PRIVATMEGLEREN
LARVIK

# DOKTORVEIEN 7

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Doktorveien 7

Nabolaget Frostvet - vurdert av 20 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Mesterfjellet skole (1-10 kl.)<br>515 elever, 40 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Fagerli skole (1-7 kl.)<br>602 elever, 28 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>363 elever, 23 klasser | 11 min<br>1 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever | 22 min<br>1.8 km |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 18 min<br>14.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Kråkefjellveien<br>Linje 208 | 3 min<br>0.3 km |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 21 min<br>1.9 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 20 min |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Borgejordet barnehage (0-5 år)<br>68 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)<br>27 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Byskogen barnehage (0-5 år)<br>143 barn | 10 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix Frankendalsveien | 9 min |
| Coop Extra Hovland | 10 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Nordbyen | 15 min |
| Apotek 1 Nordbyen | 15 min |
| Larvik Vinmonopol | 19 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ballbinge | 4 min |
| Borgejordet balløkke | 8 min |
| EVO Larvik | 10 min |
| Spenst Larvik Nanset | 11 min |

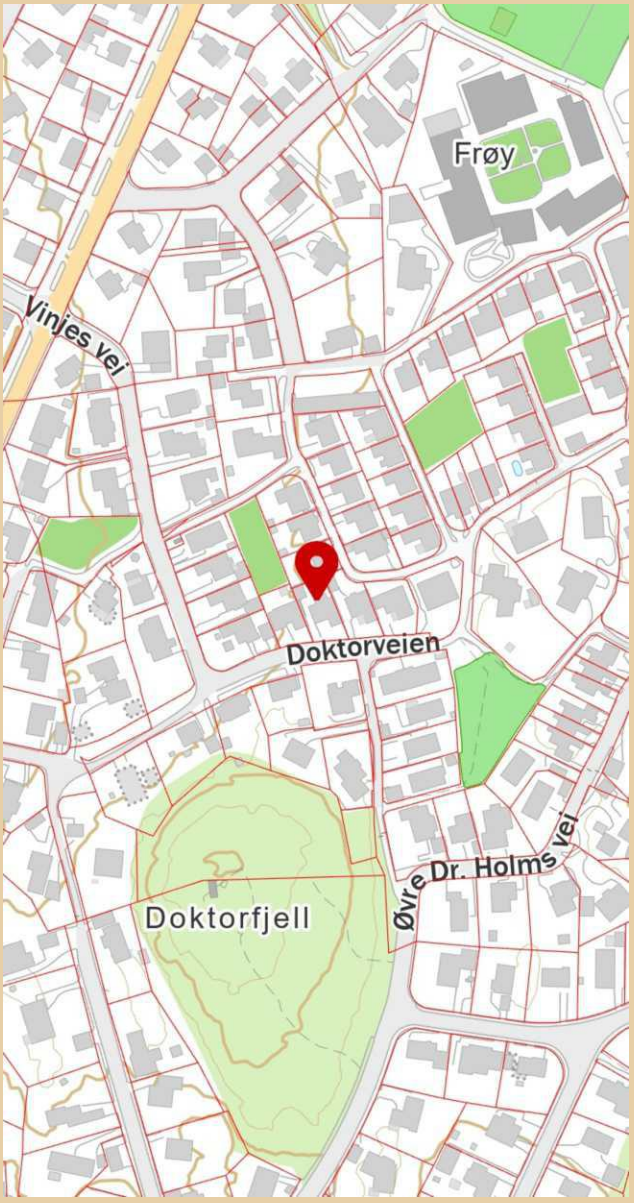
**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

**Gateparkering**
Lett 92/100

**Trafikk**
Lite trafikk 88/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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

# Doktorveien 7

Nabolaget Frostvet - vurdert av 20 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Mesterfjellet skole (1-10 kl.)<br>515 elever, 40 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Fagerli skole (1-7 kl.)<br>602 elever, 28 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>363 elever, 23 klasser | 11 min<br>1 km |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever | 22 min<br>1.8 km |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever | 18 min<br>14.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kråkefjellveien<br>Linje 208 | 3 min<br>0.3 km |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 21 min<br>1.9 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 20 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Borgejordet barnehage (0-5 år)<br>68 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Bakkebygrenda barnehage (0-5 år)<br>27 barn | 10 min<br>0.9 km |
| Byskogen barnehage (0-5 år)<br>143 barn | 10 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix Frankendalsveien | 9 min |
| Coop Extra Hovland | 10 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Nordbyen | 15 min |
| Apotek 1 Nordbyen | 15 min |
| Larvik Vinmonopol | 19 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ballbinge | 4 min |
| Borgejordet balløkke | 8 min |
| EVO Larvik | 10 min |
| Spenst Larvik Nanset | 11 min |

**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

—

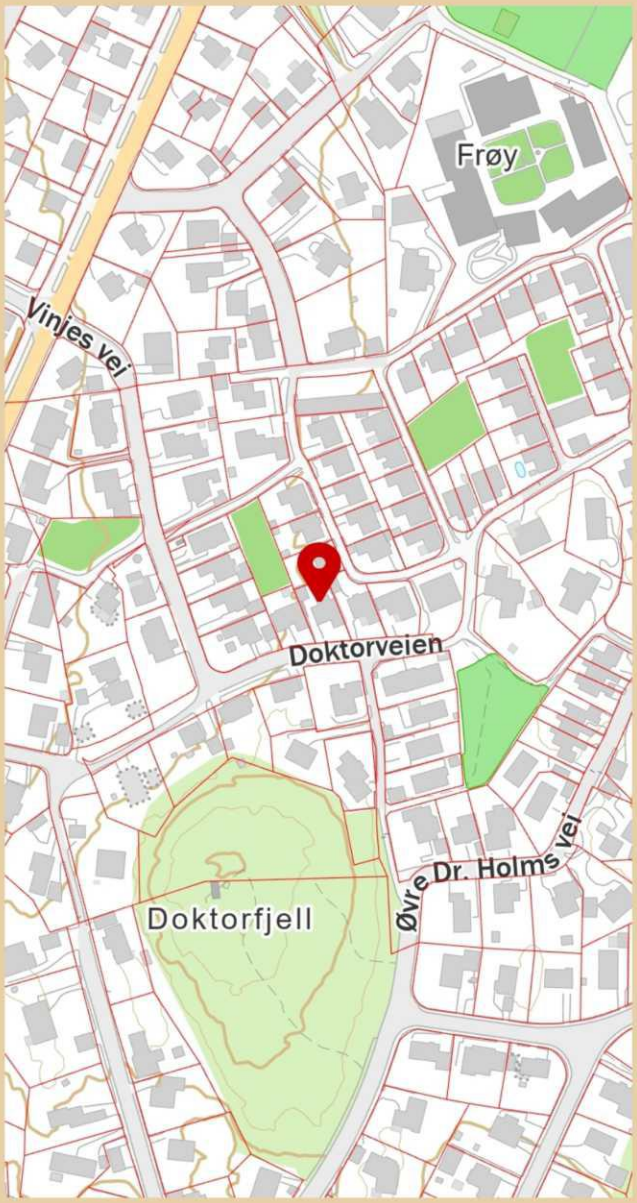
**Gateparkering**
Lett 92/100

—

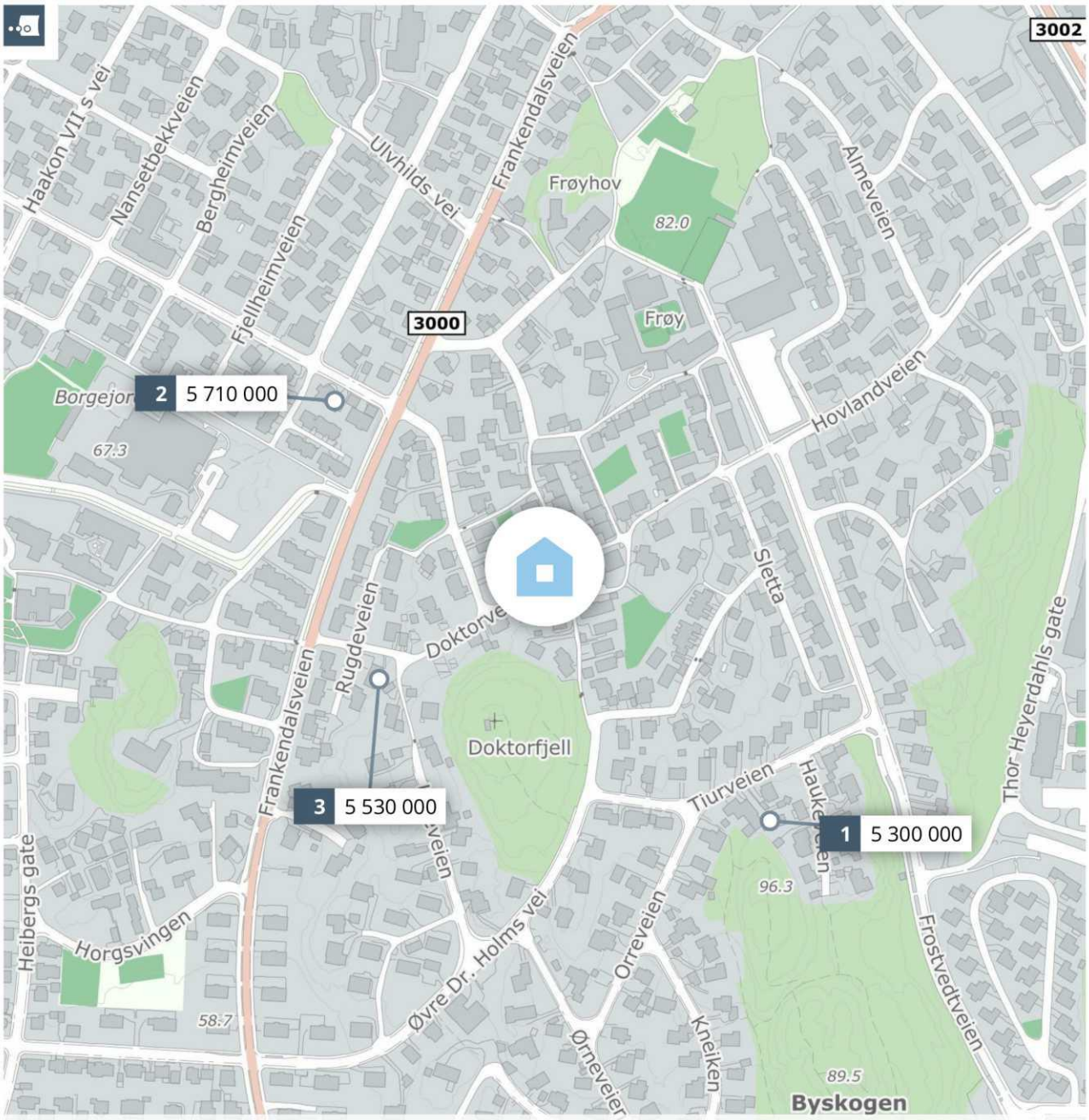
**Trafikk**
Lite trafikk 88/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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




# Meglers verdivurdering

# DOKTORVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 14.08.2026

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: Henning Tallakstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Doktorveien 7, 3274 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 2004 BNR 212 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS FROSTVET

Verdivurdert til

**4 850 000**

| - | 4 850 000 | 24 619 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 197 m² | 19 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 471 m² | |
| Byggeår | | | | | 1982 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 5 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tiurveien 8<br>162 m² | 1969 | 886 m² | 4 sov | 13.02.2026 | 5 500 000 | **5 300 000** | 0 | 5 300 000 | **32 716** |
| 2 | Vinjes vei 28<br>209 m² | 1963 | 863 m² | 3 sov | 23.01.2026 | 5 450 000 | **5 710 000** | 0 | 5 710 000 | **27 321** |
| 3 | Rugdeveien 5<br>199 m² | 1973 | 1 016 m² | 3 sov | 29.04.2026 | 5 690 000 | **5 530 000** | 0 | 5 530 000 | **27 789** |

Meget pent oppusset bolig med en god og spennende planløsning. Store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. Nytt flott kjøkken i fin åpen løsning med spisestue og stue. Fin kjellerstue som som gir ekstra spillerom for en familie. Delikat oppusset bad som gir en spa følelse, samt et bad til og oppusset vaskerom. Fine og gode soverom. Peisovn og varmepumpe.

