PRIVATMEGLEREN
LARVIK

MELLOMHAGEN 45

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Mellomhagen 45

Nabolaget Gloppe - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km	
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	6 min 2.8 km	
Valby skole (1-7 kl.) 152 elever, 11 klasser	6 min 3 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.... 231 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km	
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	22 min 1.9 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 16.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Musikkhuset Linje 210	2 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

BARNEHAGER

Bergeskogen barnehage (0-5 år) 76 barn	12 min 1 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	19 min 1.6 km
Gonveien barnehage (0-5 år) 84 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Meny Gloppe	6 min
Meny Øya Larvik	12 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Larvik	8 min
Apotek 1 Øya	14 min
Larvik Vinmonopol	8 min

SPORT

Mellomhagen ungdomsskole	5 min
Østre Halsen barneskole	6 min
Family Sports Club Torstrand	21 min
EVO Larvik	7 min

Gateparkering
Lett 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Mellomhagen 45

Nabolaget Gloppe - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km	
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 507 elever, 37 klasser	6 min 2.8 km	
Valby skole (1-7 kl.) 152 elever, 11 klasser	6 min 3 km	
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.... 231 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km	
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	22 min 1.9 km	
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 16.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Musikkhuset Linje 210	2 min 0.2 km	
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	21 min	

BARNEHAGER

Bergeskogen barnehage (0-5 år) 76 barn	12 min 1 km	
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	19 min 1.6 km	
Gonveien barnehage (0-5 år) 84 barn	19 min 1.7 km	

DAGLIGVARE

Meny Gloppe	6 min
Meny Øya Larvik	12 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 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Larvik	8 min
Apotek 1 Øya	14 min
Larvik Vinmonopol	8 min

SPORT

Mellomhagen ungdomsskole	5 min
Østre Halsen barneskole	6 min
Family Sports Club Torstrand	21 min
EVO Larvik	7 min

Gateparkering
Lett 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 82/100

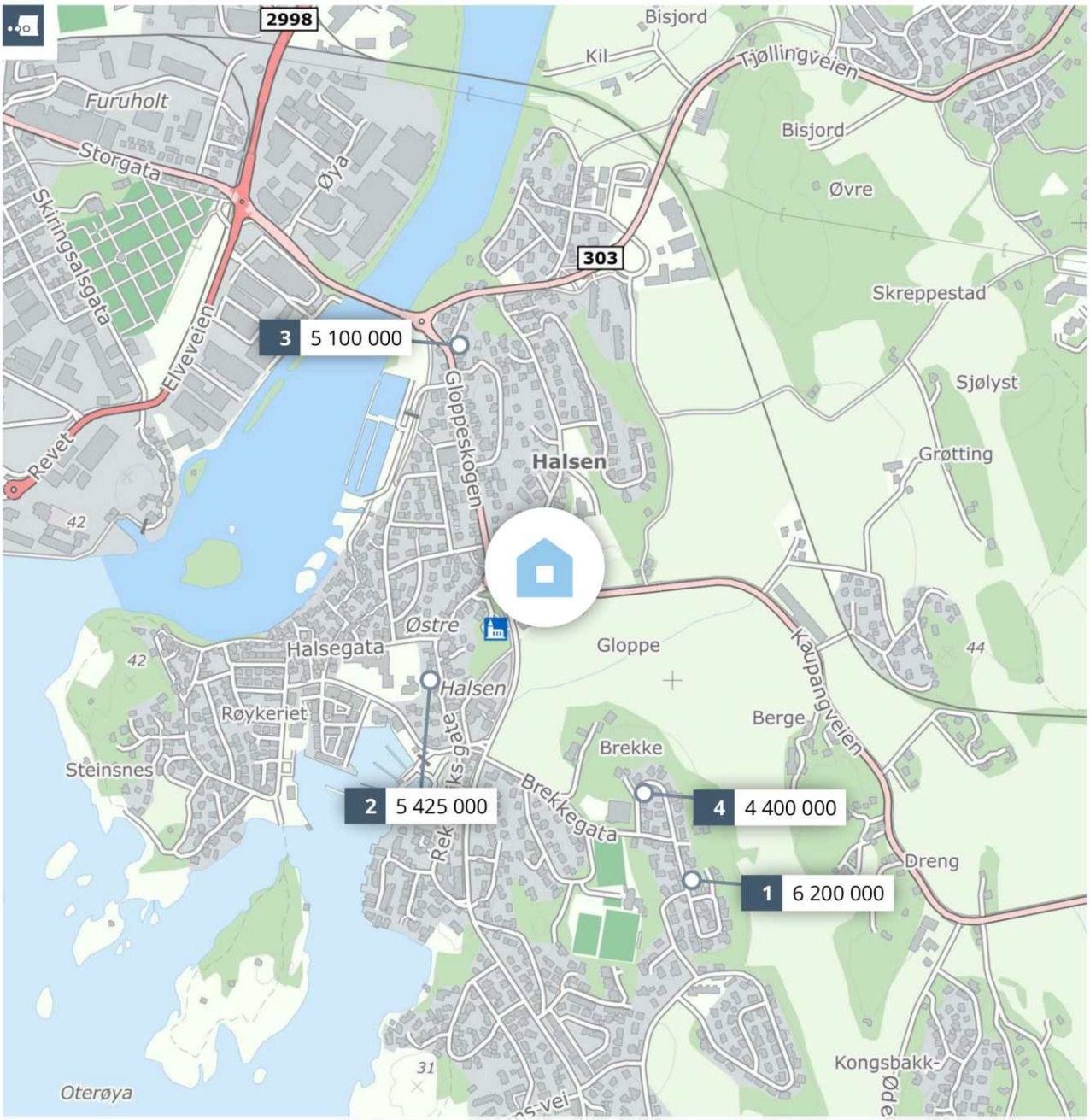
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025



