PRIVATMEGLEREN
LARVIK

DRENGSROA 15

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Drengsroa 15

Nabolaget Drengskogen/Kongsbakkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl...	22 min 1.9 km	
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	7 min 3.3 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 18.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Vindlyveien Linje 210	3 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

BARNEHAGER

Bergeskogen barnehage (0-5 år) 73 barn	6 min 0.6 km
Gonveien barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Meny Gloppe	20 min
Rema 1000 Skreppestad	5 min

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

AMFI Larvik	11 min
Vitusapotek Øya	6 min
Larvik Vinmonopol	11 min

SPORT

Drengsroa Balløkke	7 min
Bergeskogen Idrettspark	8 min
Family Sports Club Torstrand	8 min
Spenst Larvik Sentrum	11 min

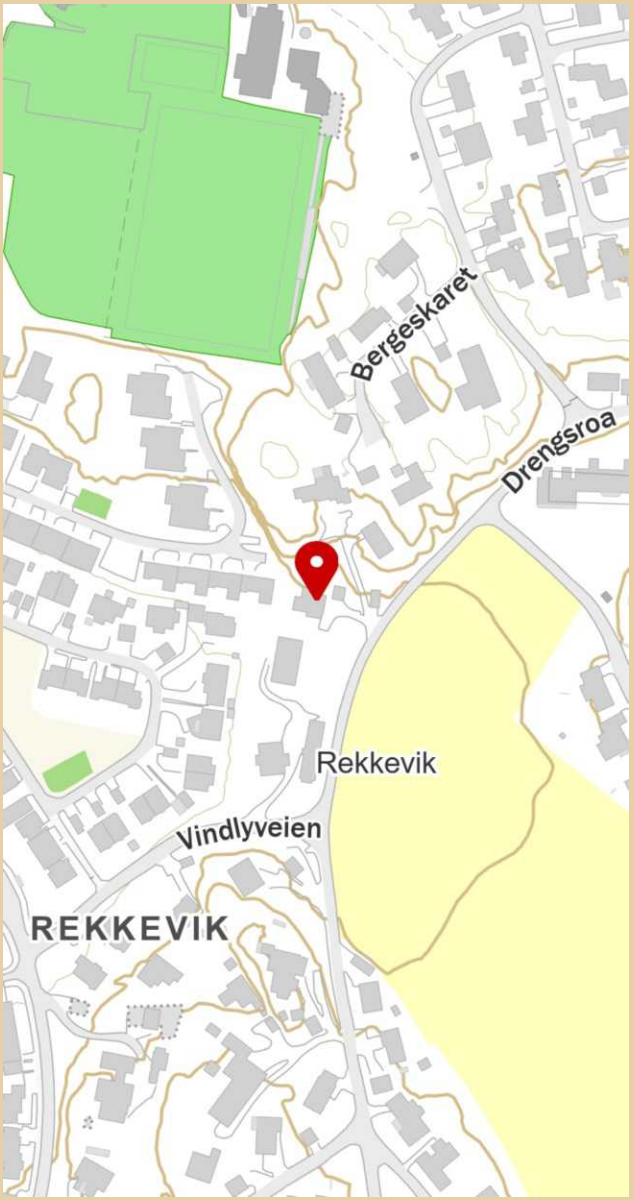
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

Drengsroa 15

Nabolaget Drengskogen/Kongsbakkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl... 226 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	7 min 3.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	23 min 18.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vindlyveien Linje 210	3 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

BARNEHAGER

Bergeskogen barnehage (0-5 år) 73 barn	6 min 0.6 km
Gonveien barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Meny Gloppe	20 min
Rema 1000 Skreppestad	5 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

AMFI Larvik	11 min
Vitusapotek Øya	6 min
Larvik Vinmonopol	11 min

SPORT

Drengsroa Balløkke	7 min
Bergeskogen Idrettspark	8 min
Family Sports Club Torstrand	8 min
Spenst Larvik Sentrum	11 min

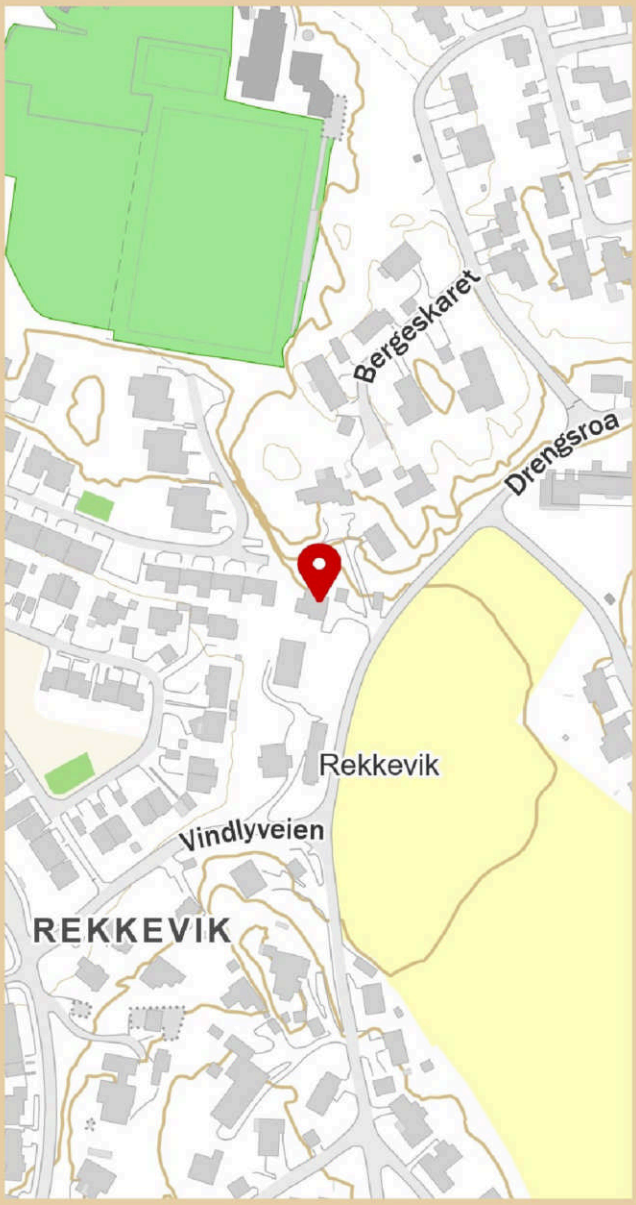
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

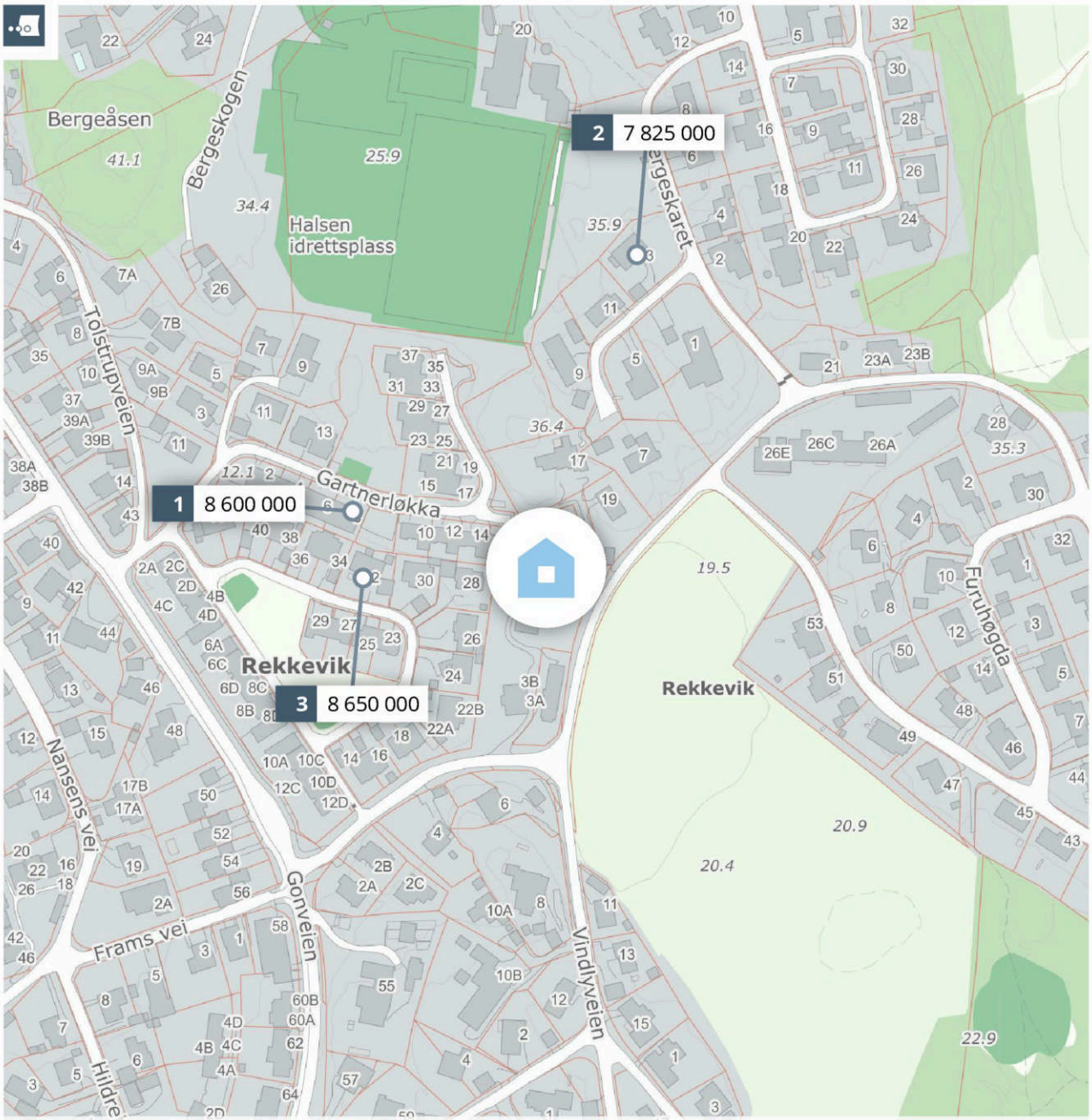
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

DRENGSROA 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 10.04.2026

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: Tom Erik Henriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Drengsroa 15, 3260 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 1002 BNR 502 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS DRENGSSKOGEN

Verdivurdert til

4 850 000

-	4 850 000	25 526
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	190 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					998 m²	
Byggeår					1986	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gartnerløkka 8				27.05.2024	8 450 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**55 484**
	155 m²	2019	372 m²	3 sov						
2	Bergeskaret 13				21.12.2024	8 150 000	**7 825 000**	0	7 825 000	**40 128**
	195 m²	1973	1 274 m²	3 sov						
3	Rekkevikløkka 32				15.10.2025	8 750 000	**8 650 000**	0	8 650 000	**37 773**
	229 m²	2012	742 m²	4 sov						

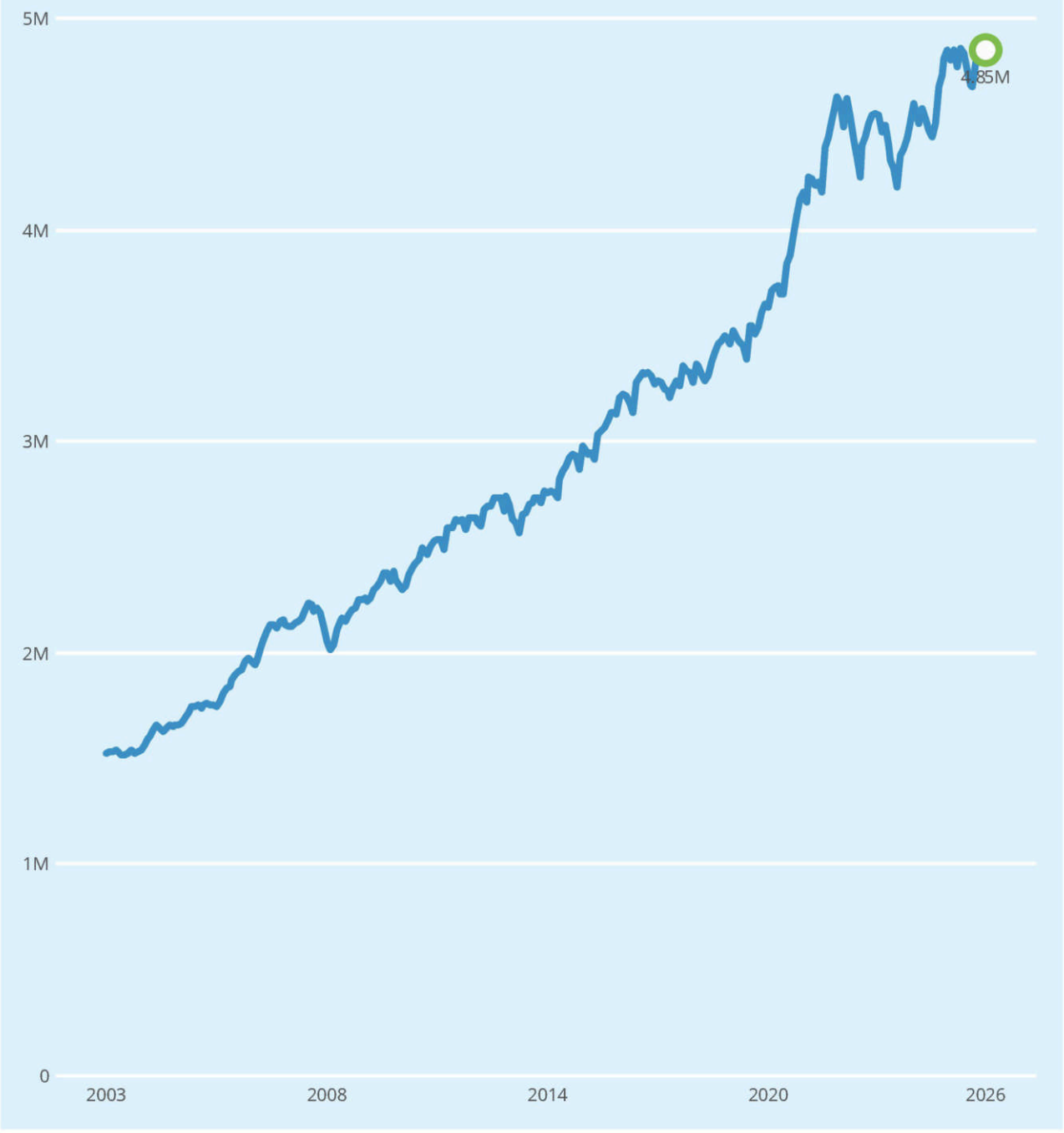
Innholdsrik enebolig i svært attraktivt og barnevennlig boligområde. Familievennlige planløsninger med 4 soverom, 2 stuer og 2 bad. Solrike og usjenerte uteplasser. Noe sjøutsikt. Romslig tomt . Garasje samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Boligen har normal god standard, men har behov for noe oppussing for å møte dagens krav til standard.
Fra eiendommen har man kort gangavstand til flere flotte strender, barnehager, skoler, turområder samt Halsen idrettsanlegg med et flott tilbud innen fotball og håndball.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3260 LARVIK nå

8
eneboliger til salgs

10.6M
10.3M
10.0M
9 788 000 Prisantydning i snitt
9.4M
9.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
170
dager

Eneboliger solgt i 3260 LARVIK siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

8.2M
7.8M
7 495 000 Prisantydning i snitt
7 189 000 Salgspris i snitt
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
90
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

42 684 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

31 938 LARVIK kommune i snitt siste 3 mnd

25 526 Drengsroa 15 Totalpris 4 850 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52260036

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjellaug Olsen	Knut Arthur Olsen

Gateadresse
Drengsroa 15

Poststed	Postnr
LARVIK	3260

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: 1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 41

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 16192773/23

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: 52260036

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tilbakeslag i sluk på vaskerom og bad grunnet styrtregn fra kum i gata som ikke tok unna vannet

Arbeid utført av: Ivar Berg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt nye varmekabler og nye keramikkfliser

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En gang - se over

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pga sprengning på naboeiendom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Maur fra yttervegg i mur mot øst

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enkelte i vaskerom før nytt belegg i 2021

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasjen

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

Document reference: 52260036

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Utført av Radonova

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: 60 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra fordikringselskap etter vannskade i 2021 - se over

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: 52260036

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: 52260036

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjellaug Olsen	1ceed72819c73c1df2d333 c15e0551c1467b73cf	10.04.2026 12:07:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Arthur Olsen	f23824b8b4b38c0297b9 0f38c59cd8c1835fb5eb	10.04.2026 12:03:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52260036

- 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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Drengsroa 15, 3260 LARVIK

LARVIK kommune

gnr. 1002,1002, bnr. 502,523, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-1963 **Eiendomsverdi ref nr:** MH1847

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

D

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.