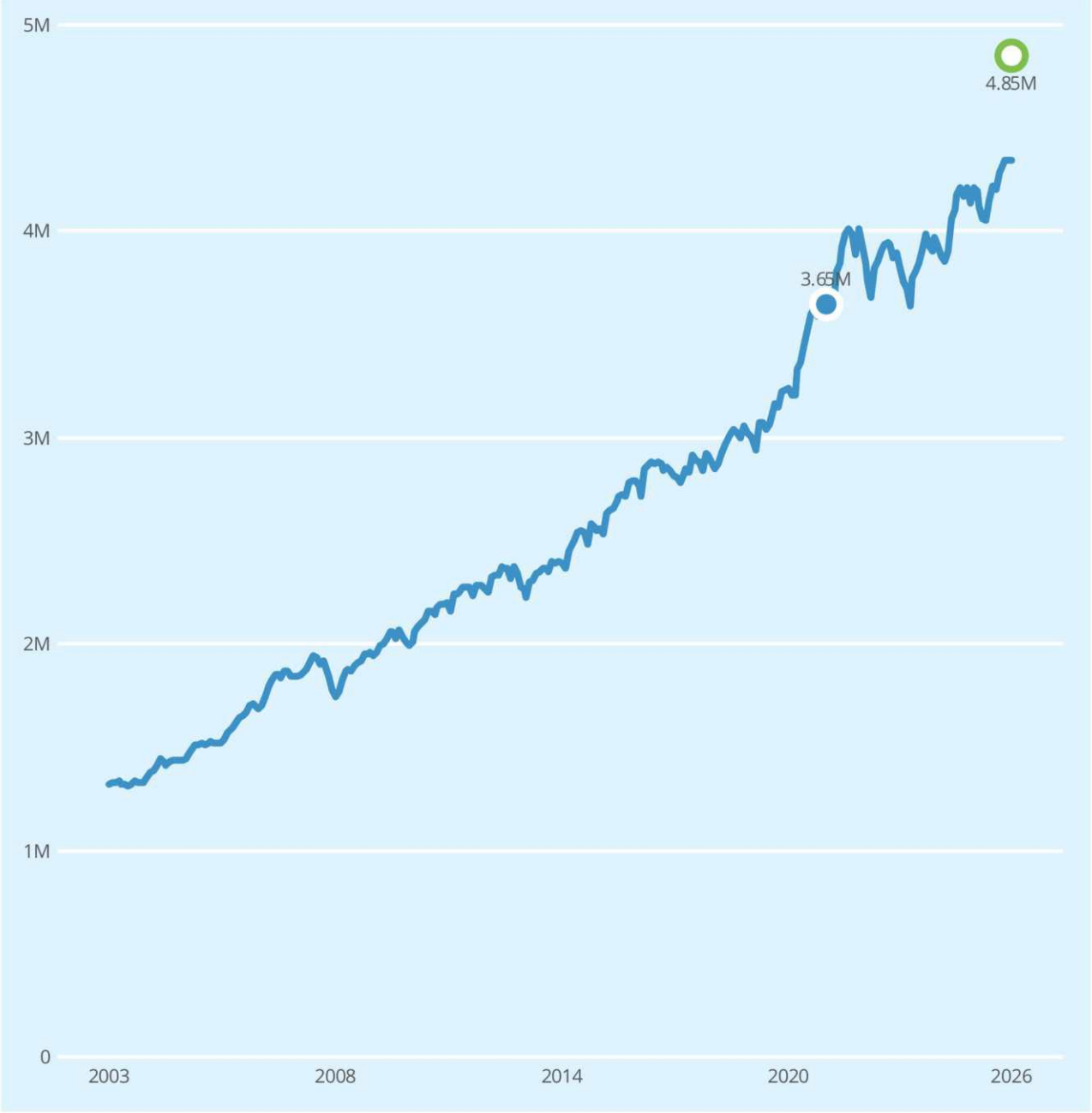
Flatt, lettstelt hagetomt som er pen opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og inngangsparti. Det er lagt heller foran overbygget inngangsparti. Det er gode solforhold på tomten og terrassen. Eiendommen ligger rolig og barnevennlig til på Frostvedt med flere skoler og barnehager i gangavstand fra boligen.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.10.2021 | 08.10.2021 | 29.10.2021 | 3 450 000 | 3 650 000 | 0 | 3 650 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

# Eneboliger til salgs i 3274 LARVIK nå

3
eneboliger til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
**3 890 000** Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**121**
dager

# Eneboliger solgt i 3274 LARVIK siste 12 mnd

17
eneboliger solgt

4.8M
4.6M
**4 387 000** Prisantydning i snitt
**4 251 000** Salgspris i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
**55**
dager

for 3.1% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**29 284** LARVIK kommune i snitt siste 12 mnd

**24 895** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

**24 619** Doktorveien 7 Totalpris 4 850 000

# Tilstandsrapport

Enebolig
Doktorveien 7, 3274 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 2004, bnr. 212

**Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 196 m²**



**Befaringsdato:** 09.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1246 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DF9231

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

ENERGIMERKE

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Lågen Bolig AS

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

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

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



**Rapportansvarlig**


Ove Martin Svae

Uavhengig Takstingeniør

oms@laagenbolig.no

908 75 381

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1982 og senere påbygget rundt år 2000. Bygningen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker, bindingsverkskonstruksjon i tre og etasjeskiller av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte W-takstoler og saltak tekket med betongtakstein.

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og er oppgradert på flere områder gjennom årene, blant annet med våtrom, kjøkken og deler av de tekniske installasjonene. Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som indikerer vesentlige konstruksjonsskader på tilgjengelige deler av bygningen. Det ble registrert lokalt forhøyede fuktverdier i vegg mot terreng i deler av innredet kjeller. Dette må ses i sammenheng med bygningens alder og at dreneringen er fra byggeåret. For øvrig fremstår bygningsdelene med normal slitasje og vedlikeholdsbehov ut fra alder, konstruksjon og bruk.

Boligen oppvarmes hovedsakelig med elektrisitet, med elektriske varmekabler på bad, vaskerom i kjeller, bad i hovedetasjen og entré, samt varmefolie i gang i kjeller. Boligen har også ildsted tilknyttet pipe.

Romfordeling:
Hovedetasje: Entré, trapperom, stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad og toalettrom.
Kjeller: Gang, soverom, trimrom, kjellerstue, 2 boder, vaskerom og bad.

**Enebolig - Byggeår: 1982**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Ved befaringen ble taket besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Det ble utført en begrenset kontroll av undertaket ved å løfte enkelte takstein ved takfoten. Undertaket består av takbord tekket med pappshingel fra byggeåret 1982, med senere pålagt sløyfer, lekter og betongtakstein. De kontrollerte områdene fremsto uten synlige tegn til lekkasjer eller skader. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Ytterveggene er oppført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon og kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte W-takstoler i tre. Loftet ble inspisert fra tilgjengelige områder via loftsluke, og det ble ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særlige merknader.

Boligen har malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags isolerglass. Ytterdører og balkongdør er utført i malt tre, hvor balkongdøren ble skiftet i 2011. Vinduer og dører fremstår generelt med normal slitasje i forhold til alder og bruk.

Terrassen er oppført med impregnert trekonstruksjon, terrassebord og rekkverk i tre. Utvendige trapper er utført i impregnert treverk. Konstruksjonene fremstår generelt med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og vedlikehold.

Denne versjonen er mer i tråd med stilen som benyttes i NS 3600-rapporter, der oppsummeringen gir et overordnet bilde av bygningsdelene, mens detaljerte avvik og vurderinger fremgår under de enkelte bygningsdelene senere i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen gulv med laminat. Veggene er utført med tapet, trepanel og malte plater, mens himlingene består av malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflatene fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, med alminnelig slitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som ga grunnlag for særskilte merknader på tilgjengelige overflater. Eier opplyste at manglende listverk vil bli ferdigstilt før salg.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Stikkprøvekontroll med laser viste ingen unormale skjevheter eller høydeavvik utover det som kan forventes ut fra bygningens alder og konstruksjon.

Boligen har elementpipe med vedovn i stue fra 2016 og peis med innsats i kjellerstue fra byggeåret. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for særskilte merknader på tilgjengelige deler av ildstedene.

Kjelleretasjen har gulv på betongkonstruksjon med laminat, samt vegger med plater og panel. Det ble utført hulltaking i yttervegger mot terreng for kontroll av skjulte konstruksjoner. Målingene viste varierende fuktverdier, og dette er nærmere omtalt under bygningsdelen «Rom under terreng».

Innvendig trapp mellom etasjene er utført i malt tre og fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Boligen har malte fyllingsdører og rammedører som ble funksjonstestet ved befaring og fremstod med normal funksjon og alminnelig bruksslitasje

VÅTROM Gå til side

Boligen har to bad og ett vaskerom.

Badet i hovedetasjen ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2010. Rommet har flislagte gulv og vegger, panel i himlingen, elektriske varmekabler og plastsluk med smøremembran av ukjent utførelse. Badet er innredet med servantinnredning og dusjkabinett, som ifølge eier ble skiftet ut i 2023. Hulltaking med fuktmåling viste tørre konstruksjoner på befaringstidspunktet.

Vaskerommet er oppført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura og bilder. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte platevegger, plastsluk og dokumentert smøremembran. Vaskerommet er utstyrt med servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking og fuktmåling viste ingen tegn til fuktskader eller unormale forhold i den kontrollerte konstruksjonen.

Det andre badet er utført etter teknisk forskrift 2017, og det foreligger bildedokumentasjon fra utførelsen. Badet har flislagte gulv og vegger, elektriske varmekabler, slukrenne i dusjsonen og dokumentert smøremembran. Rommet er innredet med dobbel servantinnredning, vegghengt toalett, badekar og dusj. Hulltaking fra tilstøtende vaskerom viste tørre konstruksjoner uten registrerte tegn til fuktskader.

Samtlige våtrom fremstår ved befaringen som normalt vedlikeholdte, med løsninger og overflater som er i samsvar med alder, utførelse og dokumentasjon. Det ble ikke registrert forhold

# Beskrivelse av eiendommen

ved de kontrollerte områdene som ga grunnlag for særskilte merknader utover det som er beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, komfyrvakt og vannstoppsystem. Ventilasjonen er ivaretatt med kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, med alminnelig bruksslitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som ga grunnlag for særskilte merknader på tilgjengelige overflater eller innredning.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet ligger i 1. etasje med adkomst fra gang. Rommet har laminatgulv, vegger med malte plater og himling med himlingsplater. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servantinnredning med servant. Ventilasjonen skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i vinduet. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som ga grunnlag for særskilte merknader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner består hovedsakelig av plast vannrør i rør-i-rør-system. Rørskapet ble kontrollert ved befaring. Deler av vanninstallasjonen er fra byggeåret, mens øvrige deler er fornyet i forbindelse med senere oppgraderinger. Tilgjengelige deler av anlegget fremstod uten synlige tegn til lekkasjer eller andre unormale forhold.

Avløpsanlegget er utført med plastrør. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjonen og var derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Boligen har naturlig ventilasjon og er oppvarmet med varmepumpe, elektriske varmekabler og varmefolie. Det er varmekabler i bad, vaskerom i kjeller, bad i hovedetasjen og entré, samt varmefolie i gang i kjeller. Videre er det montert innfelte downlights i bad, stue og kjøkken.

Varmtvannsberederen har et volum på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert i treningsrom i kjeller og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvern og AMS-strømmåler. Kursfortegnelsen er merket, og hovedsikringen er på 50 A. Det elektriske anlegget ble kun visuelt kontrollert som en del av tilstandsbefaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten består av løsmasser. Bygningen er fundamentert på grunnmur av lettklinkerblokker. Dreneringen er opplyst å være fra byggeåret 1982 og ligger skjult i grunnen, slik at den ikke kunne kontrolleres ved den visuelle befaringen. Ved fuktmålinger i innredet kjeller ble det registrert lokalt forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjon mot terreng. Forholdet er nærmere beskrevet under bygningsdelen «Drenering».

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med grus og plen. Det er generelt fall bort fra grunnmuren, men terrengforholdene på siden mot naboeiendommen vurderes å kunne gi økt fuktbelastning mot bygningen. Dette må ses i sammenheng med registrerte fuktverdier i kjelleren og alderen på dreneringen.

Utvendige vann- og avløpsledninger er utført i plast og er opplyst å være fra byggeåret 1982. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

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

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

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

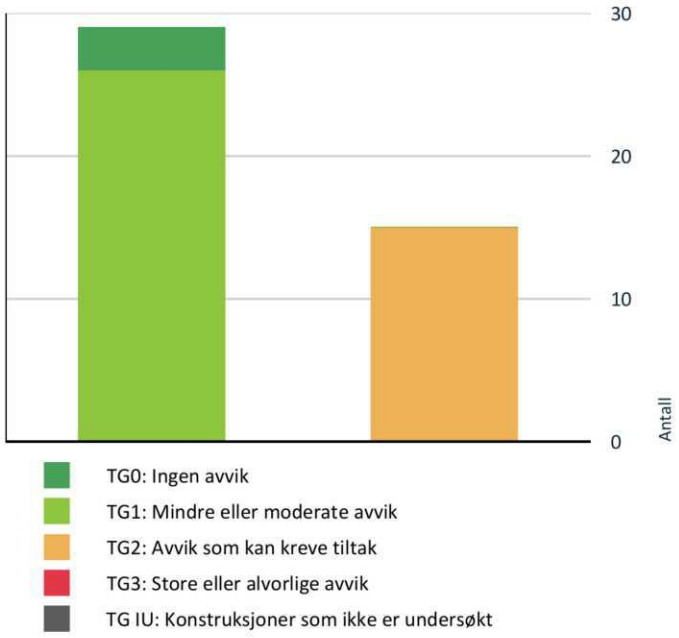
## Lovlighet Gå til side

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingene er basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover eventuell hulltaking der det var praktisk og forsvarlig.