Meglers verdivurdering

MELLOMHAGEN 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 07.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mellomhagen 45, 3261 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 1006 BNR 302 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS GLOPPE

Verdivurdert til

5 700 000

-	5 700 000	47 899
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	119 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					814 m²	
Byggeår					1958	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	4

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

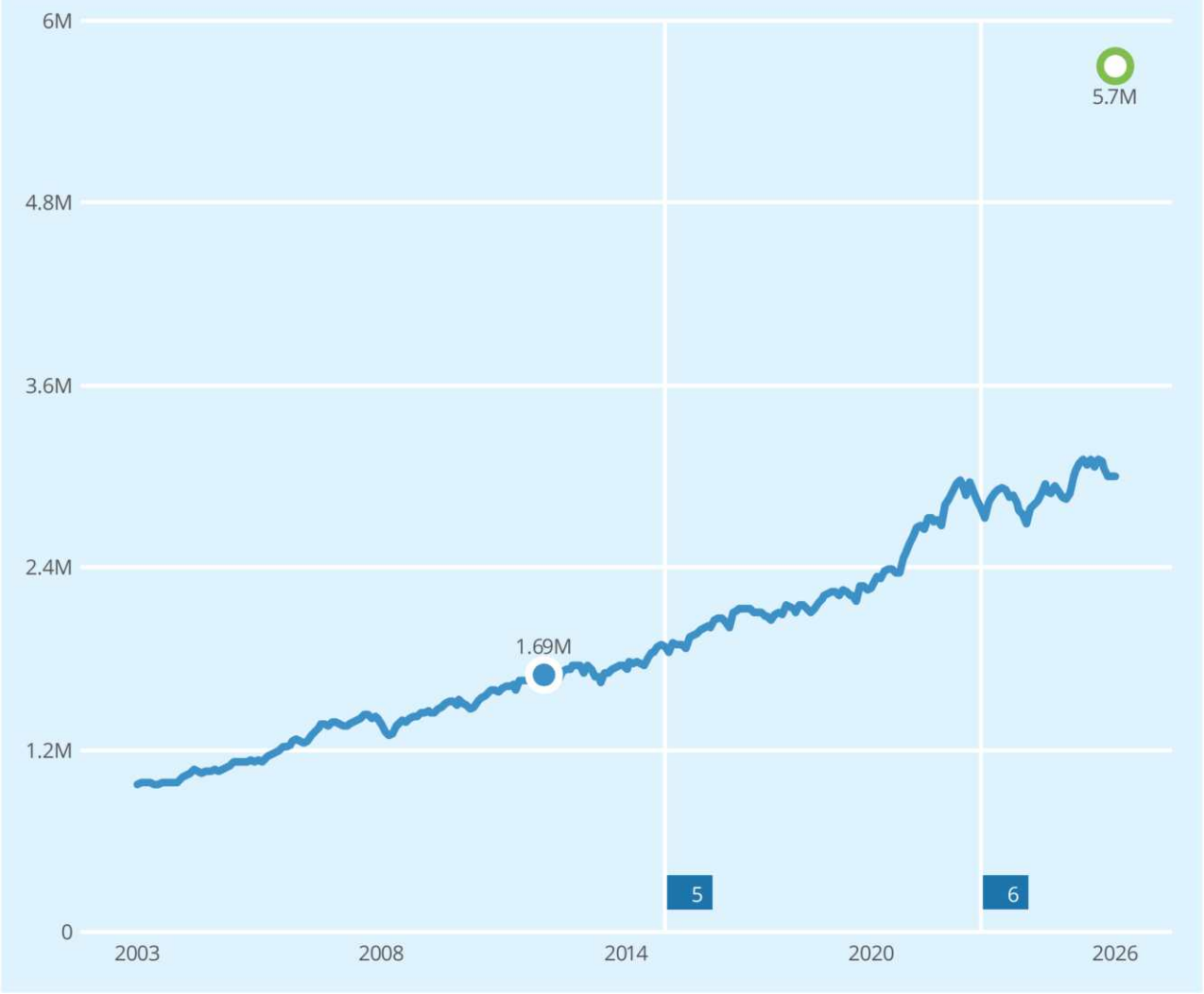
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergslia 3 125 m²	1964	986 m²	4 sov	07.05.2024	5 980 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**49 600**
2	Rekkeviks gate 10 126 m²	1867	840 m²	3 sov	22.08.2025	5 950 000	**5 425 000**	0	5 425 000	**43 056**
3	Gloppeskogen 5 189 m²	1918	869 m²	3 sov	01.12.2025	5 450 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**26 984**
4	Brekkeåsen 6 137 m²	1965	617 m²	4 sov	30.08.2023	4 690 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**32 117**

Strøken enebolig med svært gode kvaliteter og løsninger. Her er ingenting etterlatt til tilfeldighetene og man får et svært godt førsteinntrykk. Boligen er totalrenovert i 2017.
Eiendommen byr på en spennende planløsning med flere halvetasjer, fire soverom, bad, vaskerom/bad, åpen stue - og kjøkkenløsning, glasstue og en stor isolert bod på 15 m2.

Ute er det bygget utekjøkken, satt opp utedusj og jacuzzi. Uteområdene er flotte og gjennomførte.