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

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, branncelle 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.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1986 oppført over grunnmur av lecablokker og yttervegger av bindingsverkskonstruksjon kledd utvendig med tømmermannskledning. Tak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Det er malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i aluminium.

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og ivaretatt men noe vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Tilhørende boligen er det garasje på 20,0 m2.

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:
- alu-skyvedør terrasse 2006
- peis med innsats 2008
. varmepumpe 2013
- beiset boligen utvendig 2016
- kjøleskap, fryseskap og komfyr 2016
-varmtvannsbereder 2021
- bad 1. etasje 2021
- gulvflater 1. etasje 2021
- ytterdør 2025
- garasjeport 2025
- elbillader 2025

Boligen har følgende rominndeling:

1. etasje:
- gang 10,3 m2
- soverom 8,9 m2
- soverom 9,6 m2
- bad 3,3 m2
- vaskerom 7,8 m2
- bod 5,5 m2
- bod 6,2 m2
- bod 6,7 m2

2. etasje:
- stue m/trapp 38,5 m2
- kjøkken 21,0 m2

3. etasje:
- loftstue 39,1 m2
- soverom 7,3 m2
- soverom 8,2 m2
- bad 7,1 m2

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein, tak besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med tømmermannskledning.
Takkonstruksjon med A-takstoler i tre.
Ingen tilgang til loft, luke er spikret, fuget og malt igjen.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i aluminium.
Terrasse ut fra kjøkkenet på 28,8 m2.
Det ble målt 35 mm skjevheter på terrassegulv ut fra kjøkkenet.
Terrasse på 9,23 m2 i 3. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, teppe og belegg.
Innvendige veggoverflater bestående av tapet og malte plater.
Himlinger bestående av malte plater og malt panel.
Gulvflater i 1. etasje som er byttet etter vannskade i 2021 tg 1.
Etasjeskille i tre, støpt gulv i 1. etasje.
Det ble målt 30 mm skjevheter på gulv i gang og soverom i 1. etasje og i stue, kjøkken i 2. etasje og i loftstue.
Det ble registrert knirk i gulv i 3. etasje.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen heltre dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 3. etasje fra byggeår med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.
Rommet har innredning med 2 servanter, toalett, dusjkabinett og badekar.
Byggeforskrifter fra før 1997. TG 3 settes automatisk grunnet alder, 25 år eller eldre. Ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

Bad fra 2021 med flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i. himling.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusj.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv med varmekabler, vegger med malt mur, en vegg med panel og malt panel i himling.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. (murvegger og yttervegger, åpent røropplegg)

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøleskap, fryseskap og komfyr fra tg 1.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med skru og automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 20 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
For fuktsikring mot mur er det benyttet Platon grunnmursplast. Det er benyttet drenering i plast.
Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Avløpsrør av plast vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

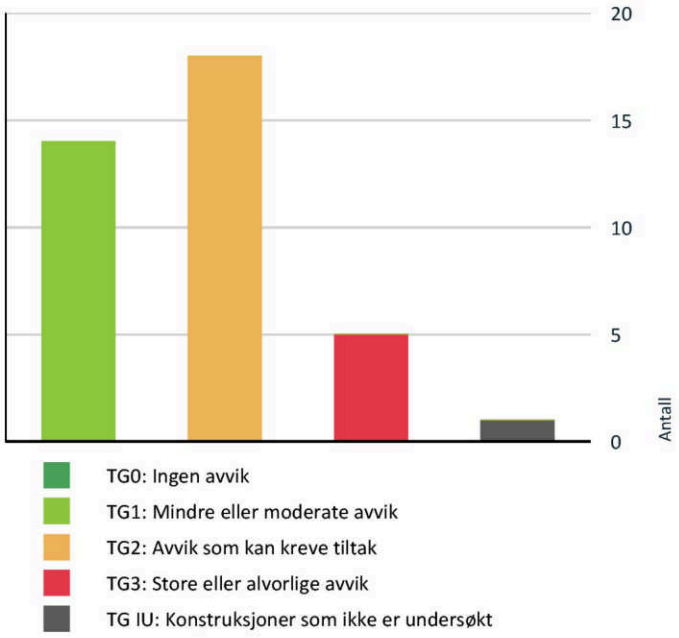
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

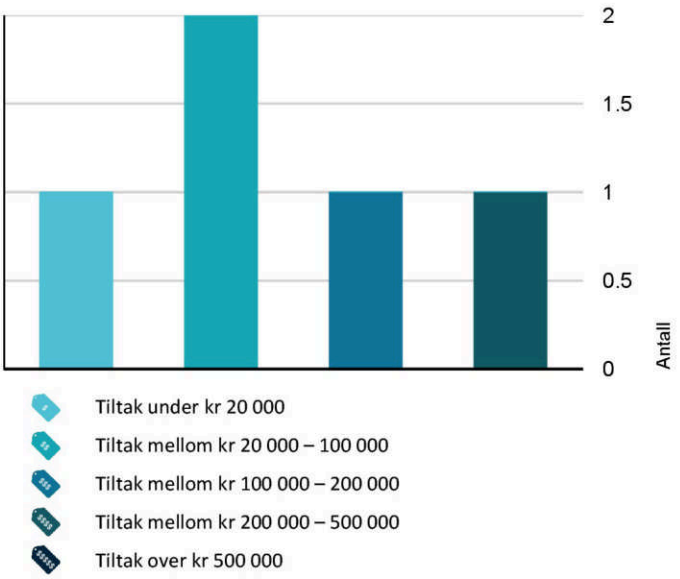
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje 3 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	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 > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Boligens energimerking



Beskrivelse

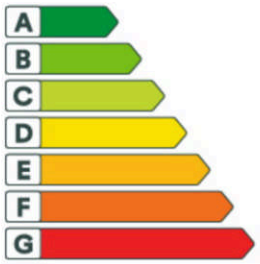
Forenklet energiattest for salg.

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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på boligen utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

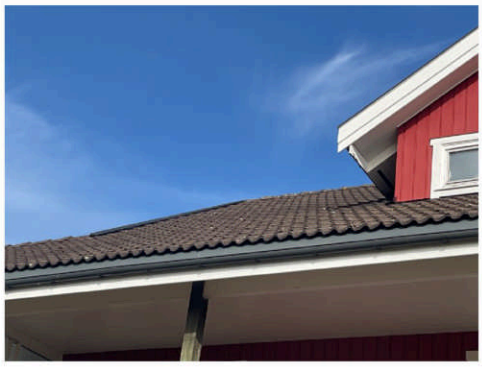
Beskrivelse
Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein, tak besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd utvendig med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

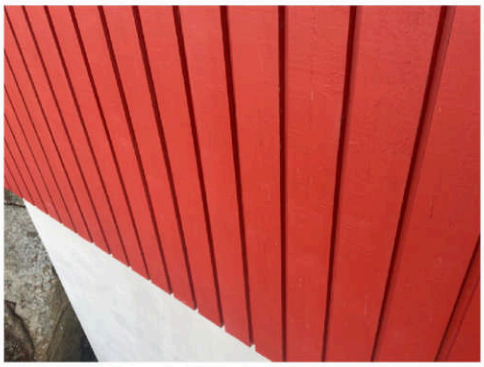
Det ble registrert noe tørsprekker i kledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av enkelte kledningsbord må påregnes.
Utbedring av lufting av kledning må utførers når det skal byttes kledning på boligen.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med A-takstoler i tre.
Ingen tilgang til loft, luke er fuget og malt igjen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.
Belistning/kledning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende luftspalte kan føre til fuktskader, opprett en luftspalte ved å justere eler kappe belistning/kledning. Sørg før god tetting rundt vinduer og kontroller jevnlig for fuktskade.
Det må regnes med utskiftning av vinduer må grunnet alder og slitasje.





Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malte balkongdører i tre og skyvebalkongdør i aluminium.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må regnes med utskiftning av dører må grunnet alder og slitasje.





TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ut fra kjøkkenet på 28,8 m2.
Det ble målt 35 mm skjevheter på terrassegulv ut fra kjøkkenet.
Terrasse på 9,23 m2 i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det ble målt 35 mm skjevheter på terrassegulv ut fra kjøkkenet.

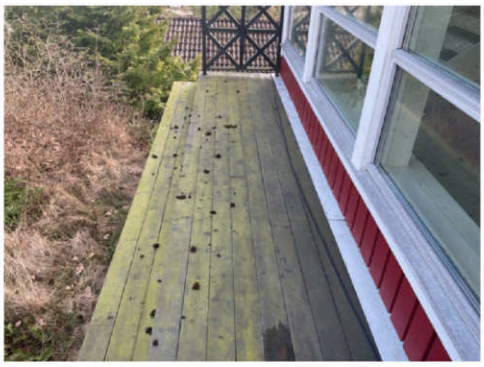
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må regnes med utbedring av terrasse.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, teppe og belegg.
Innvendige veggoverflater bestående av tapet og malte plater. Himlinger bestående av malte plater og malt panel.
Gulvflater i 1. etasje som er byttet etter vannskade i 2021 tg 1.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

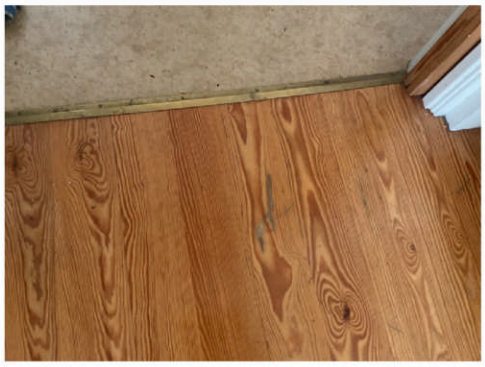
Overflater fremstår med noe slitasje og elde. Oppgradering av overflater må påregnes i forhold til dagens standard.
Gulvflater i 1. etasje fra 2021.

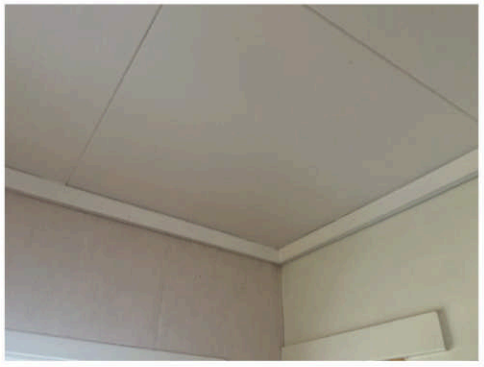
Konsekvens/tiltak

Overflater fremstår med noe slitasje og elde, og oppgradering må påregnes i forhold til dagens standard.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre, støpt gulv i 1. etasje.
Det ble målt 30 mm skjevheter på gulv i gang og soverom i 1. etasje og i stue, kjøkken i 2. etasje og i loftstue.
Det ble registrert knirk i gulv i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble målt 30 mm skjevheter på gulv i gang og soverom, underetasje, stue, kjøkken og loftstue.
Det ble registrert knirk i gulv i 2. etasje.
Eier har registrert maur fra yttervegg i mur mot øst og skjeggkre i vaskerom før nytt belegg i 2021.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

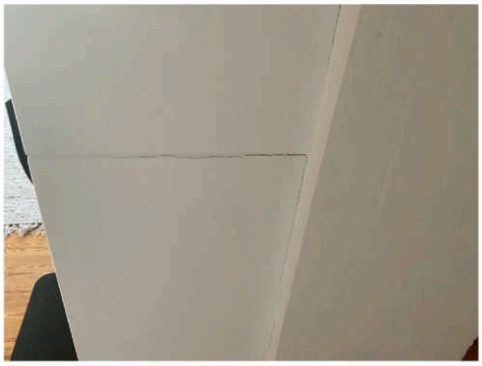
Vurdering av avvik:

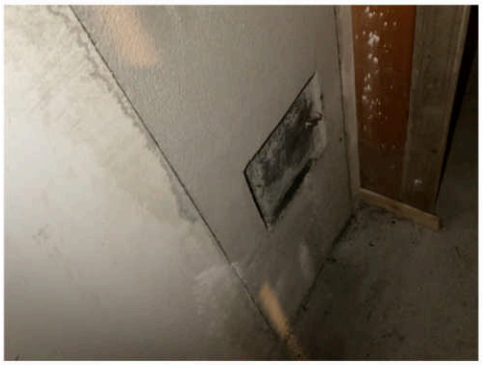
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

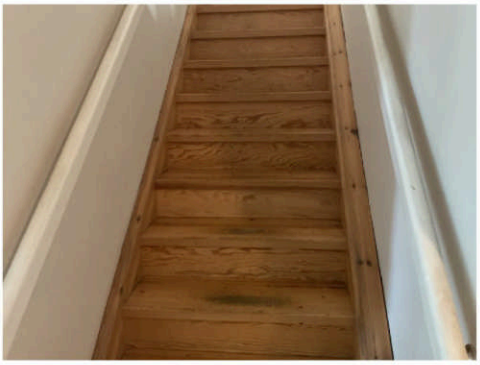
• Det er avvik:

Trapper fremstår med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må regnes med vedlikehold av trapper.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

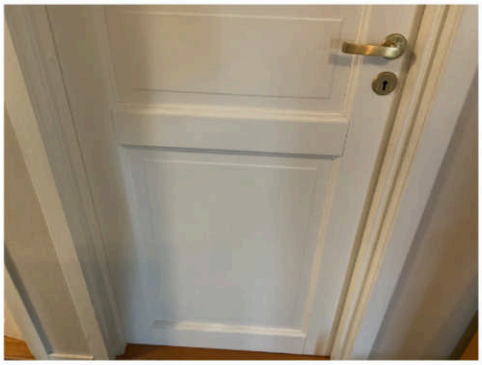
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige dører.

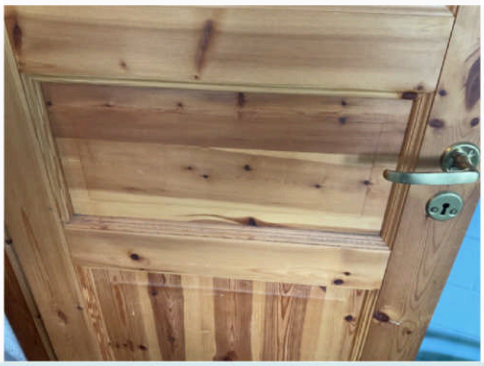
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av dører fra byggeår må egnes med.

Tilstandsrapport





VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Bad fra byggeår med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling.
Rommet har innredning med 2 servanter, toalett, dusjkabinett og badekar.