Tekniske installasjoner (el, vann, ventilasjon) er ikke funksjonstestet med mindre annet er oppgitt.

Vurderingene gjelder kun for tilgjengelige og observerbare bygningsdeler.

Det er ikke kontrollert mot offentlige godkjenninger med mindre dokumentasjon er forelagt.

Arealer er målt etter gjeldende standard og avrundet i henhold til vanlig praksis.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

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

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

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.

Det er registrert oppsamling av løv, barnåler og annet organisk materiale i takrennene. Det er også registrert stedvise malingsavskallinger på vindskibeslag.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

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

**Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er registrert forhøyet fuktinnhold i veggkonstruksjonen i kjellerstuen. Fuktkvoten ble målt til 24 vektprosent. Kontrollmåling i treningsrom viste normale fuktverdier.

Eier opplyser at det i en kort periode før sommeren ble observert noe maur i kjellerstuen. Det er ikke opplyst om vedvarende aktivitet, og det ble ikke registrert synlige tegn til mauraktivitet eller skader etter skadedyr ved befaringen. Opplysningen om maur vurderes ikke å gi grunnlag for et eget avvik eller tilstandsgrad.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

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

Deler av vanninstallasjonen er fra byggeåret og har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra byggeåret og har passert forventet teknisk levetid. Det er i tillegg registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjonen mot terreng i kjellerstuen, noe som kan indikere redusert funksjon på dreneringen eller økt fuktbelastning mot grunnmuren på denne siden av boligen.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Det er avvik:

Terrengforholdene mot naboeiendommen vurderes å kunne medføre økt tilførsel av overflate- og grunnfukt mot grunnmuren. Det er registrert forhøyede fuktverdier i innredet kjeller på denne siden. Dreneringen er fra byggeåret 1982.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

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

**Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu med karm og øvrige detaljer av tre er plassert i våtsone. Selv om vinduet er behandlet med våtromsmaling og dusjkabinett reduserer vannbelastningen, er løsningen utsatt for fukt og regnes som en fuktømfintlig konstruksjon i våtsone.

**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at veggene i våtsonen er utført med vanntett sjikt, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring.

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Boligens energimerking



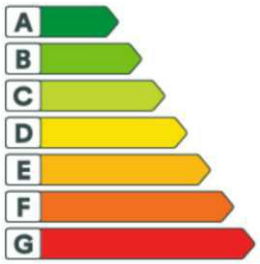

## Beskrivelse

Boligen skal selges

## Energimerke




**Energikarakteren**
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.




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

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1982

**Kommentar**

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er utført med betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. I forbindelse med befaringen ble det løftet opp et begrenset antall takstein ved takfoten for kontroll av undertak og lekter.

Undertaket er utført med takbord tekket med pappshingel, som var den opprinnelige taktekkingen fra byggeåret 1982. Over den opprinnelige tekkingen er det senere etablert sløyfer, lekter og betongtakstein. Ved kontrollen fremsto takbord, pappshingel og lekter uten synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller råteskader i det kontrollerte området.

Kontrollen er utført stikkprøvevis og omfatter kun et begrenset område ved takfoten. Øvrige deler av undertaket er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten ytterligere demontering av taktekkingen. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader i deler av takkonstruksjonen som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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





# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort plastbelagt stål. Takvannssystemet fremstår generelt i normal teknisk stand ut fra alder og bruk.

**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.

Det er registrert oppsamling av løv, barnåler og annet organisk materiale i takrennene. Det er også registrert stedvise malingsavskallinger på vindskibeslag.

**Konsekvens/tiltak**

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

Konsekvens av avviket:
Økende alder medfører økt sannsynlighet for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting i tiden som kommer. Oppsamlet materiale i takrennene kan redusere vannavrenningen og gi overløp ved kraftig nedbør. Selv om snøfangere ikke var et krav ved oppføring, kan snø- og isras fra taket utgjøre en risiko der personer ferdes under takfallet.

Tiltak:
Takrenner og nedløp bør renses jevnlig for å sikre tilfredsstillende avrenning. Takvannssystemet bør følges opp med normalt vedlikehold og utskiftes ved behov. Dersom det er gangarealer, inngangsparti, terrasse eller andre oppholdsarealer under takfallet, anbefales det å vurdere montering av snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras.







## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende trekonstruksjoner, noe som øker faren for råteskader over tid.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte W-takstoler i tre. Loftet er tilgjengelig via loftsluke og ble inspisert fra tilgjengelige områder. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller deformasjoner på tilgjengelige deler av takkonstruksjonen.









## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Eier opplyser at de fleste vinduene er skiftet i perioden 2021–2026. Enkelte eldre vinduer gjenstår. Vinduer fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport





Vindu sov fra2026





## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2011). Dørene fremstår generelt i god stand. Ingen synlige skader eller punkteringer i glass ble registrert ved befaring. Normalt vedlikeholdsbehov må likevel påregnes.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrassen er utført med impregnerte terrassebord på trekonstruksjon med rekkverk i tre. Terrassen fremstår generelt med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller skader på tilgjengelige deler ved befaringen.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egenerklæring





35 m2

## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendige trapper er utført i impregnert treverk. Trappene fremstår stabile og med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader eller unormale deformasjoner på tilgjengelige deler av konstruksjonene.

# Tilstandsrapport





## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen gulv med laminat. Veggene er utført med tapet, trepanel og malte plater. Himlingene er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflatene fremstår generelt som normalt vedlikeholdt, med normal slitasje i forhold til alder og bruk.

Det ble gjennomført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert skader, unormale deformasjoner eller andre forhold som gir grunnlag for særskilte merknader ved befaringen. Det manglet noe listverk, men eier informerte om at dette vil bli utbedret før salg.











# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

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

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har elementpipe, vedovn i stue i hovedetasjen fra 2016 og peis med innsats i kjellerstue fra byggeåret. Eier opplyser at én side av pipen i kjelleren er kledd med spiler bak et ildsted som ikke er i bruk. Tilgjengelige deler av pipe og ildsteder ble visuelt kontrollert ved befaring.





## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvene er utført med laminat på betongkonstruksjon. Veggene er utført med plater og panel. Det ble foretatt hulltaking i vegg mot grunn i kjellerstue og treningsrom for kontroll av skjulte konstruksjoner.

Ved hulltaking i kjellerstue ble det målt en fuktkvote på 24 vektprosent i treverket, noe som indikerer forhøyet fuktinnhold. Ved hulltaking i treningsrom ble det målt en fuktkvote på 11 vektprosent, som er innenfor normalt nivå.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er registrert forhøyet fuktinnhold i veggkonstruksjonen i kjellerstuen. Fuktkvoten ble målt til 24 vektprosent. Kontrollmåling i treningsrom viste normale fuktverdier.

Eier opplyser at det i en kort periode før sommeren ble observert noe maur i kjellerstuen. Det er ikke opplyst om vedvarende aktivitet, og det ble ikke registrert synlige tegn til mauraktivitet eller skader etter skadedyr ved befaringen. Opplysningen om maur vurderes ikke å gi grunnlag for et eget avvik eller tilstandsgrad.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:
Forhøyet fuktinnhold i veggkonstruksjonen indikerer fuktpåvirkning. Dersom årsaken ikke avklares og utbedres, kan dette over tid medføre utvikling av muggsopp, råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til den forhøyede fuktverdien i kjellerstue. Eventuelle tiltak bør rettes mot å redusere fuktbelastningen, og fuktskadede materialer må skiftes dersom det avdekkes skader.

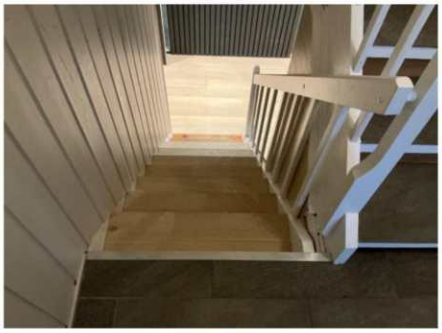
# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Trappen fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller unormale deformasjoner ved befaringen. Rekkverk er målt til 89 cm .









## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige malte fyllingsdører i hovedetasjen og malte rammedører i kjelleretasjen. Dørene ble funksjonstestet ved befaring og fremstår med normal funksjon. Overflatene har normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

Det ble ikke registrert skader, skjevheter eller andre forhold som gir grunnlag for særskilte merknader ved befaringen.

# VÅTROM

## ETASJE 1 > BAD

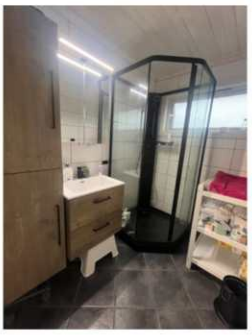
### Generell

**Beskrivelse**

Badet ligger i hovedetasjen med adkomst fra gang. Ifølge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i 2010. På oppføringstidspunktet var aktuelle tekniske forskrifter TEK 1997, med overgang til TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med keramiske fliser. Himlingen er utført med panel. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert skader eller andre forhold som gir grunnlag for særskilte merknader på overflatene.

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu med karm og øvrige detaljer av tre er plassert i våtsone. Selv om vinduet er behandlet med våtromsmaling og dusjkabinett reduserer vannbelastningen, er løsningen utsatt for fukt og regnes som en fuktømfintlig konstruksjon i våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved vann- eller fuktbelastning kan det over tid oppstå svelling, malingsavskalling, råte eller andre fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjoner. Risikoen vurderes som redusert ved bruk av dusjkabinett.

Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen mot vinduet. Overflatebehandlingen bør vedlikeholdes og vinduet kontrolleres jevnlig for tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av badet anbefales en løsning hvor fuktømfintlige materialer ikke inngår i våtsonen.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er utført med keramiske fliser og er utstyrt med elektriske varmekabler. Det ble foretatt kontroll av fallforholdene mot sluk. Fall mot sluk ble målt til ca. 20 mm, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel ble målt til ca. 25 mm. De målte fallforholdene vurderes å gi tilfredsstillende avrenning mot sluk.





20mm fall

## ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg og kvalitet på tettesjiktet. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke kan avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

Det anbefales å utvise normal aktsomhet ved bruk og å følge med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasjer. Ved fremtidig rehabilitering bør nytt tettesjikt utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.



## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Eier opplyser at både servantinnredning og dusjkabinett ble skiftet ut i 2023. Innredningen og dusjkabinettet fremstår med normal funksjon og uten synlige skader ved befaringen.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



## ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte. Badet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluft skjer via spalte ved dørterskel. Løsningen gir forutsatt luftgjennomstrømning ved bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

# Tilstandsrapport



El vifte i tak

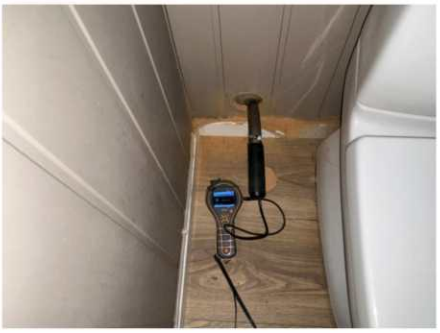
## ETASJE 1 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalett . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6% som indikerer att konstruksjon er tørr.

**Årstall:** 2026



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Veggene er utført med malte plater. Himlingen er malt. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ved befaringen ikke registrert skader, misfarging eller andre forhold som gir grunnlag for særskilte merknader på tilgjengelige overflater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at veggene i våtsonen er utført med vanntett sjikt, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens fuktsikring.

**Konsekvens/tiltak**

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens av avviket:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om veggenes motstand mot fuktbelastning. Dersom veggene utsettes for vannsøl eller lekkasjer, kan dette øke risikoen for oppfukting og fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å begrense vannbelastningen på veggene og følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør veggene utføres med dokumentert vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav.

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er utført med keramiske fliser og er utstyrt med elektriske varmekabler. Det ble kontrollert fallforhold mot sluk. Fall mot sluk ble målt til ca. 12 mm, og høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel ble målt til ca. 12 mm. De målte fallforholdene vurderes som tilfredsstillende for et vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

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

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

**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.





KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Vaskerommet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluft skjer via spalte ved dørterskel. Løsningen gir forutsatt luftgjennomstrømning ved bruk.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking i vaskerommet mot veggen til badets dusjsone for kontroll av skjulte konstruksjoner. Fuktkvoten i treverket ble målt til 17 vektprosent, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller unormale forhold i det kontrollerte området.



## KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

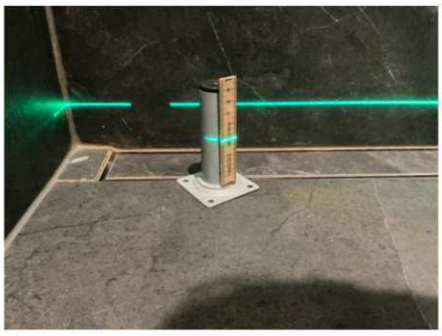
Veggene har fliser. Taket er malt.  Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.





KJELLER > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.









## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluft tilføres via spalte ved dørterskel. Løsningen gir forutsatt luftgjennomstrømning ved bruk.

## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble foretatt hulltaking i vaskerommet mot veggen til badets dusjsone for kontroll av skjulte konstruksjoner. Fuktkvoten i treverket ble målt til 17 vektprosent, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller unormale forhold i det kontrollerte området.