Garasje og asfaltert gårdsplass.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Tilbygg enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Tilbygg enebolig
4 Enebolig
5 Garasje, anneks
6 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.08.2012	20.08.2012	12.09.2012	1 490 000	1 690 000	0	1 690 000	7

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

Eneboliger til salgs i 3261 LARVIK nå

6
eneboliger til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 913 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
180
dager

Eneboliger solgt i 3261 LARVIK siste 9 mnd

17
eneboliger solgt

4.5M
4.4M
4 296 000 Prisantydning i snitt
4 230 000 Salgspris i snitt
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

47 899 Mellomhagen 45 Totalpris 5 700 000

28 003 LARVIK kommune i snitt siste 9 mnd
25 616 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Larvik	Oppdragsnr.	52260057
Addresse	Mellomhagen 45		
Postnr.	3261	Sted	LARVIK
Selgers navn	Aksel Lindhjem		

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

Navn på fullmektig:

Aksel B. Lindhjem

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/12

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB Fremtind

Polise/avtalenr.:

27398596

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Våtrom

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:

Tømrerarbeid på bad utført av eier som er utdannet tømrerHaru elektro har utført det elektriske.Rørleggerarbeid utført av Rørlegger Thomas Lysebo

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Membran og Flislegging utført av eier (dokumentert med bilder).