Byggeforskrifter fra før 1997. TG 3 settes automatisk grunnet alder, 25 år eller eldre. Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett og badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 3 > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.



ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021 med flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og malte plater i. himling.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusj.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

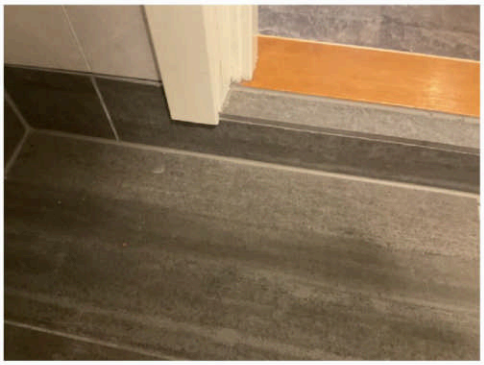
ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



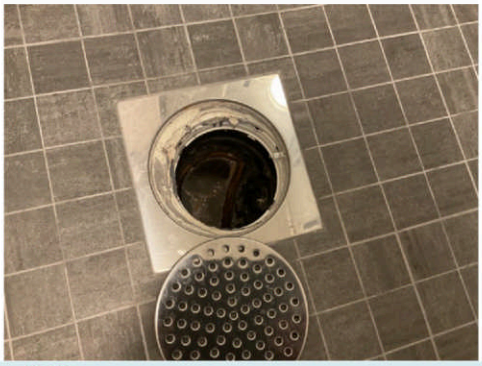
ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusj.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



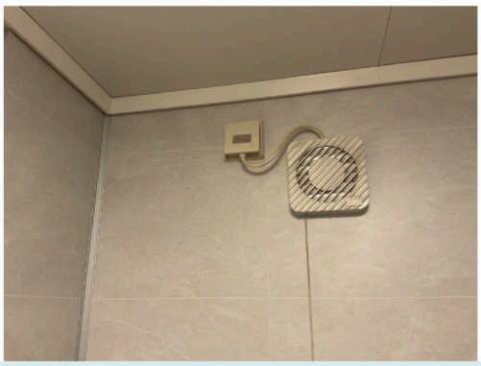
ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



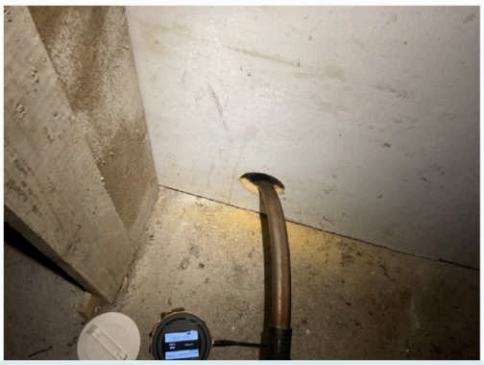
ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.

Årstall: 2026



ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv med varmekabler, vegger med malt mur, en vegg med panel og malt panel i himling.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malt mur, en vegg med panel og malt panel i himling.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg med varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales og montere lekkasjestopper, for å hindre at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.
Det må etableres godkjent oppkant mot tilstøtende rom.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte, er defekt.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. (murvegger og yttervegger, åpent røropplegg)

Årstall: 2026



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøleskap, fryseskap og komfyr fra tg 1.

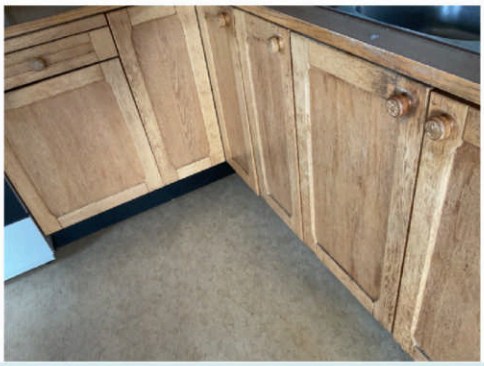
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og opplevd stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering av kjøkken må påregnes.





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator fra byggeår gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med at ventilator må byttes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobberrør.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



TG 2 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i boligen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skru og automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 20 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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.
   1985

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Arbeid på det elektriske anlegget er utført av fagfolk, men jeg vil likevel anbefale en gjennomgang.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.







TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

For fuktsikring mot mur er det benyttet Platon grunnmursplast. Det er benyttet drenering i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det mangler kantlist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak:

Kantlist må monteres.

Tilstandsrapport





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.





TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres fall i fra murer, dette for å minske fuktbelastning mot murer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner over støpt plate. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Det er montert leddport i lakkert stål.
Garasje omfattes ikke av avhendingsloven på lik linje som boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

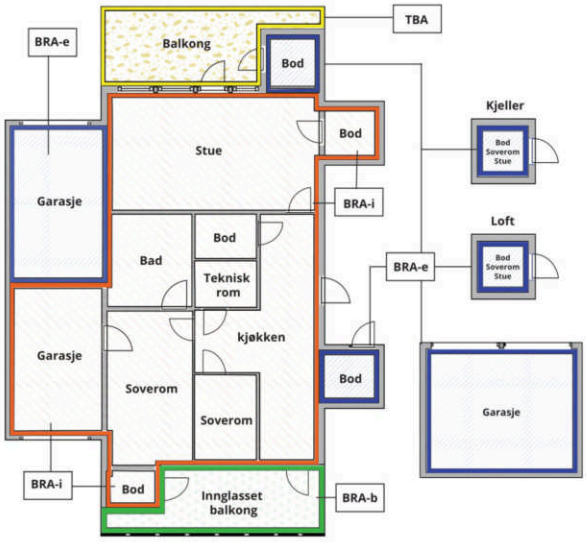
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	68			68	8
Etasje 2	59			59	29
Etasje 1	63			63	
SUM	**190**				**37**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 3	Loftstue m/hagestue, soverom, soverom, bad		
Etasje 2	Stue, kjøkken		
Etasje 1	Gang m/trapp, soverom, soverom, bad, vaskerom, bod, bod, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under konstruksjoner og oppsummering av bygningsdeler.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Erland Svae	Takstingeniør
	Kjellaug Olsen	Kunde
	Knut Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1002	502		0	997.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Drengsroa 15

Hjemmelshaver
Olsen Kjellaug, Olsen Knut Arthur

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1002	523		0	211 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Tomtearealet er basert på informasjon	Eiet

Adresse
Drengsroa 15

Hjemmelshaver
Olsen Kjellaug
Olsen Knut Arthur

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i veletablert og barnevennlig boligområde på Drengsroa på Østre Halsen. Det er kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvarebutikk. Det er kort vei til bussholdeplass og gang- og sykkelsti mot Larvik sentrum og Tjølling. Fine turområder i nærområdet og kort vei til sjøen og badestrand.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Drengsroa.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	07.04.2026	
3	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MH1847

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL R[illegible]LERINGSPLAN FOR DRENGSKOGEN - ØSTRE DEL AV BERGESKOGEN [illegible]JØLLING KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Bebyggelsen skal, hvor ikke annet fremgår av planen, oppføres i 1 etasje uten knestokk og uten innredet loft.
Bebygget areal skal ikke overstige 1/4 av tomtens nettoareal.
Hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn er slik at det faller naturlig, kan tillates at det bygges med hel eller delvis underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Gesimshøyden skal ikke være over 3,5 m, mønehøyde ikke over 6 m. Høydene måles fra terrengets høyeste planerte nivå ved veggliv. Synlig grunnmur skal gjøres så lav som mulig.
Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygningsrådet kan nekte bygging av hus som avviker vesentlig fra det som er vanlig i strøket, når den etter rådets skjønn vil hindre eller i særlig grad vanskeliggjøre en forsvarlig utvikling av strøket i fremtiden.

§ 4.

Området som på planen er merket med "Flerfamiliehus" kan bebygges med flerfamiliehus i to etasjer, med inntil 24 leiligheter. Det skal for godkjenning av bygningsrådet utarbeides detaljplan for den planlagte bebyggelse før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Det skal være avsatt lekeplasser og biloppstillingsplasser tilstrekkelig for områdets bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 5.

Området merket "Område for frittliggende våningshus" skal bebygges etter en av bygningsrådet godkjent detaljreguleringsplan som foruten bebyggelsen, også skal vise atkomstveien til denne.

§ 6.

Området merket "Trafo" er avsatt til transformatorkiosk som kan oppføres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 7.

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere regulert veilinje enn den på planen viste byggegrense. I veikryss skal ikke bygg plasseres nærmere krysset enn til en rett linje trukket mellom punkter 30 m tilbake langs veiens midtlinje fra midtlinjens skjæringspunkt i krysset.

§ 8.

Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for våningshuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. De frittliggende våningshus skal ha garasje oppført i tilknytning til dette. Garasjen skal være arkitektonisk tilpasset våningshuset. Bygningsrådet kan godkjenne frittliggende garasjer hvor annen løsning ikke finnes hensiktsmessig. Garasje med grunnflate ikke over 35 m^2 kan innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser oppføres i nabogrense.

§ 9.

For grupper av hus som naturlig hører sammen, kan bygningsrådet bestemme samme takvinkel og møneretning.

§ 10.

Ingen tomter må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke skjemmende for nabo eller som kan bli til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 11.

Eventuell inngjerding skal ikke være høyere enn 80 cm, fundamentet innbefattet. Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 13.

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Tjølling kommune.

Utskriftsdato: 30.03.2026

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.	1002	Bruksnr.	502	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	202413663	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	8357722	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Drengsroa 15, 3260 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Ved	Nordpeis	Nordpeis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
15.02.2022	Tilsyn	14.04.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202413663

BruksenhetId	202725342	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	163073188	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202725342.

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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Drengsroa 15			2/502	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Enebolig	29.03.85	15.04.85	583/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kjellaug og Knut Olsen		Drengsroa 15, Ø. Halsen		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
G. Block Watne A/S		Sagvn. 6 A, 3250 Larvik		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
J.N. Kieding		"		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Tjodalyng	16.04.86	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Drengsroa 15			2/502	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	enebolig	29.3.85	15.4.85	583/85

Byggherre	Adresse	Tlf.
Kjellaug og Knut Olsen	Drengsroa 15, 3260 Ø. HASSEN	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
G. Block Watne A/S	Sagvn. 6 A, 3250 LARVIK	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
J.N. Kieding	"	"

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Fundamenter under søyler utv.
22. Div. innredning i vaskerom.

Arbeidet må være utført innen: 1. mai d.å.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

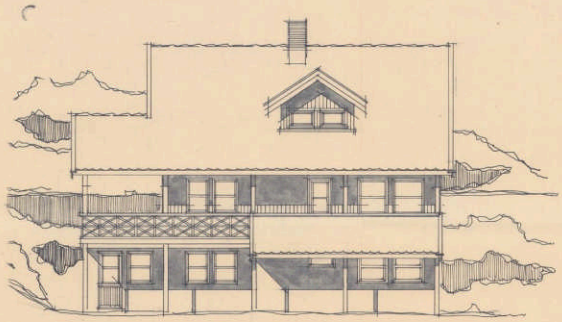
TJØLLING KOMMUNE
Teknisk sjef

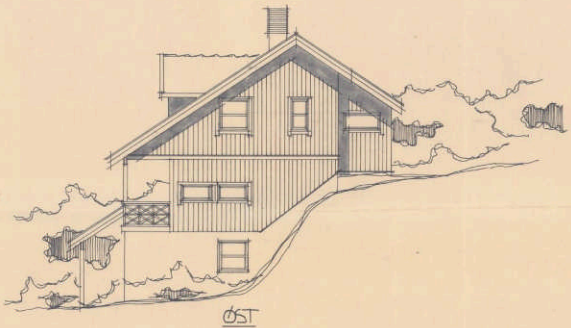
Sted og dato		Stempel
Tjodalyng	21.03.86	Underskrift

Sendes til

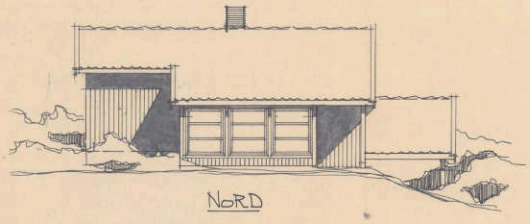
[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Trykt på selvkopierende papir
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

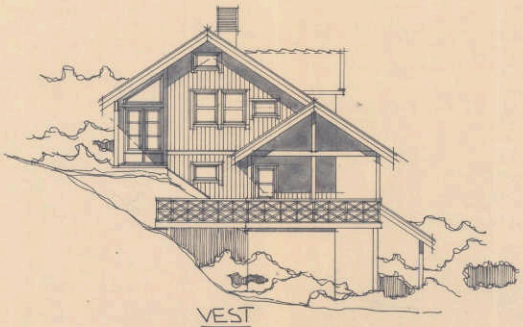




ØST



NORD



VEST

TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 583/85

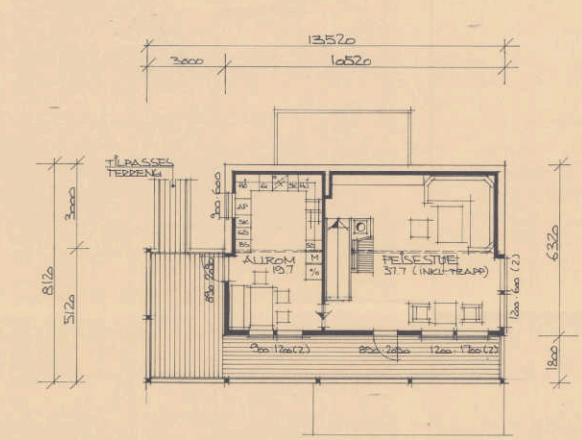
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

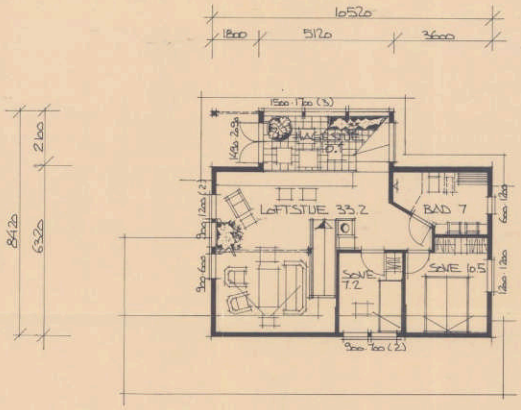
ENEBOLIG FOR: KJELLAUG OG KNUT OLSEN

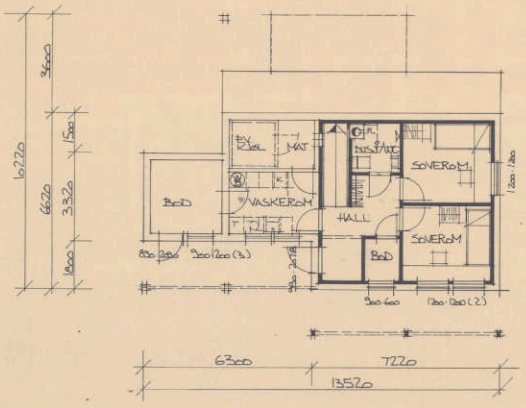
Block Watne
G. Block Watne a/s

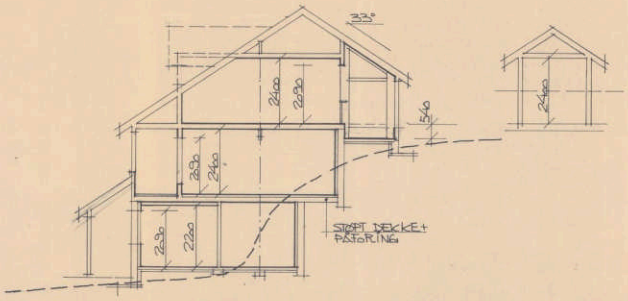
BYGGEPLASS	REKKEVIK, TJØLLING
TEGN.	A. BERDAL
GODKJ.	
MÅL	1:100
DATO	20.2.1985
TEGN. NR.	E-5483
PROSJ. NR.	U.o 2350

Tegningen må ikke helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne a/s ikke medvirker i.









TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 583/85

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ENEBOLIG FOR: KJELLAUG OG KNUT OLSEN

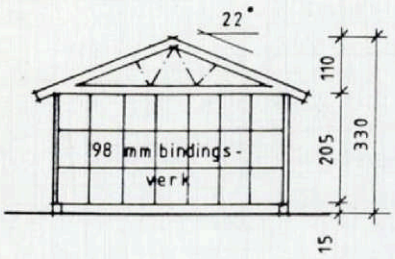
Block Watne
G. Block Watne a/s

BYGGEPLASS	REKKEVIK, TJØLLING
TEGN.	J. BERGDAL
TEGN. NR.	E-5482
GODKJ.	
MÅL	1:100
PROSJ. NR.	U.O 2350
DATO	20-2-1985

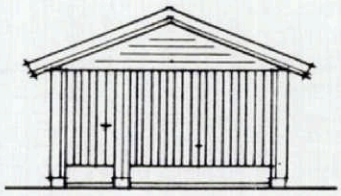
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne a/s ikke medvirker i.

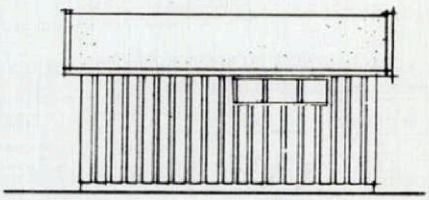
A/S TORRKOH

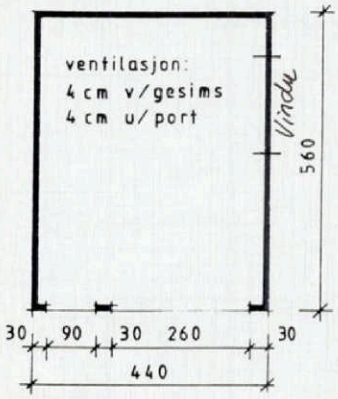
GRIMSTAD
GARASJENE



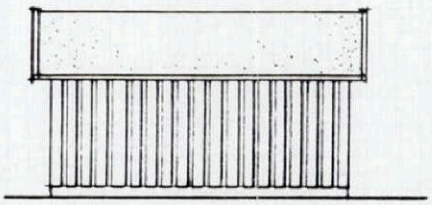
snitt

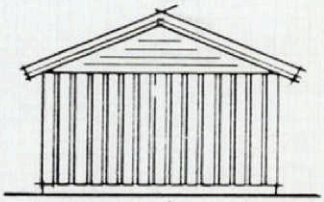






plan



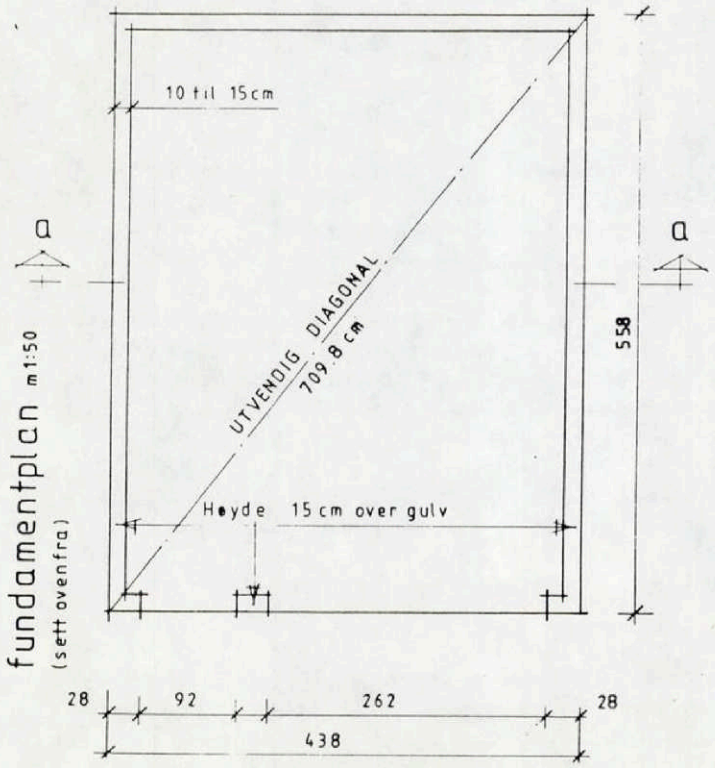


TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 605/87

Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

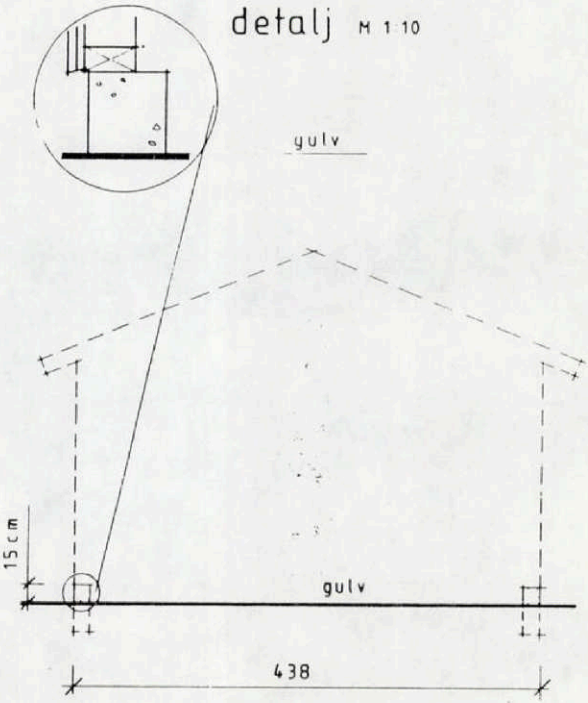
dato 22.05.87 m 1:100 type P. 440x560

GARASJENE



fundamentplan m 1:50
(sett ovenfra)

detalj M 1:10



snitt a-a

TJØLLING BYGNINGSRÅD
Sak nr. 605/87

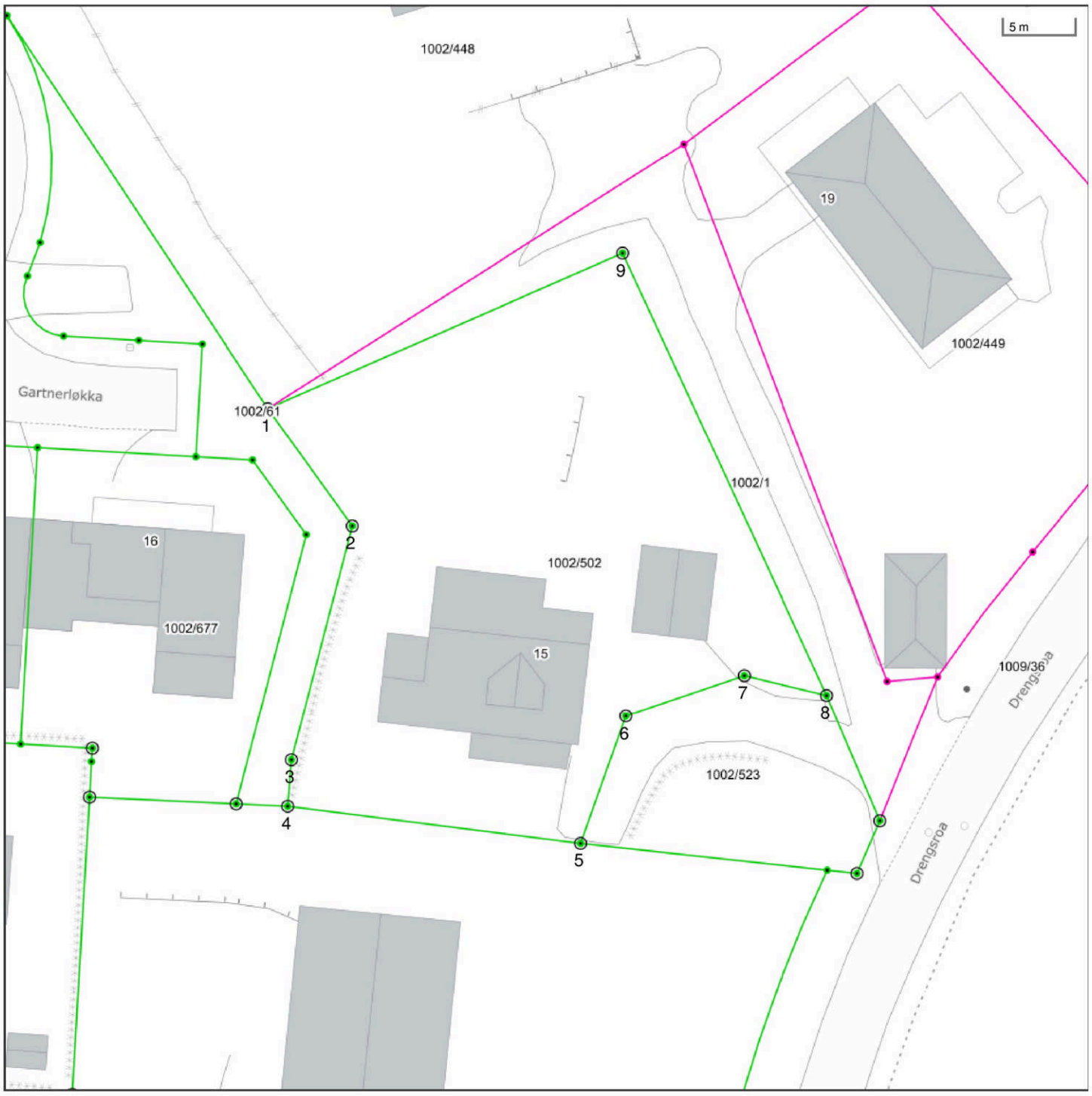
Igland Treindustri A/S, 4890 Grimstad

dato 22.05.87

type P. 440x560

Utskriftsdato: 30.03.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 1002/502//



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	997,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6543906,7	**Øst**	561807,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6543907	561795,88	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,44	
2	6543898,78	561802	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,25	
3	6543882,18	561797,96	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,08	
4	6543878,89	561797,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,30	
5	6543876,6	561818,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,92	
6	6543885,67	561821,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,57	
7	6543888,66	561829,94	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,86	
8	6543887,35	561835,81	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,01	
9	6543918,39	561820,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,46	

Utskriftsdato: 30.03.2026

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.**	1002	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Drengsroa 15, 3260 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	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**18 155,76 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
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	1 010,63 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	99,99 kr
					Sum	**18 958,95 kr**	**4 739,74 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

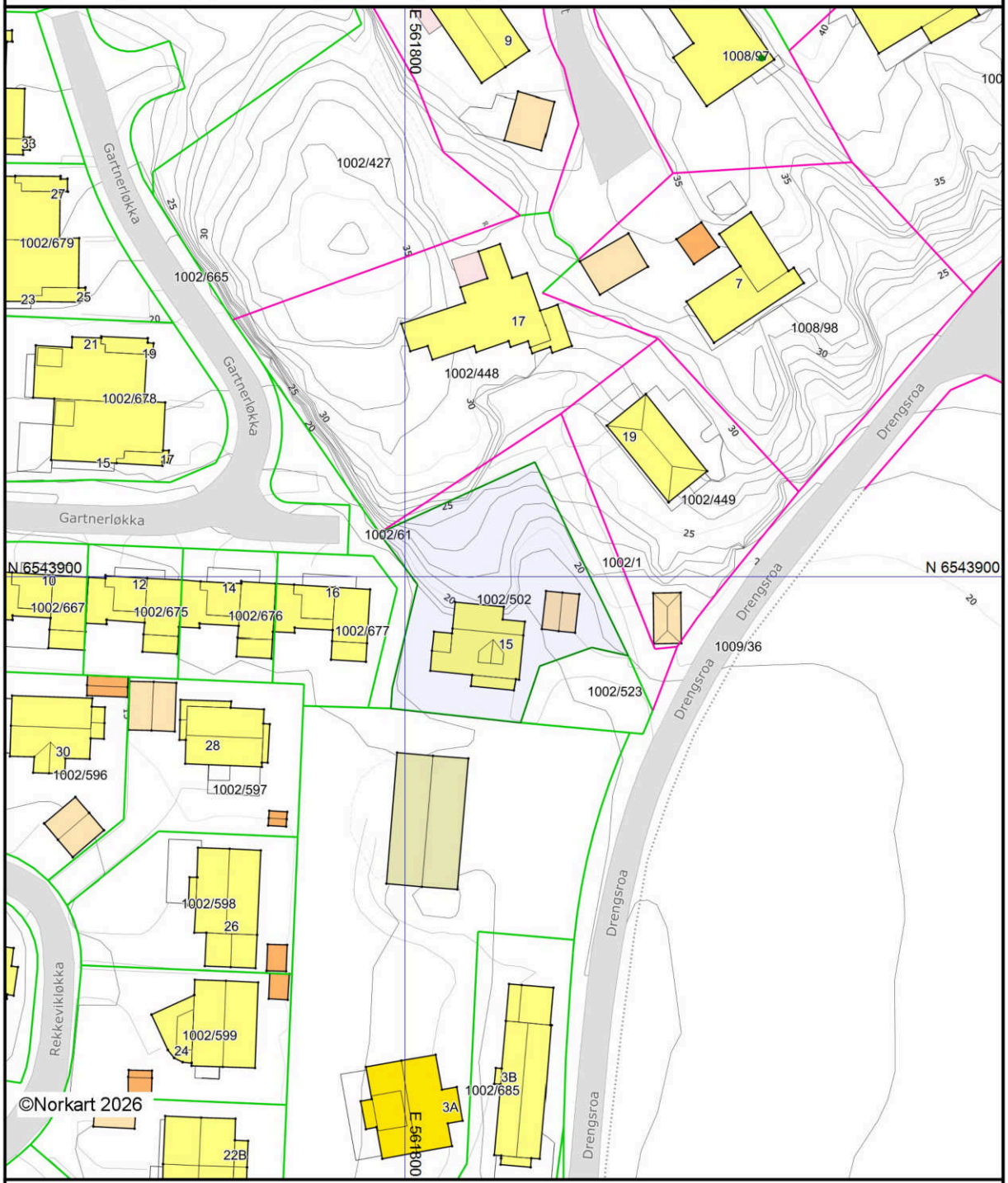
Grunnkart

Eiendom: 1002/502
Adresse: Drengsroa 15
Dato: 30.03.2026
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.