**Årstall:** 2026

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egenerklæring

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Det er også en veggventil på kjøkkenet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

## SPESIALROM

### ETASJE 1 > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrommet ligger i 1. etasje med adkomst fra gang. Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med malte plater, og himlingen er utført med himlingsplater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i vinduet. Innredningen består av gulvmontert toalett samt en mindre servantinnredning med servant. Det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for særskilte merknader ved befaringen.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført som plast rør-i-rør-system. Rørskap ble kontrollert ved befaring. Deler av vanninstallasjonen er fra byggeåret, mens øvrige deler er skiftet ut i forbindelse med senere oppgraderinger av boligen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt på tilgjengelige deler av anlegget.

**Vurdering av avvik:**

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

Deler av vanninstallasjonen er fra byggeåret og har passert en vesentlig del av forventet brukstid.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:
Økende alder medfører økt risiko for slitasje, materialtretthet og lekkasjer. Selv om det ikke ble registrert tegn til skader ved befaringen, må det påregnes økt behov for vedlikehold og utskifting etter hvert som anlegget eldes.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av den eldste delen av vanninstallasjonen og utskifting ved tegn til funksjonssvikt eller lekkasje. Utskifting bør påregnes som en del av fremtidig vedlikehold.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør er utført i plast. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjon og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Eier opplyser at store deler av avløpsledningene som ligger skjult i gulv, er skiftet i forbindelse med etablering av bad og vaskerom i kjeller. Det er også opplyst at deler av eldre avløpsrør er skiftet, samt at det er lagt nytt avløpsrør frem til kjøkken. Arbeidene er ifølge eier utført av faglærte på dugnad.





Bilder fra eier viser etablering av bad i kjeller

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med lufttilførsel via ventiler i yttervegger. Det er etablert mekanisk avtrekk fra bad. Ventilasjonsløsningen er vurdert som normal for boligens alder og byggemåte.



## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Eier opplyser at varmepumpen fungerer normalt ved bruk til oppvarming. Ved bruk av kjølefunksjonen har det tidligere forekommet vannlekkasje fra innedelen, med vann på vegg og gulv. Det ble utført service og kontroll av Sommerfelt Elektro 02.09.2025, uten at det ble påvist feil. Eier opplyser at kjølefunksjonen ikke er benyttet/testet etter utført service.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller følgeskader ved befaringen. Kjølefunksjonen er ikke funksjonstestet av den bygningssakkyndige.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

# Tilstandsrapport






## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskapet er plassert i treningsrom i kjeller. Skapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilvern og AMS-strømmåler. Kursfortegnelsen er merket og hovedsikringen er på 50 A. Det elektriske anlegget ble kun visuelt kontrollert ved befaring. Det er ikke foretatt funksjonsprøving eller målinger av anlegget.

Boligen har elektriske varmekabler i bad, vaskerom i kjeller, bad i hovedetasjen og entré. Det er montert varmefolie i gang i kjeller. Videre er det innfelte downlights i bad, stue og kjøkken.

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.
   **1982**

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

# 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?
**Ja Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget i trå med NEK 405-2-3.**





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen rundt boligen er opplyst å være fra byggeåret 1982. Dreneringen ligger skjult i grunnen og kunne derfor ikke kontrolleres ved den visuelle befaringen. Ved hulltaking og fuktmåling i innredet kjeller ble det registrert forhøyet fuktinnhold i veggkonstruksjonen mot terreng i kjellerstuen, hvor det ble målt 24 % fuktkvote. I treningsrom på motsatt side av boligen ble det målt 11,2 %, noe som indikerer tørre forhold. Målingene viser at fuktbelastningen er lokal og knyttet til den ene siden av boligen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra byggeåret og har passert forventet teknisk levetid. Det er i tillegg registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjonen mot terreng i kjellerstuen, noe som kan indikere redusert funksjon på dreneringen eller økt fuktbelastning mot grunnmuren på denne siden av boligen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:
Forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen øker risikoen for fuktskader, muggsopp og nedbrytning av organiske materialer dersom årsaken ikke utbedres. Eldre drenering har generelt økt risiko for redusert funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til de forhøyede fuktverdiene nærmere. Terrengfall og overflatevann bør kontrolleres, og dreneringen på den aktuelle siden av boligen bør vurderes av fagkyndig. Det må påregnes behov for fornyelse av dreneringen dersom undersøkelsene bekrefter svikt i funksjonen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terrenget rundt bygningen er opparbeidet med grus og plen. Det er generelt fall bort fra grunnmuren, men terrengforholdene på siden mot naboeiendommen gir større fuktbelastning mot bygningen. Ved fuktmåling i innredet kjeller på denne siden ble det registrert forhøyet fuktinnhold i veggkonstruksjon mot terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Terrengforholdene mot naboeiendommen vurderes å kunne medføre økt tilførsel av overflate- og grunnfukt mot grunnmuren. Det er registrert forhøyede fuktverdier i innredet kjeller på denne siden. Dreneringen er fra byggeåret 1982.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Økt fuktbelastning mot grunnmur, kombinert med eldre drenering, kan medføre fuktinntrenging og over tid gi fuktskader, muggvekst og nedbrytning av organiske materialer i innforede kjellervegger.

Det anbefales å vurdere terreng- og overvannshåndteringen spesielt på siden mot naboeiendommen, slik at vann ledes bort fra bygningen. Dreneringens funksjon bør undersøkes nærmere, og på grunn av alder og registrerte fuktverdier må oppgradering eller utskifting av dreneringen påregnes.





## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

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

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Ved gjennomgang av bygningsdelene er det avdekket enkelte forhold som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

# Tilstandsrapport

For en nærmere beskrivelse av disse forholdene, inkludert vurdering av konsekvens og anbefalte tiltak, vises det til eget kapittel Helse, miljø og sikkerhet (HMS) senere i rapporten.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje

**Byggeår**
1983

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Garasjen er oppført på støpt plate på mark med vegger i bindingsverkskonstruksjon og stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført i tre og tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Eier opplyser at betonggulvet er støpt i deres eiertid med en tykkelse på ca. 5 cm, og at vegger og tak er isolert med ca. 10 cm mineralull og kledd med OSB-plater. Elektriske arbeider er ifølge eier utført av faglært person på dugnad. Det foreligger ikke dokumentasjon på øvrige utførte arbeider.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Det er kun foretatt en enkel beskrivelse og oppmåling av arealet.

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

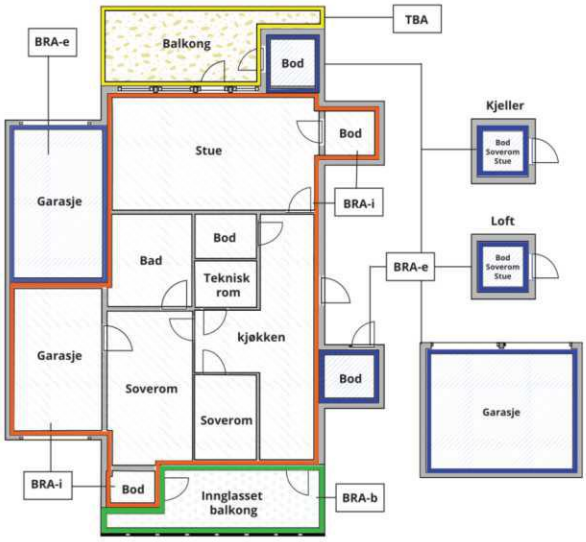
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 1 | 107 | | | 107 | |
| Kjeller | 89 | | | 89 | |
| **SUM** | **196** | | | | |
| **SUM BRA** | **196** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje 1 | Entré, trapperom, stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom | | |
| Kjeller | Gang, soverom, trimrom, kjellerstue, bod, bod 2, vaskerom, bad | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 19 | | 19 | |
| **SUM** | | **19** | | | |
| **SUM BRA** | **19** | | | | |

### Romfordeling

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

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.6.2026 | Ove Martin Svae | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3909 LARVIK | 2004 | 212 | 0 | 0 | 470.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Doktorveien 7

**Hjemmelshaver**

Kuzmanovic Danilo, Klevstad Janne

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert, rolig og barnevennlig boligområde på Frostvedt. Området har kort avstand til offentlig kommunikasjon, barnehager, skoler, dagligvareforretninger, idrettsanlegg, kjøpesenter og flotte tur- og rekreasjonsområder. Beliggenheten gir gode oppvekstvilkår og enkel tilgang til de fleste daglige servicetilbud.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, asfalt, treterrasser,

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 29.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 09.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 12.08.2026 | | Gjennomgått | | Ja |
| Egenerklæring | 12.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 02.07.2026 | | Gjennomgått | | Ja |
| Bruksendring | 13.08.2026 | | Gjennomgått | | Ja |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.06.2026 | |
| 2 | 14.08.2026 | |

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.

# 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DF9231

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Larvik | Oppdragsnr. | 52260073 |
| Addresse | Doktorveien 7 | | |
| Postnr. | 3274 | Sted | LARVIK |
| Selgers navn | Danilo Kuzmanovic | | |
| Selgers navn | Janne Klevstad | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

31.10.2021.

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

4.5

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

22712244

### Våtrom

Initialer selger:
D K
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Alt av elektrisk arbeid, rørarbeid, membran og flisslegging utført av faglært folk på dugnad

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Elektrisk arbeid er dokumentert og ligger i boligmappa.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ny membran er lagt ifh med oppussing av badet i kjeller etasjen.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nye sluker på badet og vaskerom i kjelleretasje

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det ble lagt varmekabler som er støpt i gulvet på badet og vaskerom i kjelleren, og nye kurser til VVB, vaskemaskin og tørketrømmel.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Elektriske arbeider utført av pec elektro og er dokumentert i boligmappa.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det er lagt nye avløpsrør til bad og vaskerom i kjeller etasjen, deler av gamle rør er skiftet, og det er lagt ny avløpsrør til kjøkkenet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Arbeidet er utført av faglært folk på dugnad.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

En side av pipe i kjelleren er kledd med spiler. Dette er bak en ildsted som vi ikke bruker.

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

De fleste vinduer er skiftet ut i periode fra 2021 og frem til nå. Terrasse er bygget i 2022.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Arbeidet er utført av faglært og ufaglært folk på dugnad.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er litt saltutslag på den ene boden

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

Boder er omgjort til to soverom, bad og vaskerom. Det er lagt varmefolie i gangen og på et av soverommene.

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Boder i kjelleretasje som er gjort om til to soverom, bad og vaskerom. Kjellerstue er tegnet som oppholdsrom.

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ny kurs til el. Bil lader, nye kurser til kjøkken. Det er lagt nye kabler til soverom, vaskerom og badet i kjeller etasje. Det er nye ledninger og stikkontakter i hele stue og kjøkken.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Alt av el. Arbeid er dokumentert i boligmappa.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv:**

Varmepumpe fungerer fint ved oppvarming, men vi har erfart at det lekker vann ved nedkjøling på vegg og gulv

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Servise og sjekk

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Mail fra elektriker

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Sommerfelt elektro, 02.09.2025

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Elektriker fant ikke noe feil med varmepumpe, men vi har valgt å ikke teste den.

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Litt maur i kjellerstue i kortperiode før sommeren.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Elektrisk arbeid er utført av faglært person på dugnad.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Gulvet i garasjet er støpt i vår tid men med kun ca 5cm betong. Veggene og tak er isolert med 10cm glava og kledd med osb plater.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har ikke dokumentasjon på utført arbeid

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.08.2026

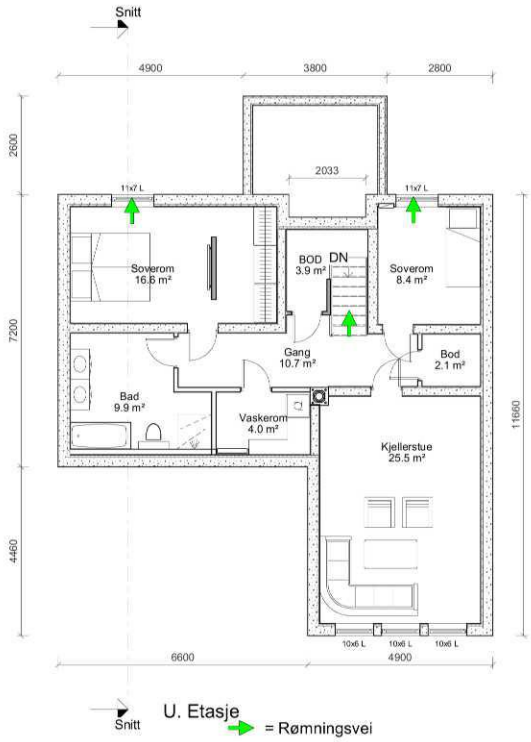
Signert av *Danilo Kuzmanovic*

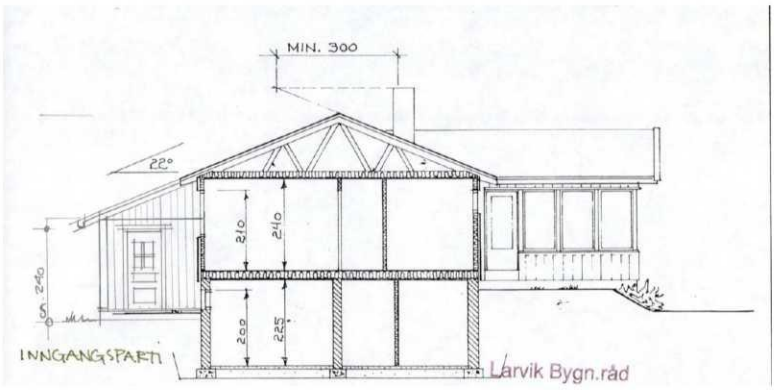
Signert av *Janne Klevstad*

Initialer selger:
D K
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.




