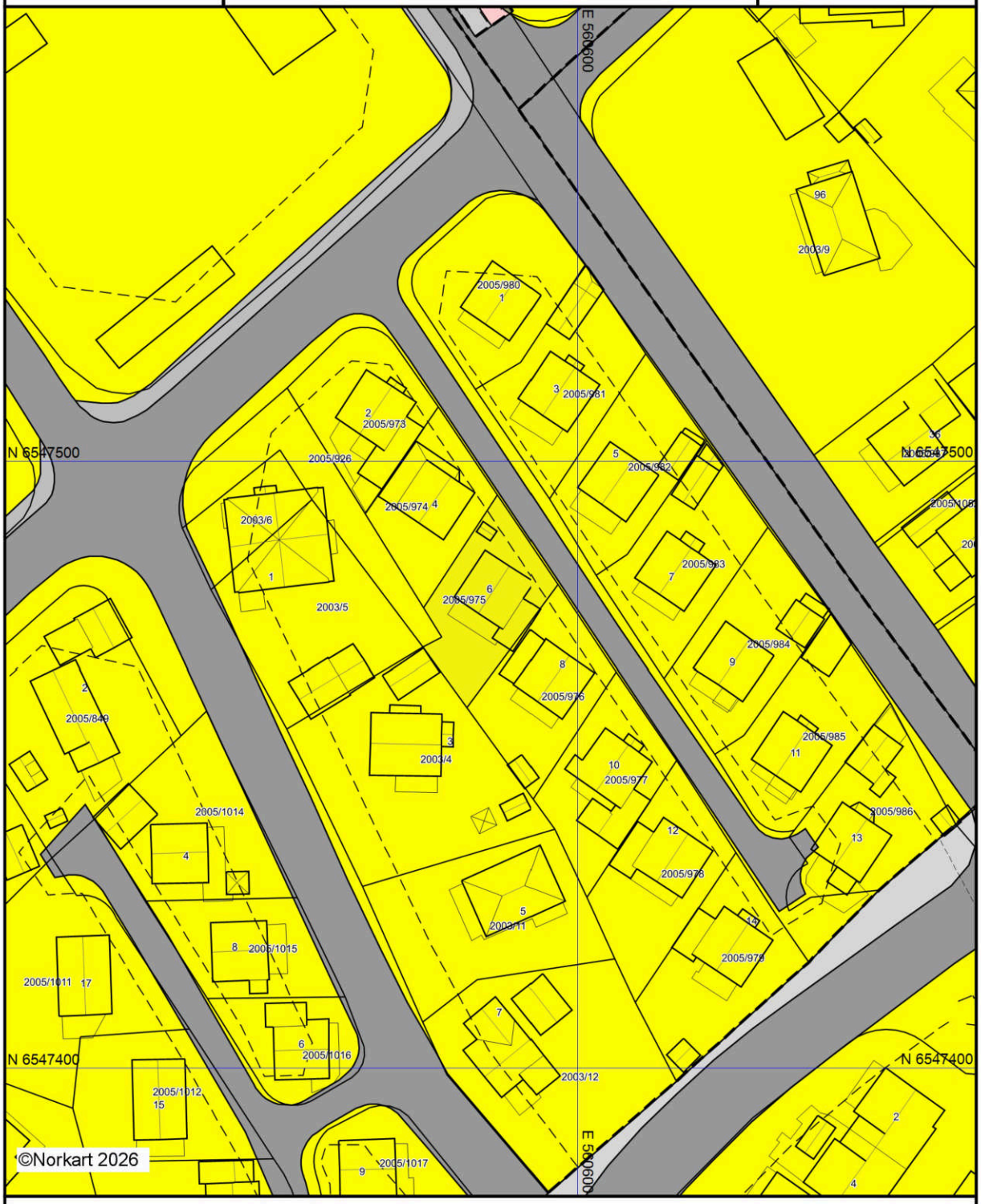
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2005/975
Adresse: Lilleberg 6
Dato: 14.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 14.04.2026

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.**	2005	**Bruksnr.**	975	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lilleberg 6, 3274 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2005/975//



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lilleberg 6, 3274 Larvik
Gnr. 2005, Bnr. 975, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52260042

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 481 32 108

E-post: siri.istre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