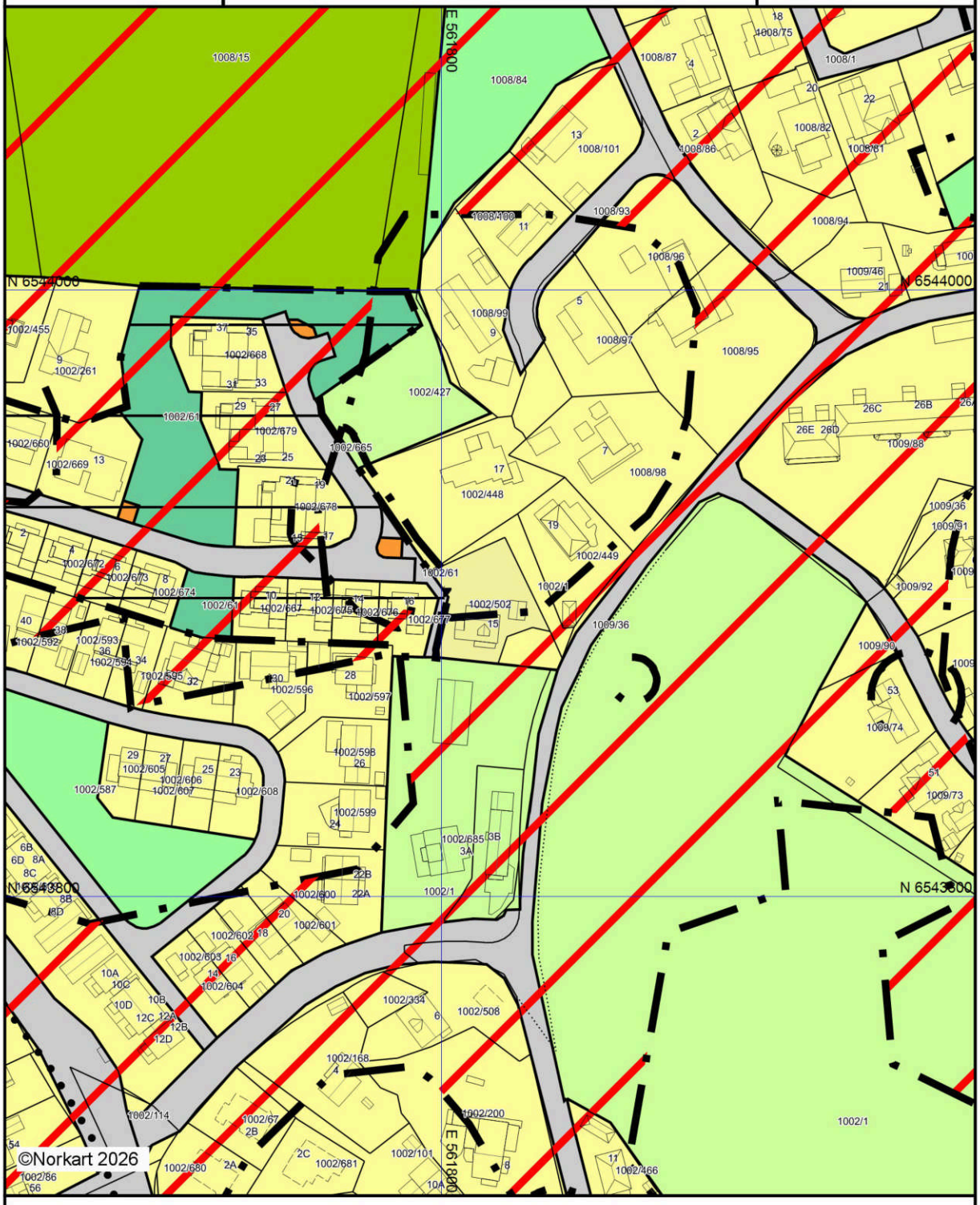
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1002/502
Adresse: Drengsroa 15
Dato: 30.03.2026
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
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - eksisterende
- Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - eksisterende

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: 07.04.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Drengsroa 15, 3260 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig Brukstillatelse/ferdigattest 1986	1986	190 m^2	1	☒
Garasje/uthus/anneks	Godkjent 1987	22 m^2		☒
		m^2		☐
		m^2		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.03.2026

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Drengsroa 15, 3260 LARVIK								

Andre opplysninger

Eiendommer med tilleggsarealer:

Eiendommen har ett tilleggsareal, gbnr.1002/523. Denne burde sammenslås med gbnr. 1002/502. Sammenslåing er gratis og 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: 30.03.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Drengsroa 15, 3260 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

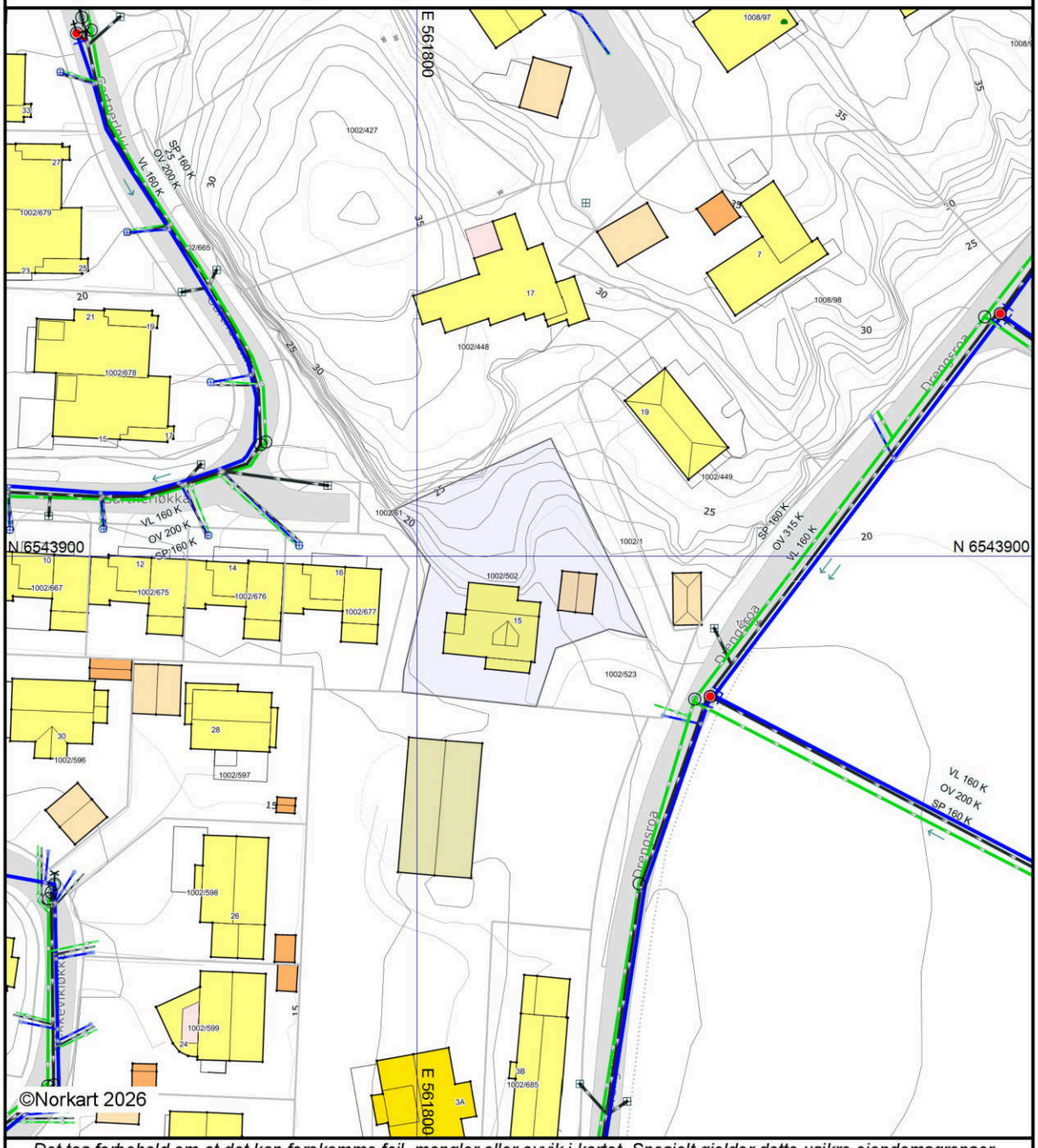
Eiendom: 1002/502
Adresse: Drengsroa 15
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

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 1002/502		
Utskriftsdato	30.03.2026	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.

12 Berørte datasett

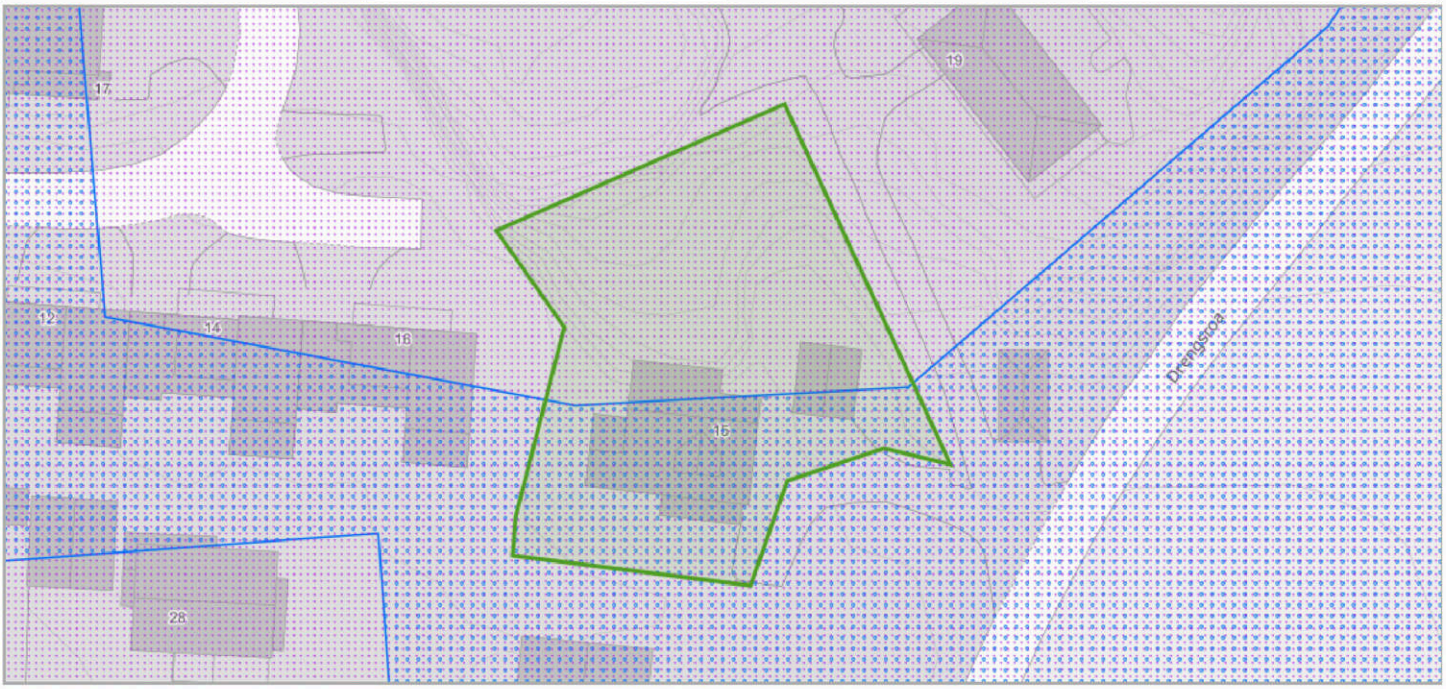
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Jordkvalitet
- Løsmasser N50/N250
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- FKB-AR5
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på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

87 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
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- 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
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- 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	29.03.2026



Om datasettet

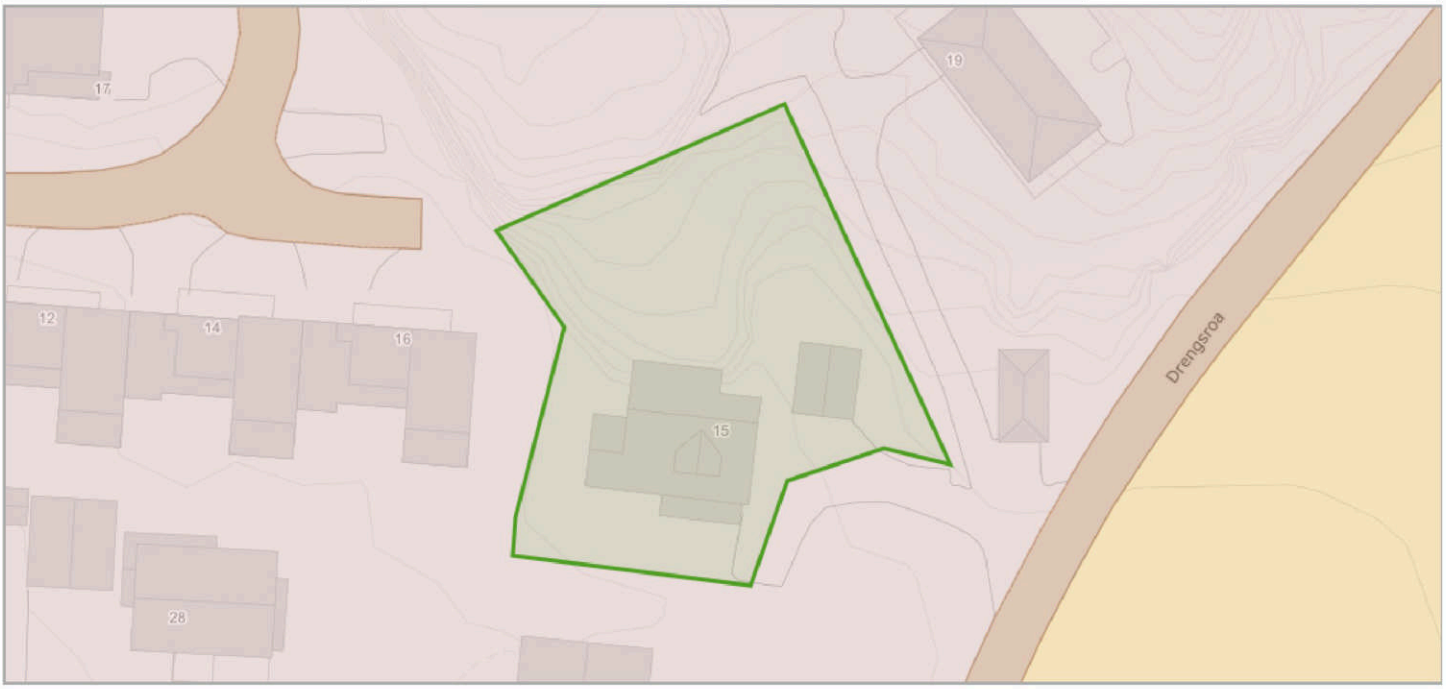
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det 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

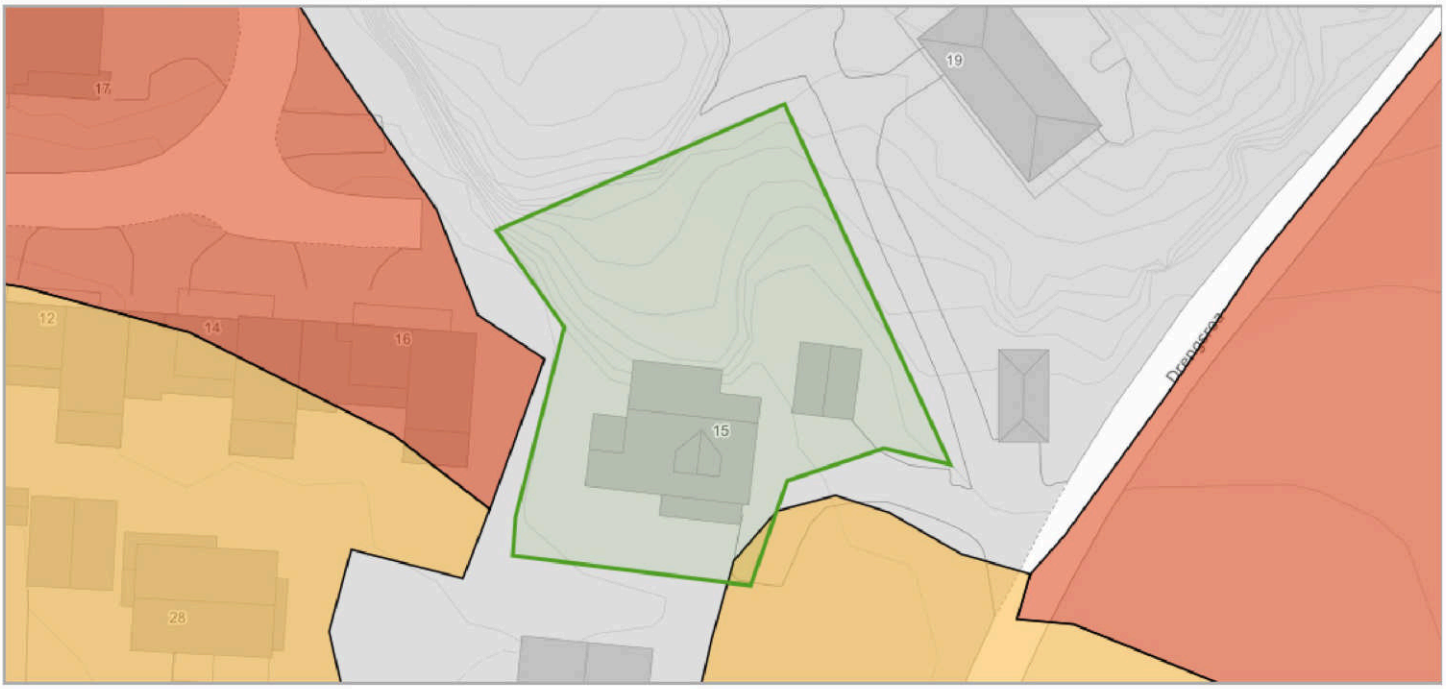
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	29.03.2026