Snitt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lågen Bolig as | | MEDLEM: Lågen Bolig AS | | | TEGN. INNHOLD: Plan kjeller | | FORMAT: A3 | MÅLESTOKK: 1 : 100 | |
| | | TILTAKSHAVER: Danilo Kuzmanovic | G.nr/B.nr: 2004/212 | | PROSJEKT: Doktorveien 7 | | | PROSJEKT NR: 20252 | |
| | | BYGGEPLASS: Doktorveien 7 | KOMMUNE: Larvik | | ARKITEKT: OMS | DATO: 02.07.2026 | TEGN: OMS | REV: | TEGN NR: SB20.00 |
| | | | | REV. DATO REVISJON SIGN. | | | | | |

enova

# Energiattest




| Adresse | |
|---|---|
| **Doktorveien 7, 3274 LARVIK** | |
| Dato for energimerking<br>**12.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-331174** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**16605735** |
| Gårdsnummer<br>**2004** | Bruksnummer<br>**212** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1982** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**196,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**196,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **191,53 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **194,06 kWh/m²** | **40 670 kWh** |

# Doktorveien 7, 3274 LARVIK

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Doktorveien 7, 3274 LARVIK

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Larvik kommune

Samfunnsforvaltning
**Byggesak**
Saksbehandler Hilde Wang Sveva
Deres ref. 05128a71-45f6-442c-8980-1721565c765f
Vår ref. 26/90414
Arkiv 26/12669
Vår dato 13.08.2026
Deres dato

Danilo Kuzmanovic

Doktorveien 7
3274 LARVIK

Delegert Vedtak

| Saksnr. | Utvalg |
|---|---|
| 994/26 | Planutvalget |

# Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Doktorveien 7 - gbnr 2004/212

## Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Doktorveien 7, gbnr. 2004/212, slik det er søkt om i søknad mottatt 07.07.2026. Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.

## Vilkår for vedtaket

1. Bruksendringen forutsettes etablert som omsøkt og må ikke tas i bruk til andre formål enn det tillatelsen forutsetter.
2. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.
3. Det forutsettes at brannsikkerheten med tanke på krav til rømning ivaretas.

| | |
|---|---|
| Tiltakshaver: | Danilo Kuzmanovic |

## Fakta i saken

Larvik kommune har mottatt søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende enebolig i Doktorveien 7, gbnr. 2004/212. I underetasjen søkes boder og disponible rom godkjent til dagens bruk, herunder kjellerstue, soverom, bad og vaskerom.

Søknaden innebærer i hovedsak en formalisering av eksisterende bruk og oppdatering av godkjente bygningstegninger slik at disse samsvarer med dagens situasjon. Det etableres ikke ny boenhet, og tiltaket medfører ingen utvidelse av boligens bebygde areal eller volum.

Det opplyses i søknaden at krav til takhøyde, rømningsveier, lysinnslipp og isolasjon er i henhold til gjeldende regler i byggteknisk forskrift og Direktoratet for byggkvalitets veiledning for bruksendring i eldre boliger.

*Planstatus:* Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og omfattes av reguleringsplan for konsentrert småhusbebyggelse vedtatt 01.07.1976, samt Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037. Eneboligen har bygningsnummer: 16605735.

*Nabovarsel:* Ettersom det kun foretas innvendige arbeider er tiltaket unntatt nabovarsling i henhold til SAK10 § 5- 2, femte ledd.

*Ansvar:* Tiltaket er av et slikt omfang at arbeider kan forestås av tiltakshaver, jf. byggesaksforskriften § 3-1. Dette da det ikke er opplyst om at tiltaket vil medføre endring i, eller av, bærende konstruksjoner

**Vurderinger**

Søknaden er vurdert ut fra innsendt dokumentasjon og opp mot gjeldende bestemmelser samt til plan- og bygningsloven med forskrifter.

*Konklusjon*: Etter en samlet vurdering av søknaden opp mot gjeldende regelverk og planer, godkjennes tiltaket slik det er omsøkt og beskrevet, med de vilkår som fremgår av vedtaket.

Kommunen forutsetter at tiltaket gjennomføres i samsvar med plan- og bygningslovgivningen samt øvrige tekniske krav. På dette grunnlag foreligger det ingen ytterligere merknader til det omsøkte tiltaket.

**Klage**

Hvis du vil klage på dette vedtaket, er klagefristen tre uker. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik eller postmottak@larvik.kommune.no Vi kan gi deg veiledning.

**Andre opplysninger**

Tilsyn

Kommunen vil kunne føre tilsyn i saken. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn, etter SAK 10 § 5-5.

Ferdigstillelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Du må søke om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Dette gjelder også om tiltaket innstilles i mer enn to år. Dette står i plan- og bygningsloven § 21-9.

Oppdatering av matrikkelen

Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60.
I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

| | |
|---|---|
| Jan Olav Vagle | Hilde Wang Sveva |
| Avdelingsleder | Byggesaksbehandler, jurist |

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur*

**Vedlegg:**

| | | |
|---|---|---|
| 12.08.2026 | Søknad uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Doktorveien 7 - gbnr 2004/212 | 2561518 |
| 12.08.2026 | 2_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_Naturpåkjenninger for tiltaket | 2561519 |
| 12.08.2026 | 3_KART_Situasjonsplan_Grunnkart_A4S_08_06_2026_16_03 | 2561520 |
| 12.08.2026 | 4_TEGN_TegningNyPlan_Plantegning kjeller 02.07.2026 | 2561521 |
| 12.08.2026 | 5_TEGN_TegningEksisterendePlan_Byggesak_Tegning_1993_20299842 | 2561522 |

**Kopi til:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Lågen Bolig As | Hølen verft 11B | 3260 | Larvik |

Larvik kommune

Samfunnsforvaltning
**Byggesak**
Saksbehandler Hilde Wang Sveva
Deres ref. 05128a71-45f6-442c-8980-1721565c765f
Vår ref. 26/90414
Arkiv 26/12669
Vår dato 13.08.2026
Deres dato

Danilo Kuzmanovic

Doktorveien 7
3274 LARVIK

Delegert Vedtak

| Saksnr. | Utvalg |
|---|---|
| 994/26 | Planutvalget |

# Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Doktorveien 7 - gbnr 2004/212

## Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Doktorveien 7, gbnr. 2004/212, slik det er søkt om i søknad mottatt 07.07.2026. Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.

## Vilkår for vedtaket

1. Bruksendringen forutsettes etablert som omsøkt og må ikke tas i bruk til andre formål enn det tillatelsen forutsetter.
2. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.
3. Det forutsettes at brannsikkerheten med tanke på krav til rømning ivaretas.

| | |
|---|---|
| Tiltakshaver: | Danilo Kuzmanovic |

## Fakta i saken

Larvik kommune har mottatt søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende enebolig i Doktorveien 7, gbnr. 2004/212. I underetasjen søkes boder og disponible rom godkjent til dagens bruk, herunder kjellerstue, soverom, bad og vaskerom.

Søknaden innebærer i hovedsak en formalisering av eksisterende bruk og oppdatering av godkjente bygningstegninger slik at disse samsvarer med dagens situasjon. Det etableres ikke ny boenhet, og tiltaket medfører ingen utvidelse av boligens bebygde areal eller volum.

Det opplyses i søknaden at krav til takhøyde, rømningsveier, lysinnslipp og isolasjon er i henhold til gjeldende regler i byggteknisk forskrift og Direktoratet for byggkvalitets veiledning for bruksendring i eldre boliger.

*Planstatus:* Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse og omfattes av reguleringsplan for konsentrert småhusbebyggelse vedtatt 01.07.1976, samt Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037. Eneboligen har bygningsnummer: 16605735.

*Nabovarsel:* Ettersom det kun foretas innvendige arbeider er tiltaket unntatt nabovarsling i henhold til SAK10 § 5- 2, femte ledd.

*Ansvar:* Tiltaket er av et slikt omfang at arbeider kan forestås av tiltakshaver, jf. byggesaksforskriften § 3-1. Dette da det ikke er opplyst om at tiltaket vil medføre endring i, eller av, bærende konstruksjoner

**Vurderinger**

Søknaden er vurdert ut fra innsendt dokumentasjon og opp mot gjeldende bestemmelser samt til plan- og bygningsloven med forskrifter.

*Konklusjon*: Etter en samlet vurdering av søknaden opp mot gjeldende regelverk og planer, godkjennes tiltaket slik det er omsøkt og beskrevet, med de vilkår som fremgår av vedtaket.

Kommunen forutsetter at tiltaket gjennomføres i samsvar med plan- og bygningslovgivningen samt øvrige tekniske krav. På dette grunnlag foreligger det ingen ytterligere merknader til det omsøkte tiltaket.

**Klage**

Hvis du vil klage på dette vedtaket, er klagefristen tre uker. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik eller postmottak@larvik.kommune.no Vi kan gi deg veiledning.

**Andre opplysninger**

Tilsyn

Kommunen vil kunne føre tilsyn i saken. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn, etter SAK 10 § 5-5.

Ferdigstillelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Du må søke om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Dette gjelder også om tiltaket innstilles i mer enn to år. Dette står i plan- og bygningsloven § 21-9.

Oppdatering av matrikkelen

Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60.
I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

| | |
|---|---|
| Jan Olav Vagle | Hilde Wang Sveva |
| Avdelingsleder | Byggesaksbehandler, jurist |

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur*

**Vedlegg:**

| | | |
|---|---|---|
| 12.08.2026 | Søknad uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Doktorveien 7 - gbnr 2004/212 | 2561518 |
| 12.08.2026 | 2_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_Naturpåkjenninger for tiltaket | 2561519 |
| 12.08.2026 | 3_KART_Situasjonsplan_Grunnkart_A4S_08_06_2026_16_03 | 2561520 |
| 12.08.2026 | 4_TEGN_TegningNyPlan_Plantegning kjeller 02.07.2026 | 2561521 |
| 12.08.2026 | 5_TEGN_TegningEksisterendePlan_Byggesak_Tegning_1993_20299842 | 2561522 |

**Kopi til:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Lågen Bolig As | Hølen verft 11B | 3260 | Larvik |

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR FROSTVEDT I HEDRUM KOMMUNE

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 1

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

§ 2

Arealer er regulert til:

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

§ 3

Byggeområder for boliger

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

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

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

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

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

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

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som

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

§ 4

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

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

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

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

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

§ 5

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

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40.

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

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

§ 6

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

§ 7

Byggeområde for forretninger, kontorer m.v.

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

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

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

§ 8

Byggeområder for offentlig formål

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

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

§ 9

Trafikkområder

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

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

§ 10

Friområdene

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

§ 11

Spesialområde

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

§ 12

Fellesbestemmelser

Byggelinjene er vist på reguleringskartet. Langs gang- og

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

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

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

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Avfallsdunker o.l. plasseres etter bygningsrådets bestemmelser.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

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

§ 13

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

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 1.12.1976

Bjørn Torkildsen.
Bjørn Torkildsen
e.f.

Utskriftsdato: 08.06.2026

# 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. | 2004 | Bruksnr. | 212 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 6404214790 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 16605735 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Doktorveien 7, 3274 LARVIK |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6404214790.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 202477780 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 16605735 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Doktorveien 7, 3274 LARVIK |

## Situasjon

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

## Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|---|---|---|---|
| 1. etg. | Ved | Jøtul AS | Jøtul 3 R |

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 19.03.2025 | Tilsyn | 19.03.2025 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

| Type | Detaljer |
|---|---|
| Anmerkning | Bruksenhet |
| **Beskrivelse** | Det mangler godkjent slukkeutstyr i boenheten, eksisterende utstyr er utgått på dato. |

| Type | Detaljer |
|---|---|
| Anmerkning | Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Icopal AS. Modell: Ukjent |
| **Beskrivelse** | Kjeller: Skortein er dekt på en side ut mot gang. Ensjiktsskorteiner skal være synlig på minst 3 sider. |

*Informasjon for bruksenhetId 202477780*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 202628763 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 162920502 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202628763.

**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.

Kommunalforvaltningen

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Doktorveien 7 | | 4 | 212 | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Nybygg | Enebolig av tre | 3.7.81. | dato 15.7.81. sak 245/81 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Dag Ansteensen | Doktorveien 7 3250 Larvik | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Dag Ansteensen | Doktorveien 7 3250 Larvik | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Hans Sannes | Rømmerggt. 2 3250 Larvik | |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg i Hedrum

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Kjeller: Innpussing av vinduer og ventiler. o.k.
Hyller i matbod. o.k.
Innsetting av dører. o.k.
Pipeløp støpes opp til underkant feierluke.

Utv. : Trapp ved inngang. o.k.
Trapp eller terrasse ved stuedør. o.k.
Tilbakefylling langs grunnmur med fall fra denne. o.k.

Dette arbeid må være fullført innen 1.5.82.

Hedrum kommuneingeniørkontor den 18.1.1982.

Sendes:

☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

bygningssjef
Kåre Sandboe

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren

Y.S.

avd. ing.
Tore Sørensen

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

# FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| Doktorveien 7 | | | 4/212 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr** |
| Nybygg | Bolig | 3.7.81 | 15.7.81 | 245/81 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Dag Ansteensen | | Doktorveien 7 | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| – " – | | " | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Hans Sannes A/S | | Rombergg. 2 3250 Larvik | | |

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:

Saksbehandler: Bernt Solum

| Sted og dato | | Stempel | |
|---|---|---|---|
| Larvik | 20.5.1986 | HEDRUM KOMMUNE Teknisk sjef | Kåre Sandboe |
| | | | Underskrift |

Sendes til

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

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

# FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | |
|---|---|---|---|---|
| Doktorveien 7 | | | 4/212 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)** | **Sak nr** |
| Nybygg | Garasje | 14.12.82 | 6.1.83 | 6/83 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Dag Ansteensen | | Doktorveien 7 | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| - " - | | " | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Martin Mikkelsen | | 3272 Kvelde | | |

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:

SAksbehandler: Bernt Solum

| Sted og dato | | Stempel | |
|---|---|---|---|
| Larvik | 20.5.1986 | T.S. | HEDRUM KOMMUNE Teknisk sjef Kåre Sandboe |
| | | | Underskrift |

Sendes til

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

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

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Larvik

# Ferdigattest

**etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1**

Anmelder (navn, adresse)

Dag Ansteensen
Doktorv. 7
3274 LARVIK

Byggherre (navn, adresse)

**Ferdigattest er gitt for**

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Doktorv. 7 | 2004 | 212 | | |

**Spesifikasjon**

| Søknadsdato | Arbeidets art | Byggets art |
|---|---|---|
| 08.06.93 | Tilbygg | Bolig |

| Behandling/vedtak | Vedtak dato | Saksnr. |
|---|---|---|
| Bygningssjefen | 02.07.93 | 93/2373 |

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

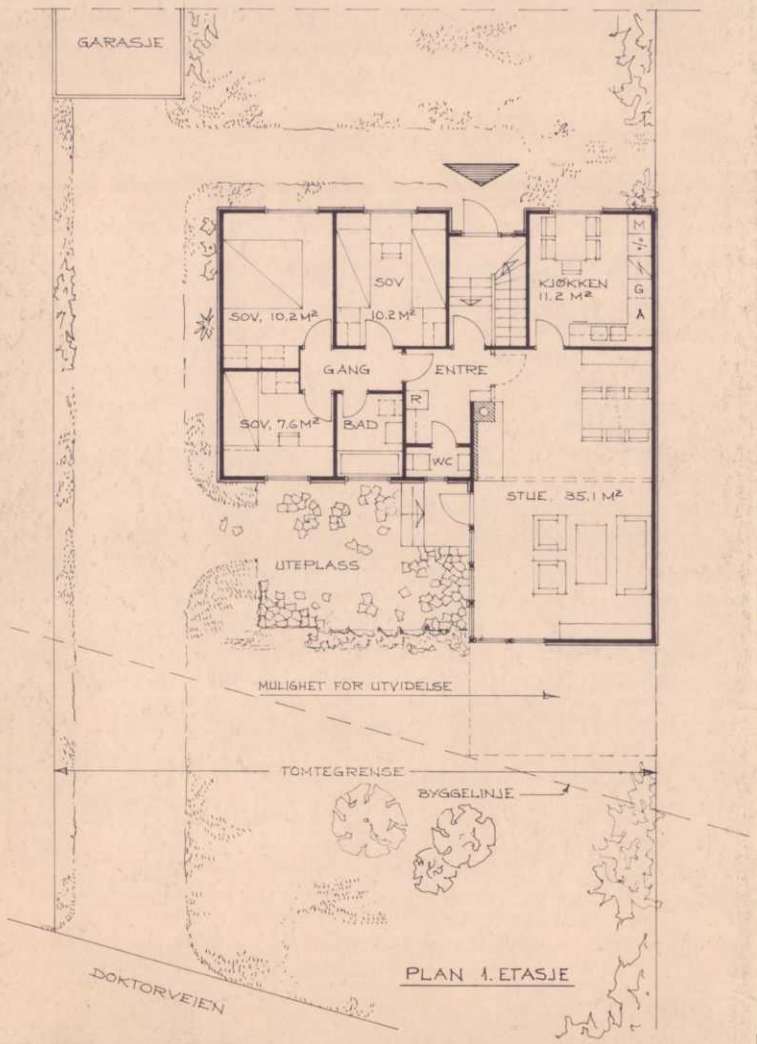
**Underskrift**

| Sted | Stempel/underskrift |
|---|---|
| Larvik | Bernt Solum. Bernt Solum Bygn. kontrollør |
| Dato | |
| 04.10.95 | |

**Kopi sendt til**

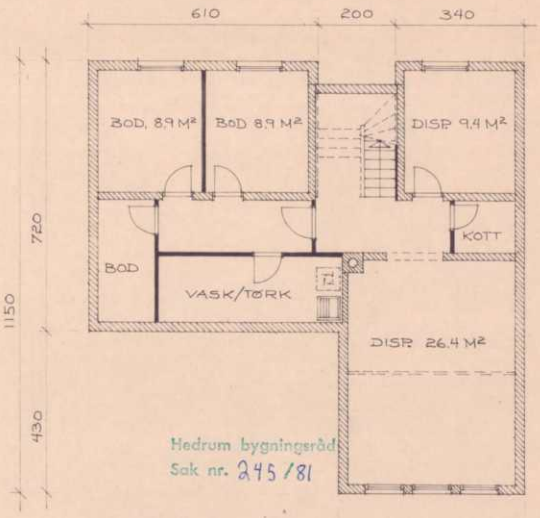
| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| ☐ ansvarshavende | | |
| ☐ andre | | |
| | | |
| | | |

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90




PLAN 1. ETASJE

BRUTTO GRUNNFLATE 102,7 M²
LEIEAREAL 95,- M²



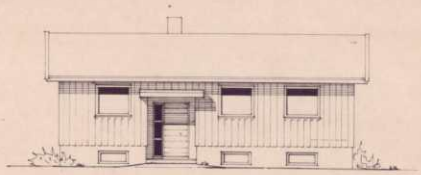

Hedrum bygningsråd
Sak nr. 245/81

Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

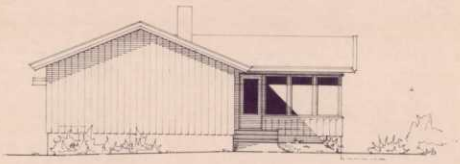
PLAN KJELLER

HUSTYPE FOR DOKTORVEIEN 5 OG 7

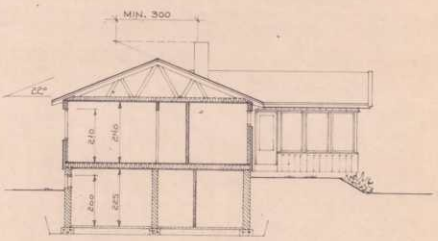
| | | |
|---|---|---|
| HANS SANNES A.S. | DATO 23/6-81 | SIGN Pettersen |
| BOLIGHUS PÅ FROSTVEDT<br>PLANER | MÅL 1:100 | |
| ARKITEKT · SVEIN RUSTI · NANSET<br>TLF 034 16005 | TEGN. NR. 33-126 | |



FASADE MOT NORDVEST



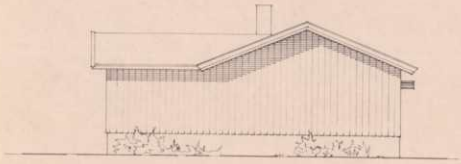
FASADE MOT SYDVEST




SNITT



FASADE MOT SYDØST



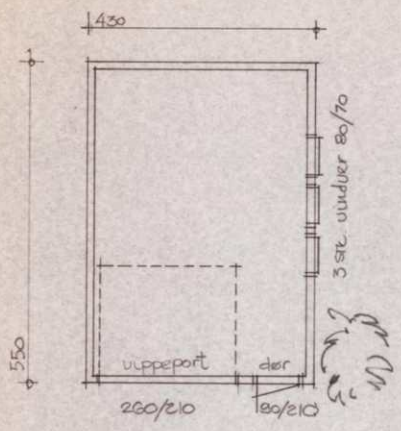
FASADE MOT NORDØST

Hedrum bygningsråd
Sak nr. 245/81

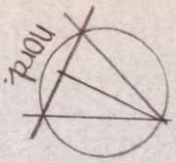
Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremsendes av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

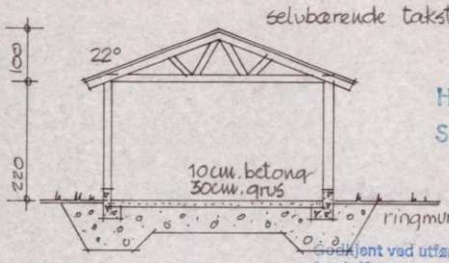
HUSTYPE FOR DOKTORVEIEN 5 OG 7

| | |
|---|---|
| HANS SANNES A.S. | DATO SIGN |
| BOLIGHUS PÅ FROSTVEDT<br>FASADER OG SNITT | MÅL 1:100 |
| ARKITEKT SVEIN RUSTI-NANSET<br>TLF 034 16005 | TEGN.NR. 33-127 |




plan.

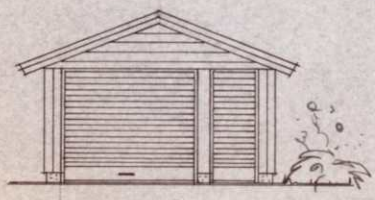


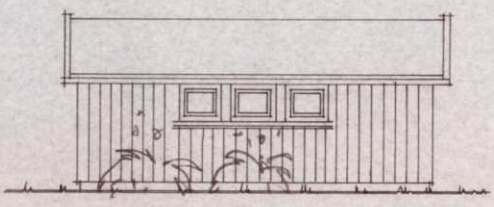

snitt

Hedrum bygningsråd
Sak nr. 6 / 83

~~Godkjent~~ ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises på ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd



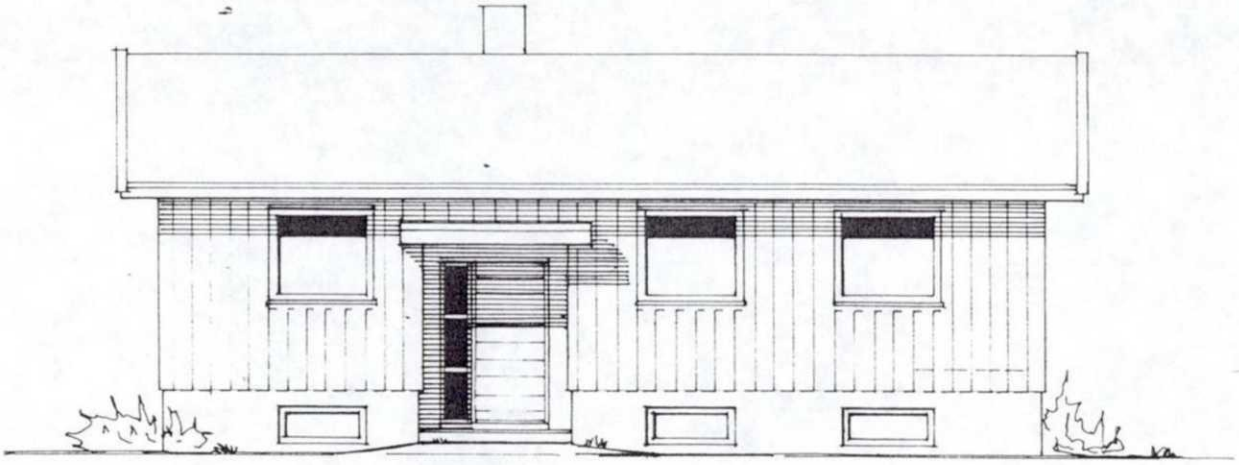
gavlfasade



langfasade

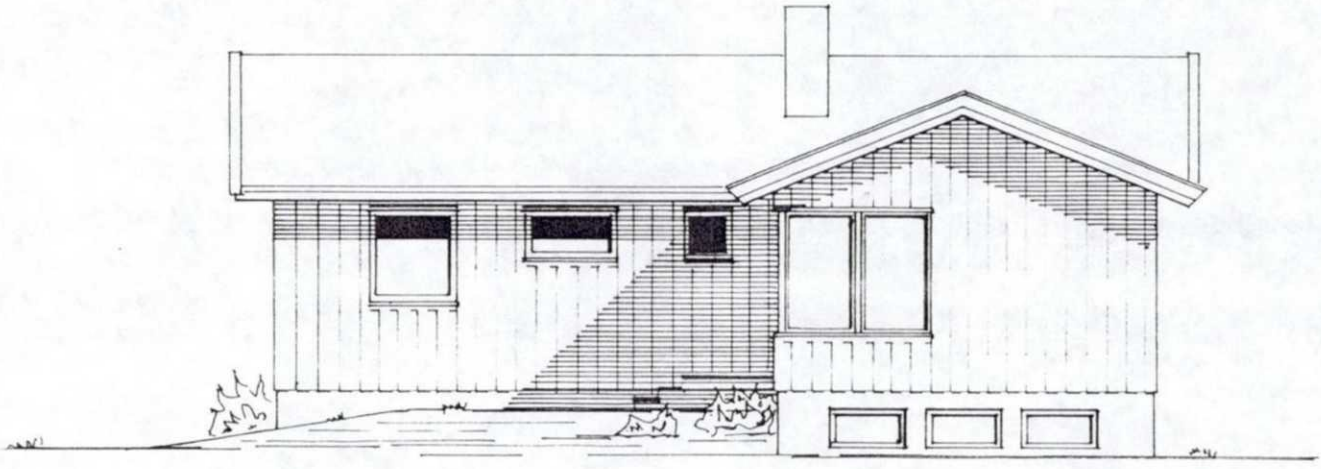
Garasje i tre - Doktorvegen 17.
plan ~ snitt ~ fasader ~ m 1:100
Skien, november 1982. Ealf.