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

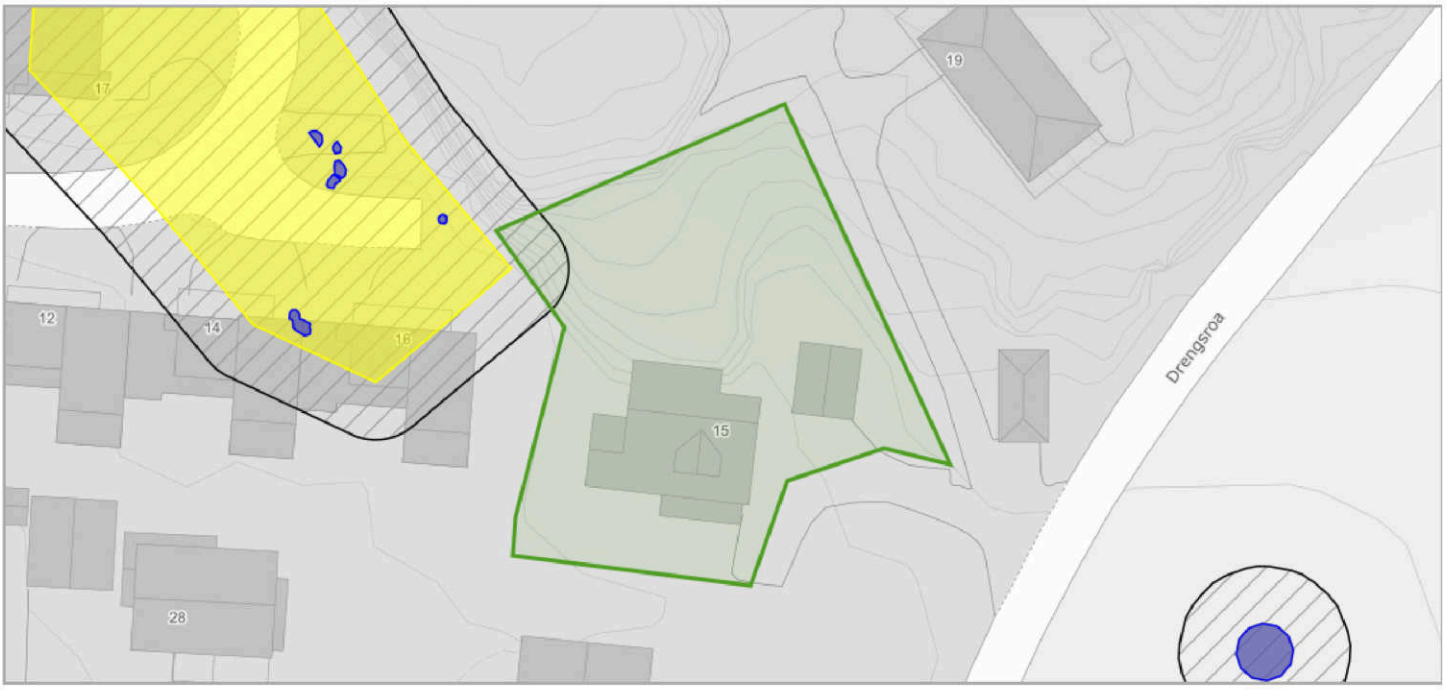
Jordkvalitet
- Svært god jordkvalitet
- God jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet
God jordkvalitet

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	28.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

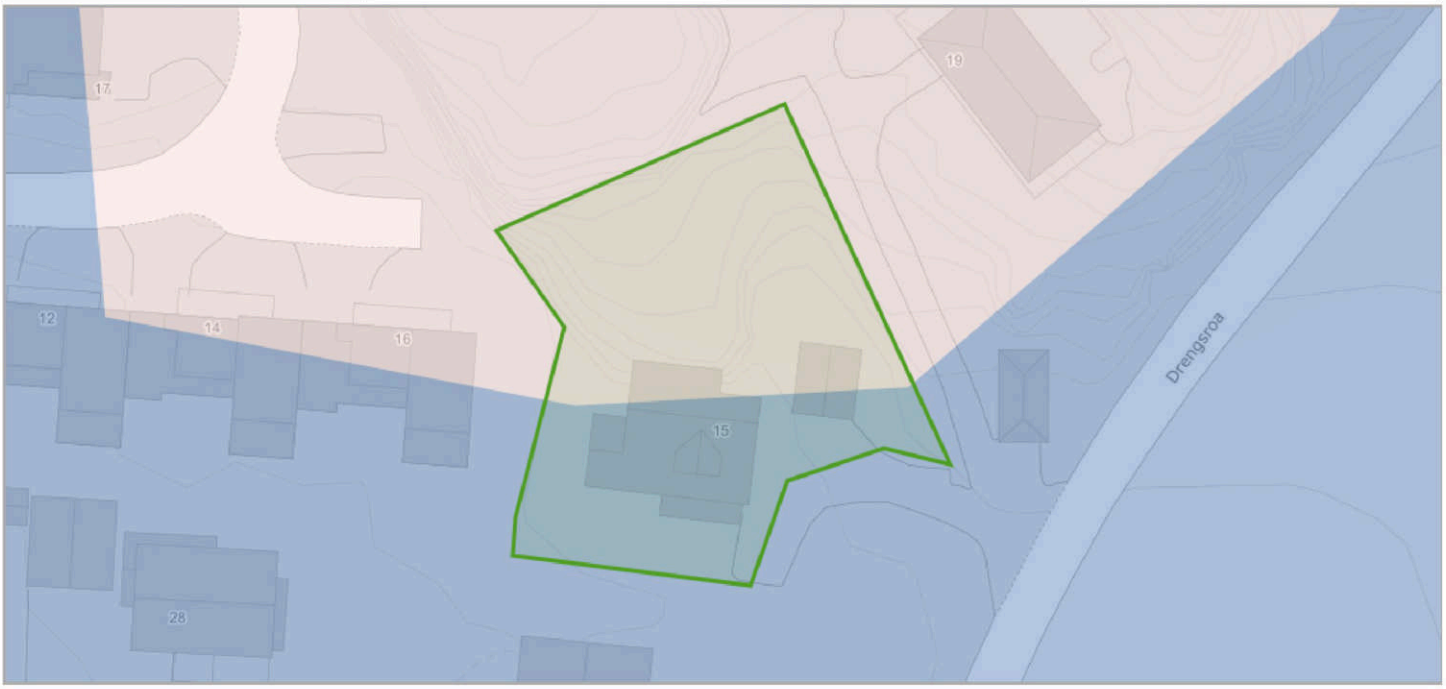
Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandlig skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
137173	3909

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



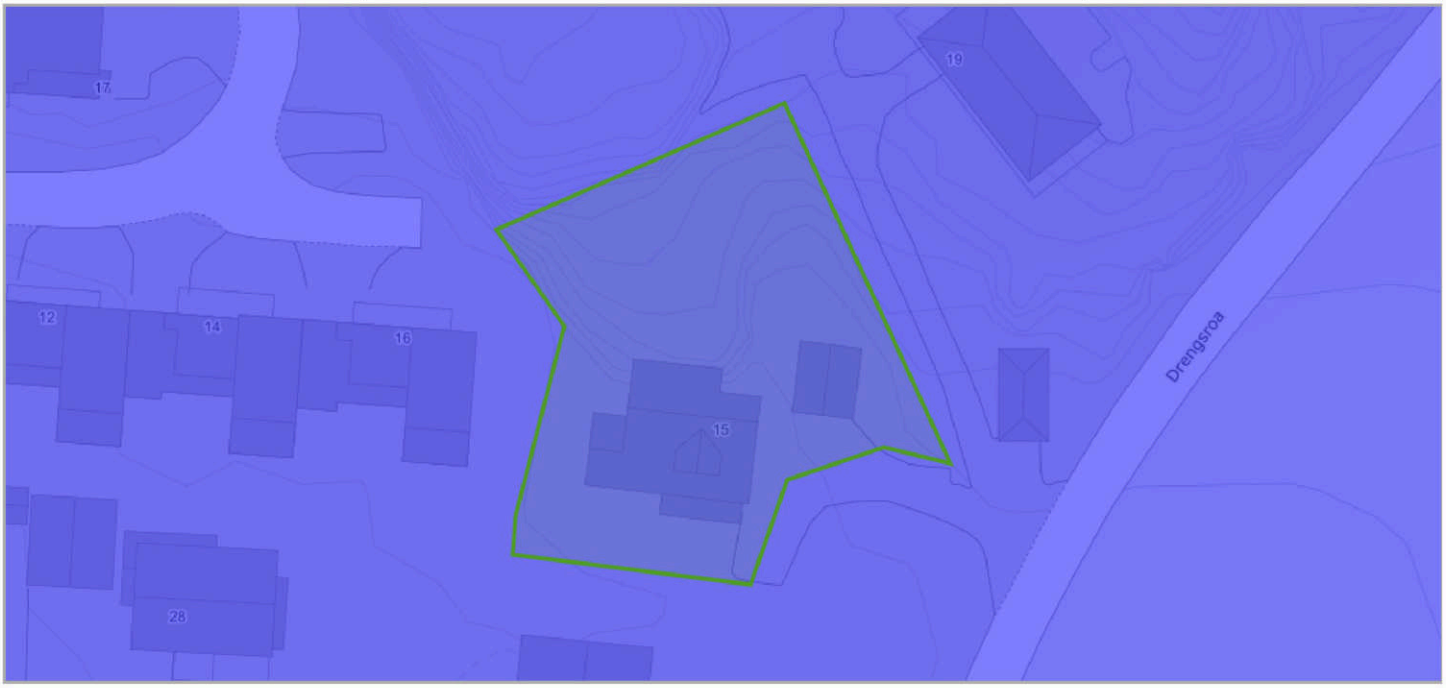
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) 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.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	29.03.2026



Om datasettet

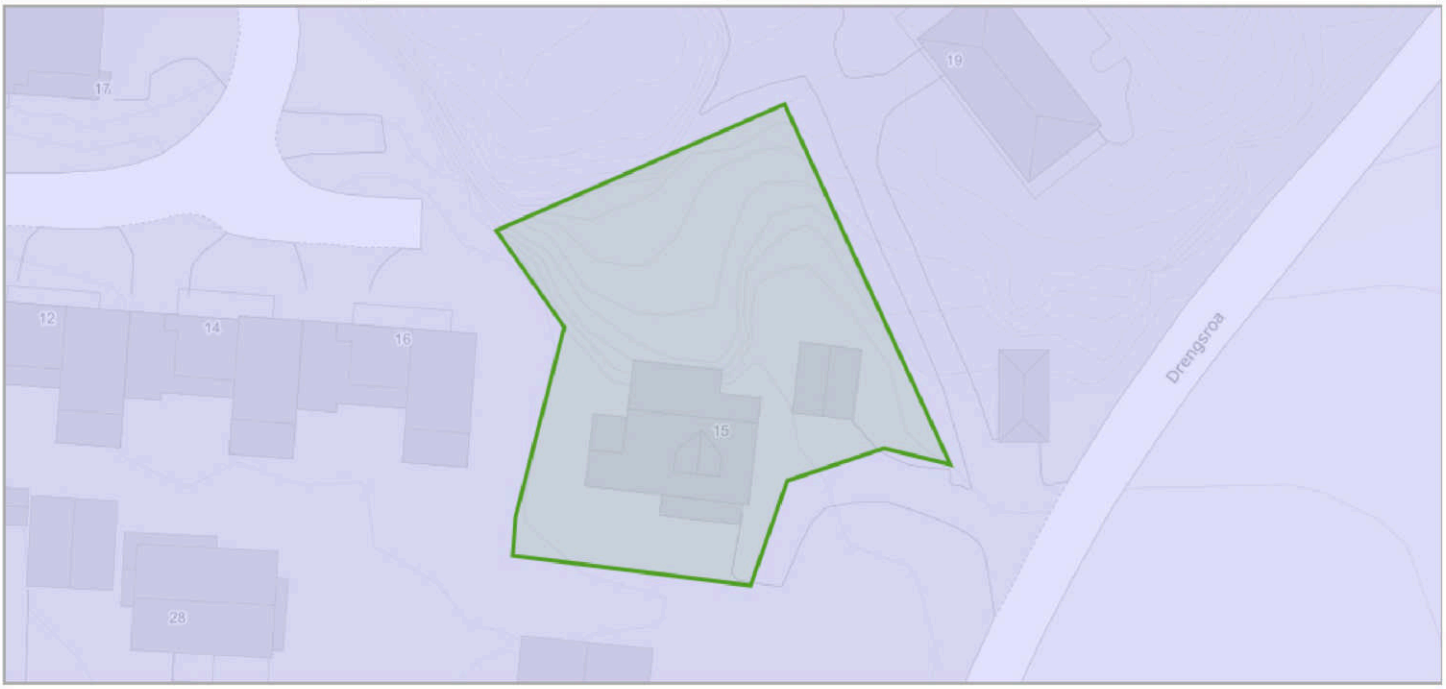
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