LARVIK KOMMUNE
10 JUNI 1993



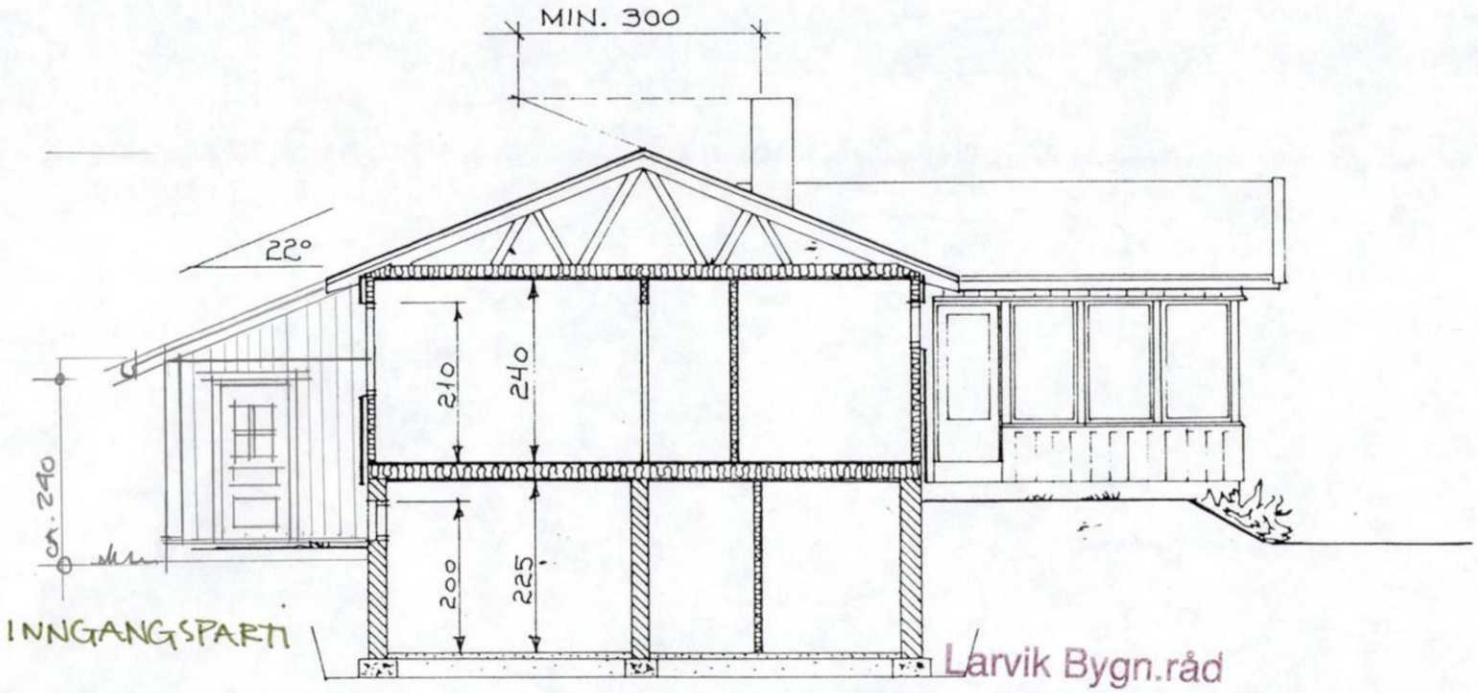
FASADE MOT NORDVEST

Larvik Bygn.råd
№ 2373/1993



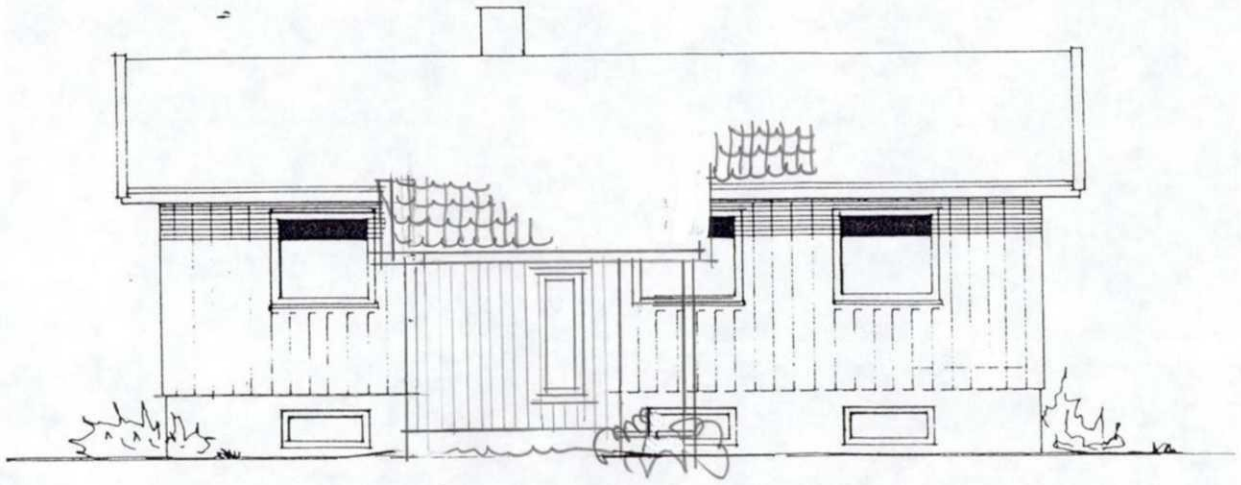
FASADE MOT SYDØST

LARVIK KOMMUNE
10 JUNI 1993




Larvik Bygn.råd
№ 2373/1993

SNITT



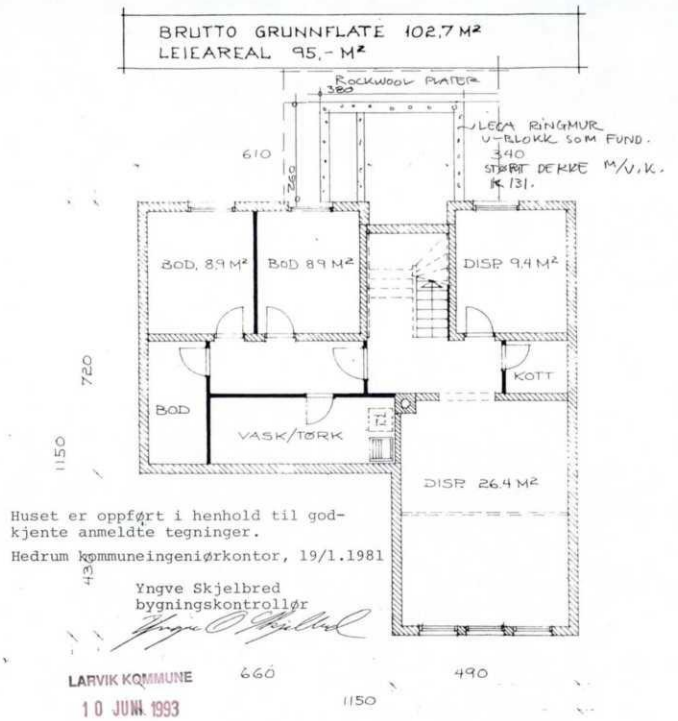
FASADE MOT NORDVEST

DAG ANSTEENSEN, DOKTORVEGEN 7.

| | | |
|---|---|---|
| HANS SANNES A.S. | DATO | SIGN |
| BOLIGHUS PÅ FROSTVEDT<br>FASADER OG SNITT | MÅL<br>1:100 | |
| ARKITEKT · SVEIN RUSTI · NANSET<br>TLF 034 16005 | TEGN. NR.<br>33-127 | |




Larvik Bygn.råd
#2573/1993




Huset er oppført i henhold til godkjente anmeldte tegninger.

Hedrum kommuneingeniørkontor, 19/1.1981

Yngve Skjelbred
bygningskontrollør

LARVIK KOMMUNE
10 JUNI 1993

PLAN KJELLER

DAG ANSTEENSEN, DOKTORVEGEN 7.

HUSTYPE FOR DOKTORVEIEN 5 OG 7

| | | |
|---|---|---|
| HANS SANNES A.S. | DATO 23/6 81 | SIGN Pettersen |
| BOLIGHUS PÅ FROSTVEDT<br>PLANER | MÅL 1:100 | |
| ARKITEKT·SVEIN RUSTI·NANSET<br>TLF 034 16005 | TEGN. NR. 33-126 | |

Utskriftsdato: 08.06.2026

# Eiendomskart for eiendom 3909 - 2004/212//




*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** | 470,80 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6547155,5 | **Øst** | 560137,88 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6547152,69 | 560148,79 | 15 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 16,83 | |
| 2 | 6547180,91 | 560134,42 | 15 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 31,67 | |
| 3 | 6547173,74 | 560120,01 | 15 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 16,10 | |
| 4 | 6547149,81 | 560132,21 | 15 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 26,86 | |

Utskriftsdato: 08.06.2026

# 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.** | 2004 | **Bruksnr.** | 212 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Doktorveien 7, 3274 LARVIK | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Forbruk Vann >70m² | 15% | 1 ab | 3017.60 | 1/1 | 0 % | 3 017,60 kr | 1 257,35 kr |
| Abonnement Vann | 15% | 1 ab | 2781.85 | 1/1 | 0 % | 2 781,85 kr | 1 159,08 kr |
| Forbruk Avløp>70m² | 15% | 1 ab | 3476.45 | 1/1 | 0 % | 3 476,45 kr | 1 448,54 kr |
| Abonnement avløp | 15% | 1 ab | 5240.55 | 1/1 | 0 % | 5 240,55 kr | 2 183,56 kr |
| Renovasjon std.ekstra 240l | 25% | 1 stk | 6043.75 | 1/1 | 0 % | 6 043,75 kr | 2 518,25 kr |
| Feie- og tilsynsgebyr | 0% | 1 stk | 400.00 | 1/1 | 0 % | 400,00 kr | 166,65 kr |
| | | | | | **Sum** | **20 960,20 kr** | **8 733,43 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: 2004/212
Adresse: Doktorveien 7
Dato: 08.06.2026
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.*