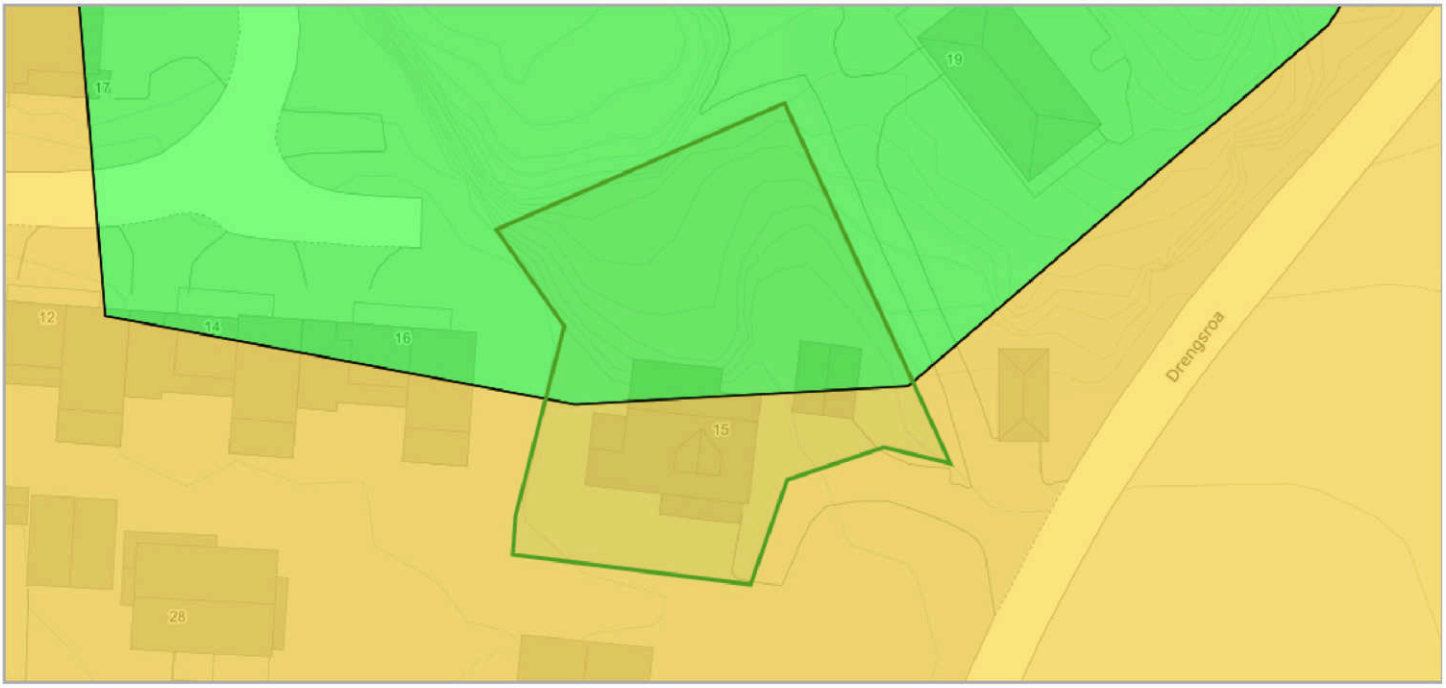
Provins
Provins

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	29.03.2026



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

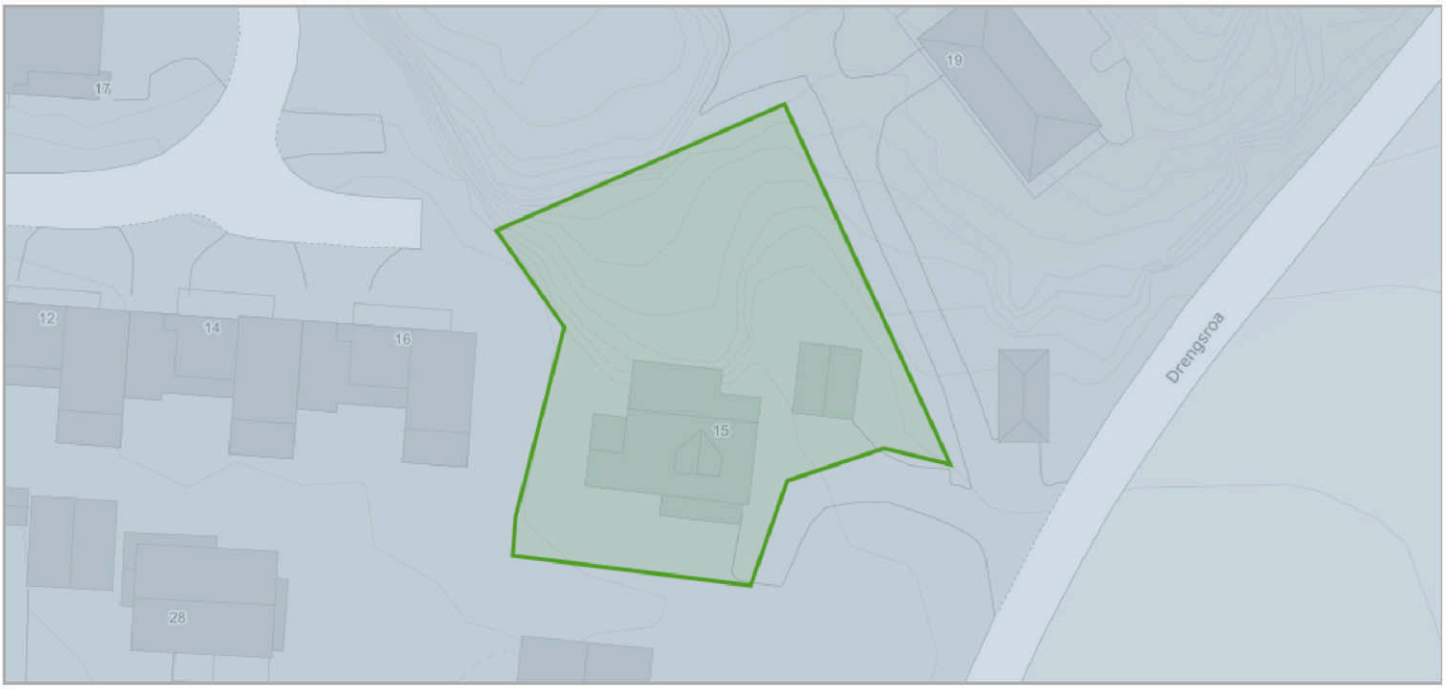
Mulighet for marin leire
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	29.03.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

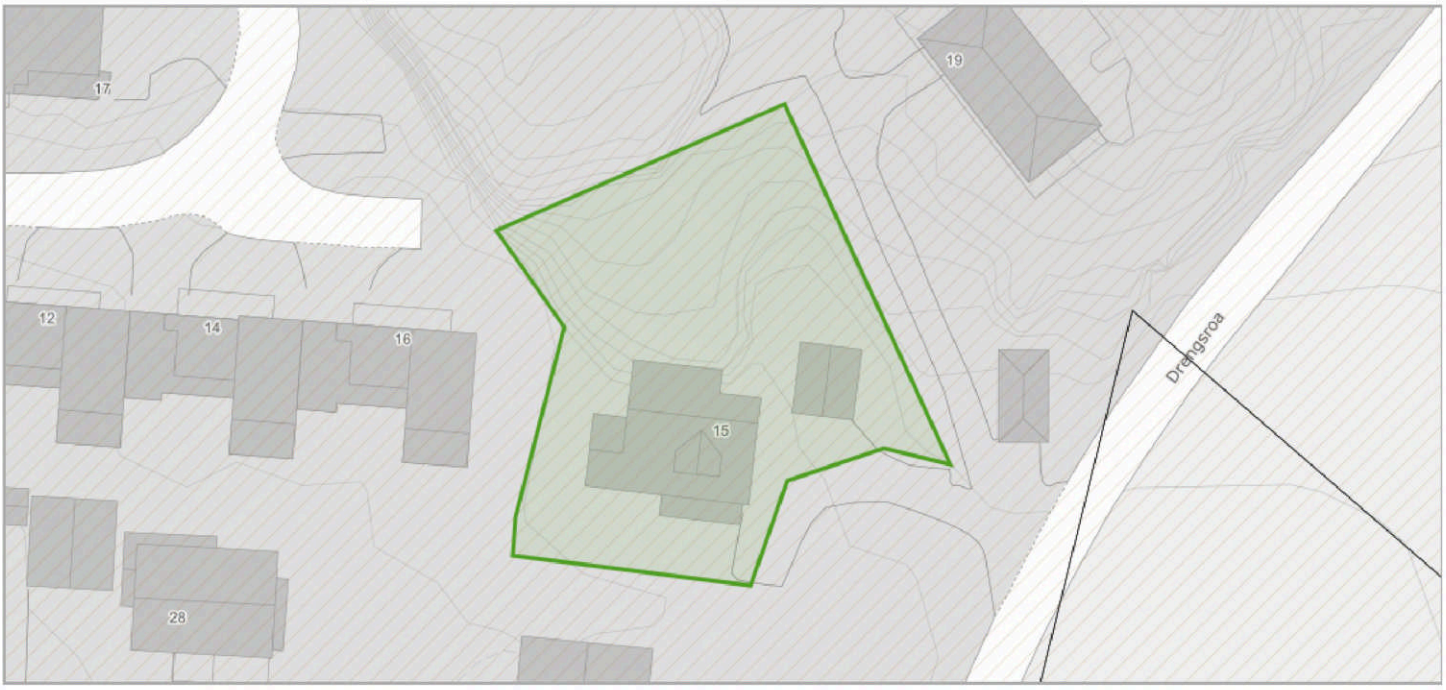
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	29.03.2026

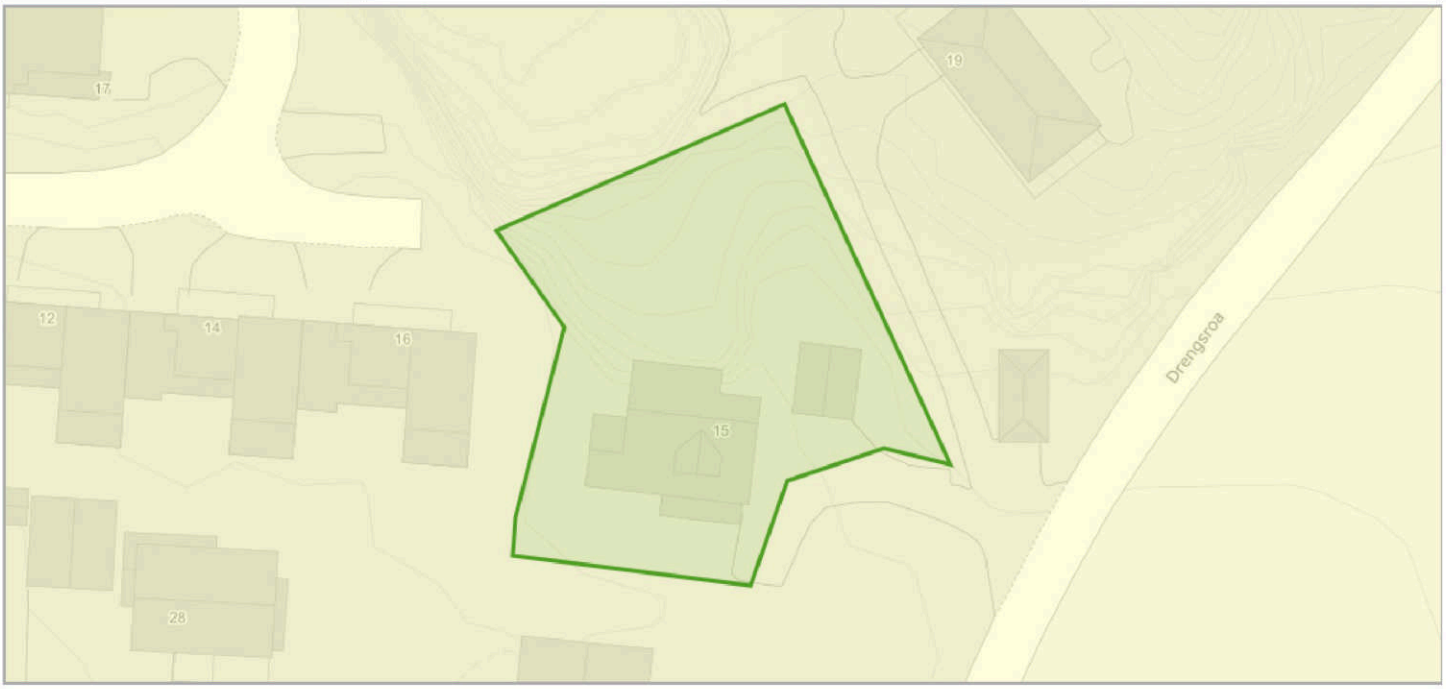


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Larvik Tjølling	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2023

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

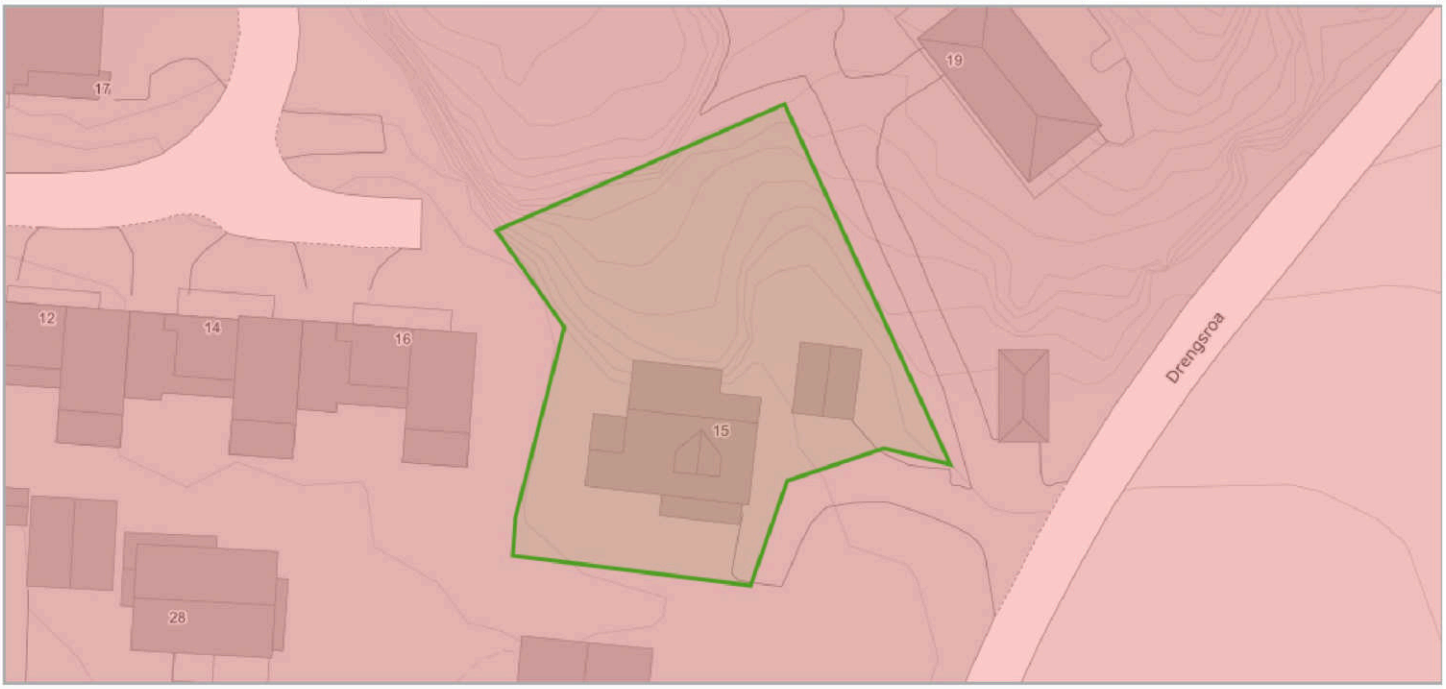
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og 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.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	29.03.2026



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

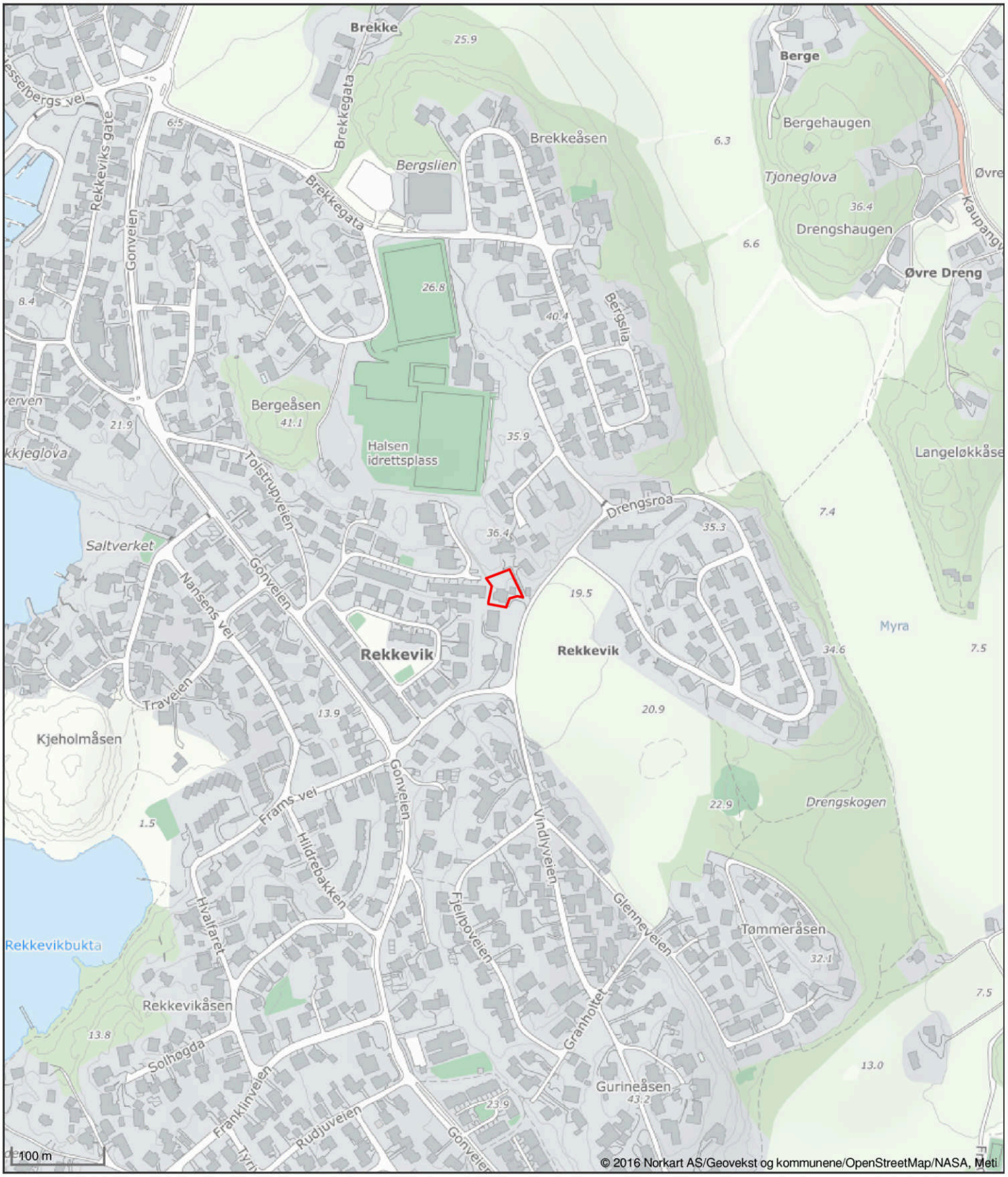
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2541	Larvik	27136	15.035109697764533

Utskriftsdato: 30.03.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 1002/502//



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

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

Utskriftsdato: 30.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Drengsroa 15, 3260 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	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 28 m^2 **KPHensynsonenavn** H730_1 **KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

	Delareal	405 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	994 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.12.2025	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf	
Delarealer	**Delareal**	28 m^2
	KPHensynsonenavn	H730_1
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal	2 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal	1 m^2
	Arealbruk	Veg,Nåværende
	Delareal	405 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	994 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	69.01	
Navn	Drengsskogen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.10.1968	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1357/69.01_Bestemmelser_1768.pdf	
Delarealer	**Delareal**	148 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.

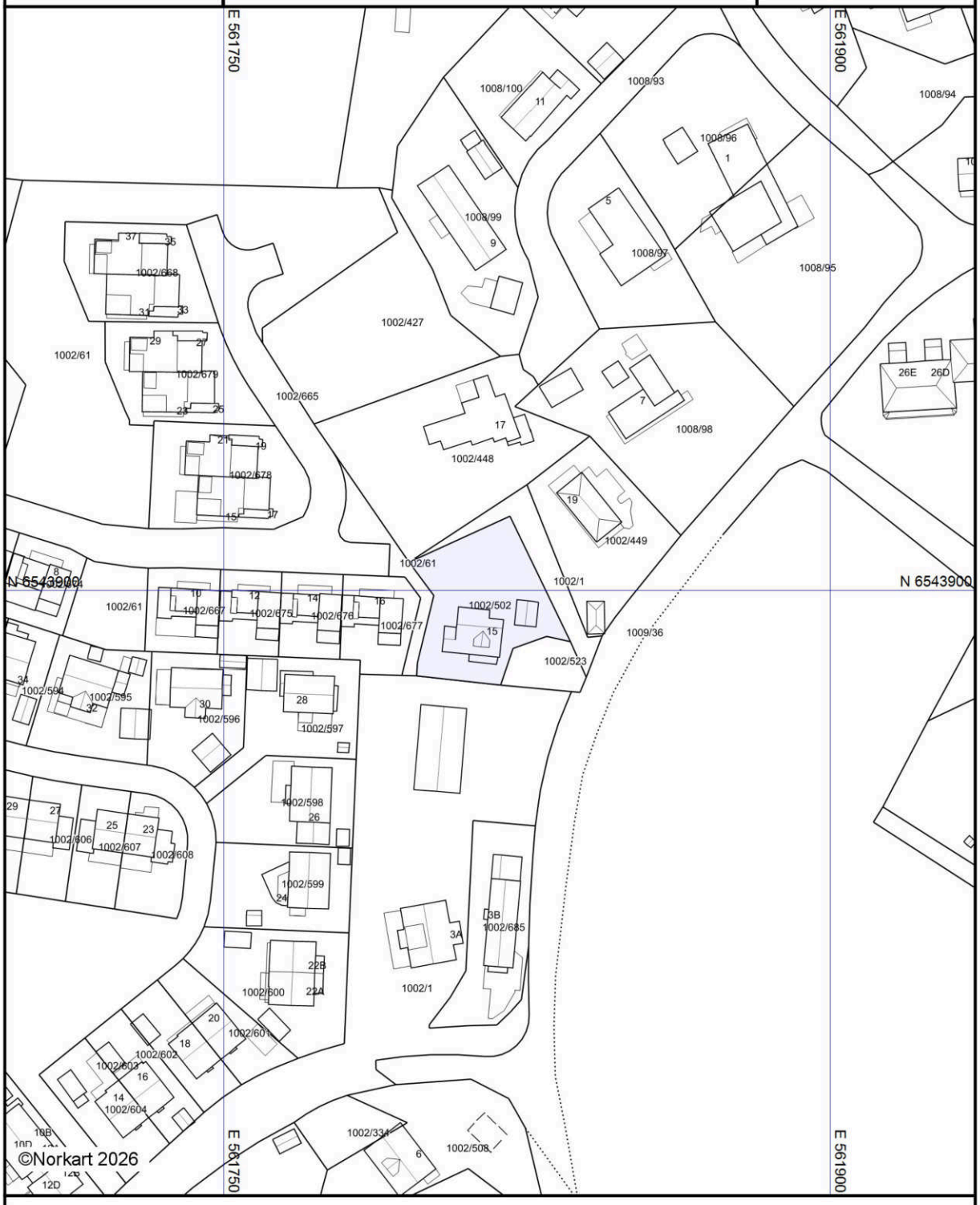
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1002/502
Adresse: Drengsroa 15
Dato: 30.03.2026
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

Grunnmur

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

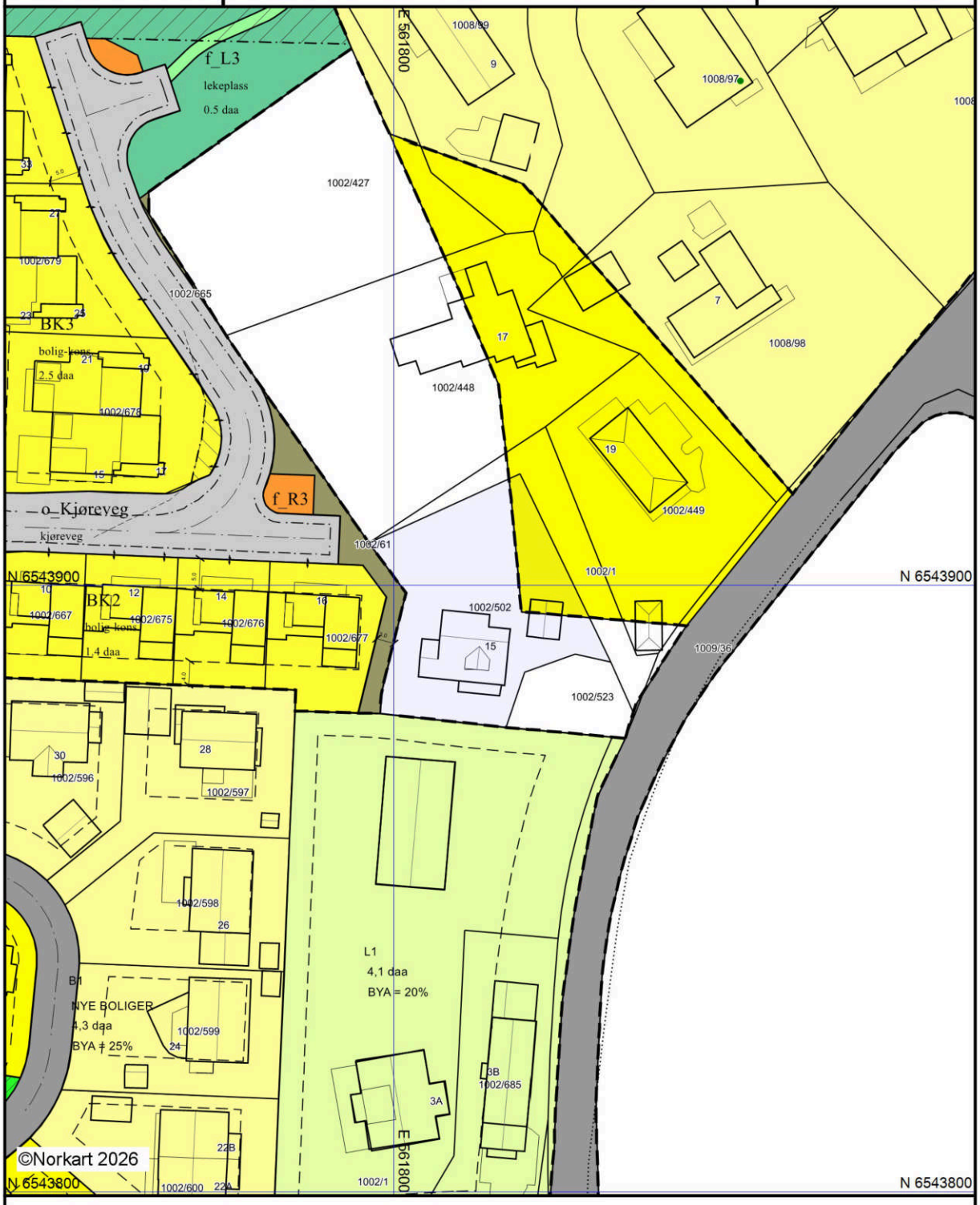
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1002/502
Adresse: Drengsroa 15
Dato: 30.03.2026
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
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Landbruksområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Tiltak
- BygningTiltak

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

Utskriftsdato: 30.03.2026

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.**	1002	**Bruksnr.**	502	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Drengsroa 15, 3260 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

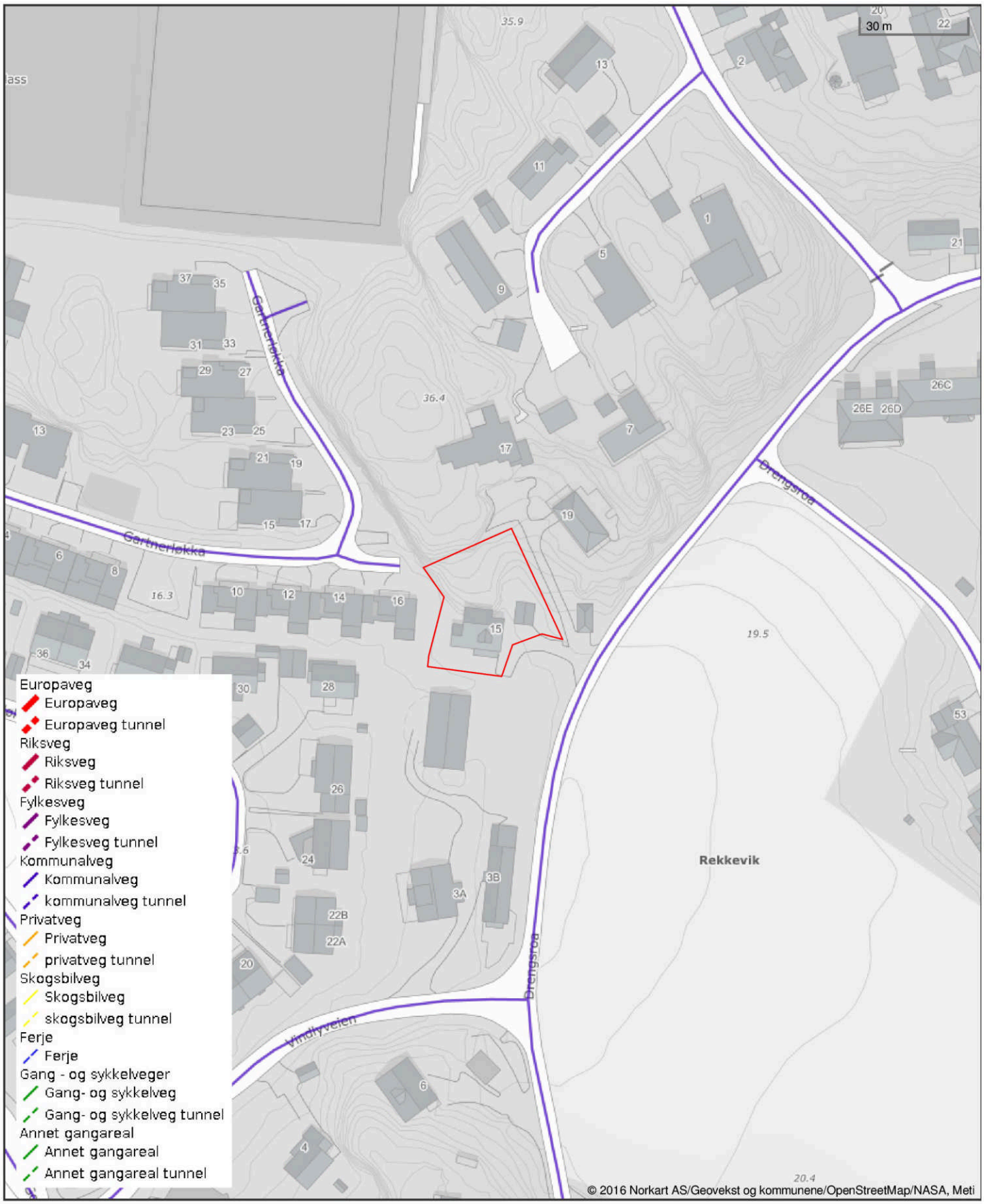
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 30.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1002/502//



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:
Drengsroa 15, 3260 Larvik
Gnr. 1002, Bnr. 523 og Gnr. 1002, Bnr. 502, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Tom Erik Henriksen

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 416 32 772

E-post: tom.erik.henriksen@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.