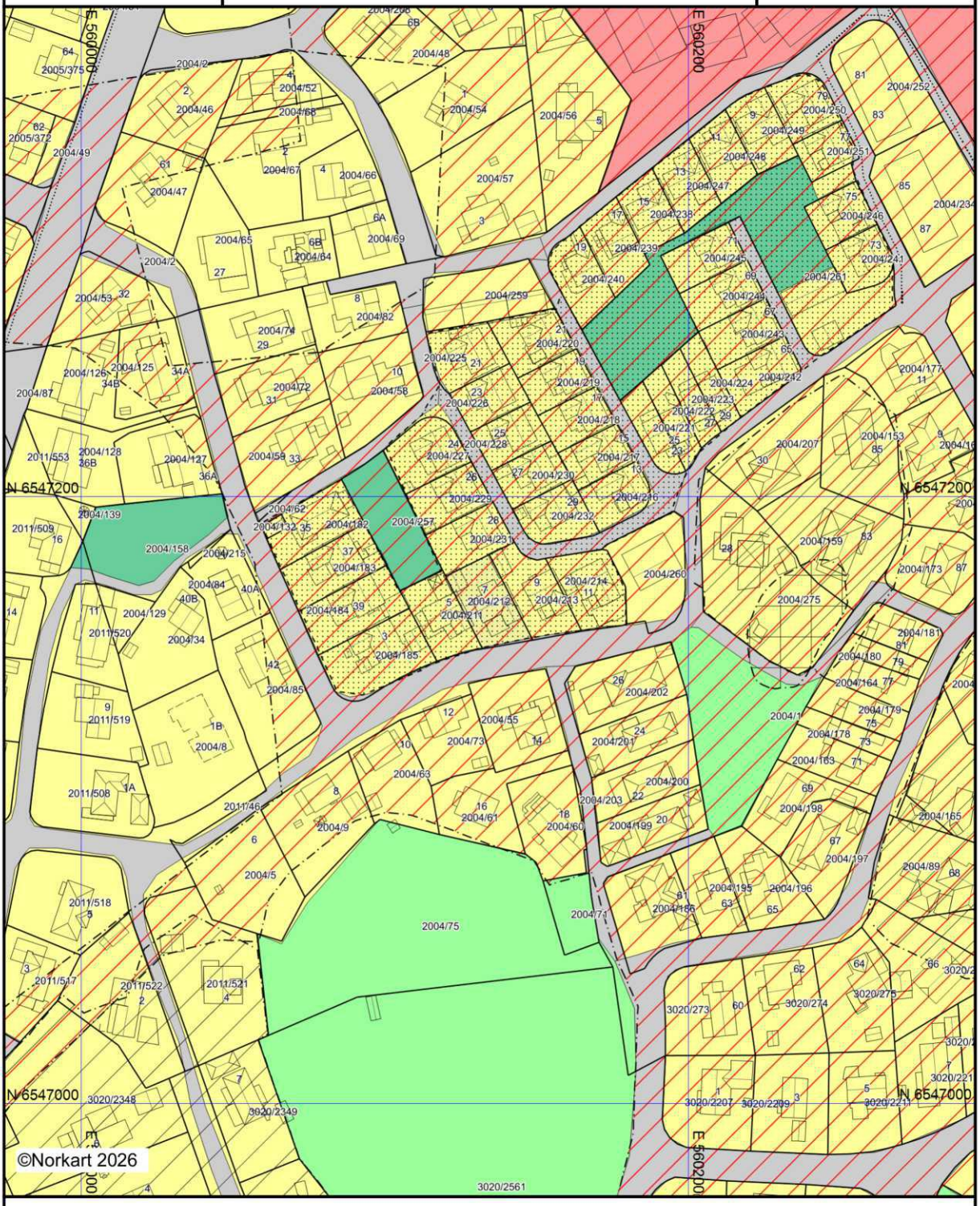
Larvik kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 2004/212
Adresse: Doktorveien 7
Dato: 08.06.2026
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

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Uteoppholdsarealer - eksisterende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

Veg - eksisterende

Parkering - eksisterende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*

Naturområde - eksisterende

Park - eksisterende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr

Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi

*Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2*

Bestemmelseområde

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

Faresone grense

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Infrastrukturgrense

Båndlegginggrense

Bestemmelsegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - eksisterende

*Bygningsmessige anlegg*

Vegg frittstående

*Bygninger*

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Utskriftsdato: 09.06.2026

Larvik kommune

# Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 2004 | **Bruksnr.** | 212 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Doktorveien 7, 3274 LARVIK | | | | | | | | |

## Bygningsopplysninger

| **Bygningstype** | **Bygningsår** | **Bruksareal** | **Boenheter** | **Omsøkt** |
|---|---|---|---|---|
| Enebolig Brukstillatelse 1982 Ferdigattest 1986 | 1982 | 194 $m^2$ | 1 | ☒ |
| Tilbygg Ferdigattest 1995 | 1995 | 6 $m^2$ | | ☒ |
| Garasje/uthus/anneks Ferdigattest 1986 | 1986 | 19 $m^2$ | | ☒ |
| | | $m^2$ | | ☐ |
| 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: 09.06.2026

Larvik kommune

# Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 2004 | **Bruksnr.** | 212 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Doktorveien 7, 3274 LARVIK | | | | | | | | |

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Larvik kommune

# Ledningskart

Eiendom: 2004/212
Adresse: Doktorveien 7
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

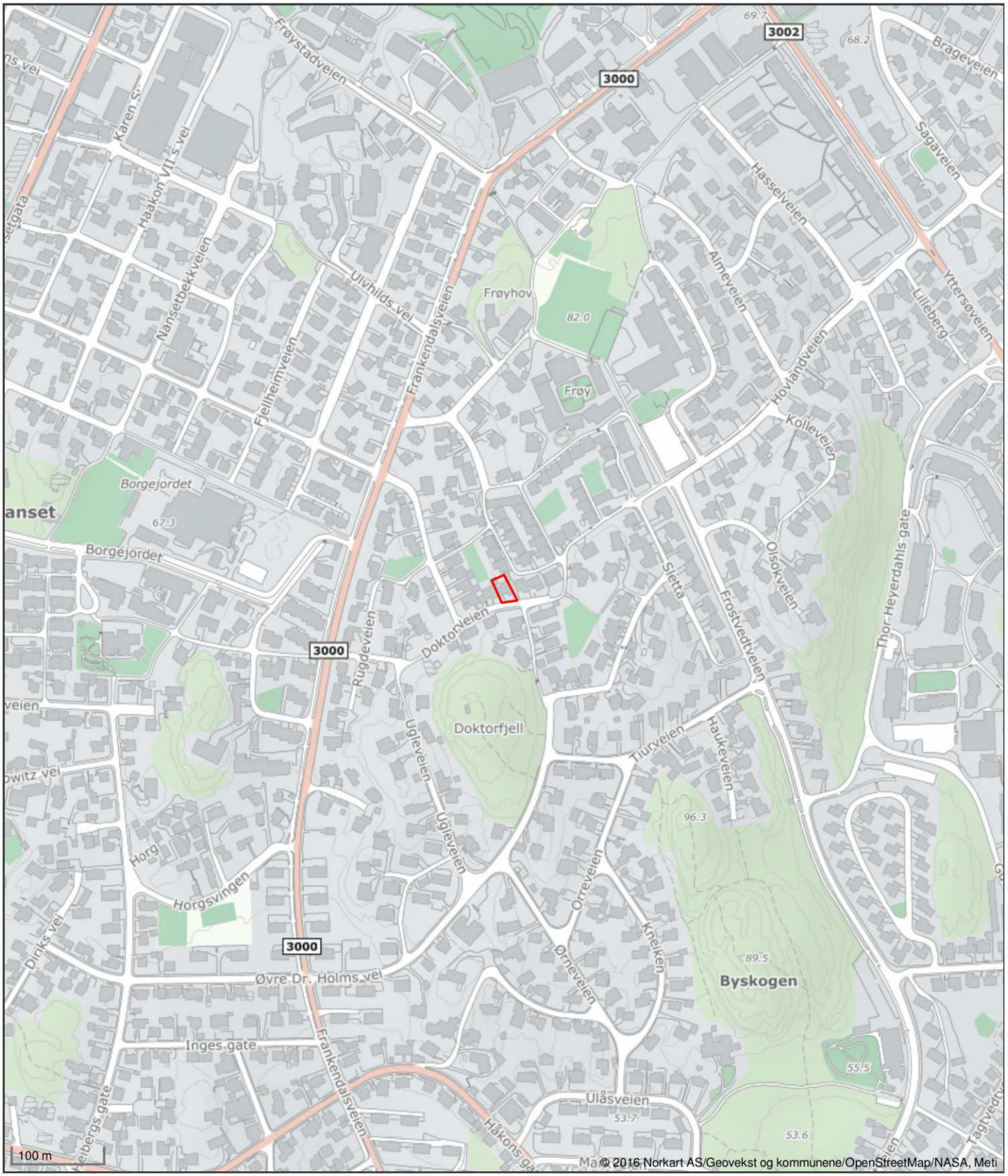
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




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

Utskriftsdato: 08.06.2026

# Oversiktskart for eiendom 3909 - 2004/212//




*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: 08.06.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3909 | **Gårdsnr.** | 2004 | **Bruksnr.** | 212 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Doktorveien 7, 3274 LARVIK | | | | | | | | |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202402 |
| **Navn** | Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.12.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 459 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 460 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** ENH_1<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 471 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H310_1<br>**KPFare** Ras- og skredfare |

| | |
|---|---|
| | **Delareal** 12 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202402 |
| **Navn** | Kommunedelplan for Larvik by 2025-2037 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.12.2025 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10121/Vedtatte%20og%20oppdaterte%20bestemmelser%20for%20KDP%20Larvik%20by.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 460 $m^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** ENH_1<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 459 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 12 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |
| | **Delareal** 471 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H310_1<br>**KPFare** Ras- og skredfare |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 169.01 |
| **Navn** | Frostvedt |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 01.07.1976 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/2966/169.01_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 471 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** A |

# 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: 2004/212
Adresse: Doktorveien 7
Dato: 08.06.2026
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

Bygningsavgrensning for tiltak

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Larvik kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 2004/212
Adresse: Doktorveien 7
Dato: 08.06.2026
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
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

- Friområder
- Anlegg for lek

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

- Bevaring av bygninger og anlegg

*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

- Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

- Grense for bevaringsområde

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

*Bygningsmessige anlegg*

- Vegg frittstående

*Tiltak*

- BygningTiltak

*Bygninger*

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

Utskriftsdato: 08.06.2026

# 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.** | 2004 | **Bruksnr.** | 212 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Doktorveien 7, 3274 LARVIK | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

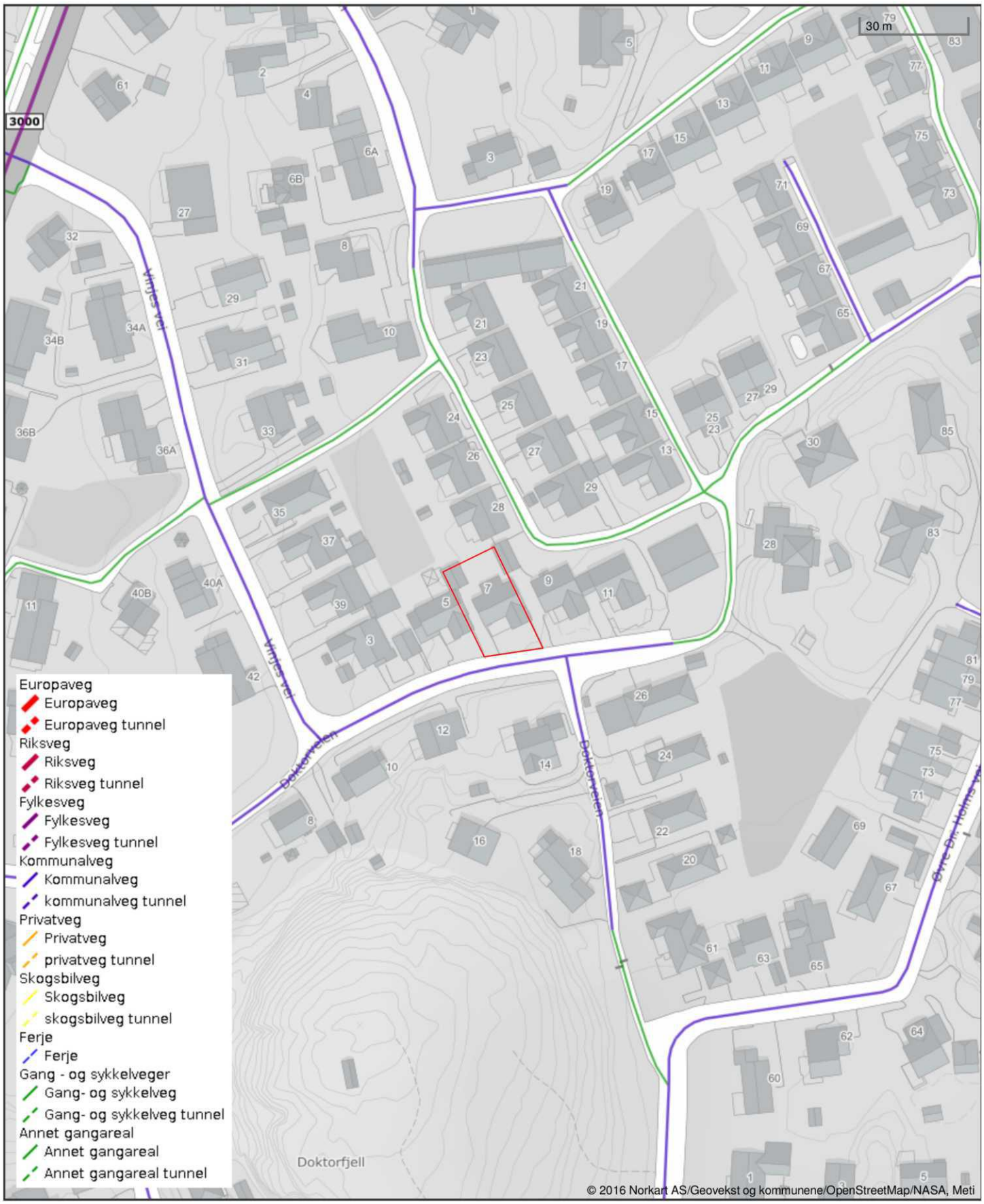
| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 08.06.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2004/212//




*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:**
Doktorveien 7, 3274 Larvik
Gnr. 2004, Bnr. 212, Larvik kommune

**Oppdragsnummer:**
52260073


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Larvik

**Saksbehandler:** Henning Tallakstad

**Telefon / Mobil:** 91 24 20 00 / 912 42 500

**E-post:** henning.tallakstad@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.

---