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:

Har dokumenter fra elektriker.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt smøremembran på gulv og vegger.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk.

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:

Varmekabler, vifte, stikkontakter, spotter i taket.

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:

Bilder av varmekabler

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:

Lagt nytt vann / avløp i huset og helt ut til veien.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Brødrene Lysebo as, rørleggersenteret as, graver HK Sandnes

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

Beskrivelse:

Har septiktank, men lagt opp rør for mulighet til å koble seg på kommunalt avløp.

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

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

Alt ble lagt nytt i 2016.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier har utført takrenner og beslag, Taktekking utført av taktekker.

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen sprekker i murpuss ute.

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:

Vinduer og terrasse utført i ca. 2015. Har vært en vannlekkasje i takvindu vinterhage, fikset i 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats.

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

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

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

grunnarbeid og drenering rundt garasje og terrasse.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Graver Løwe AS.

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?

Ca. 2015. Lagt gulv, laget vaskerom.

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:

Kjelleren er åpen halv etg, av eier, ca. 2015. Lekamur er satt opp for å skille mellom oppholdsrom og fjell/fuktighet.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Nytt elektrisk anlegg i hele boligen fra ca. 2015.Fikset varmekabler i vinterhage og vaskerom - reklamasjon.

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:

Beskrivelse av hva som er utført, samt samsvarserklæring og sluttkontroll.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

tilbygg, bod.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

kommer noe vann rundt garasjeport.

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Beskrivelse:

Hatt tilfelle med maur i vinterhage.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Noe fukt på mur i nederste trappetrinn i utvendig bod.

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 20.05.2026

Signert av *Aksel Lindhjem*

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Mellomhagen 45 , 3261 LARVIK
Larvik kommune
gnr. 1006, bnr. 302

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1232 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UE2012

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

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lågen Bolig AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae

Uavhengig Takstingeniør

oms@laagenbolig.no

908 75 381

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med tilhørende frittstående garasje, opprinnelig oppført i 1958 og senere totalrenovert både innvendig og utvendig. Boligen fremstår moderne, godt vedlikeholdt og med gjennomgående gode materialvalg og løsninger.
Eiendommen er godt utnyttet og opparbeidet med flere flotte uteplasser, terrasser, trapper, forstøtningsmurer og asfalterte parkeringsarealer som gir gode bruks- og oppholdsmuligheter.
Garasjen er oppført i samme stil som boligen og fremstår som en helhetlig del av eiendommen.
Det ble ved befaring registrert normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, og boligen fremstår generelt i god teknisk og vedlikeholdsmessig stand ut fra tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

Oppvarming
Boligen varmes opp med 2 varmepumper og vedovn i stue, samt elektriske varmekabler på bad, bad/vaskerom.

Romfordeling
Boligen går over 4 halvplan og inneholder entré, flere ganger, to bad hvorav ett kombinert bad/vaskerom, stue i 2 nivåer med åpen kjøkkenløsning samt fire soverom. Planløsningen fremstår som funksjonell og godt tilpasset en familiebolig med gode oppholds- og oppbevaringsmuligheter.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Boligen er utvendig totalrenovert i 2014 og fremstår generelt med et moderne uttrykk og normalt vedlikeholdsnivå. Taket er tekket med takpapp, og takrenner, beslag og nedløp er utført i lakkert stål. Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon og pulttaksløsning.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og kledd med stående låvekledning med smale spalter mellom bordene. I følge eier er det benyttet UV-bestandig vindsperre/veggduk bak kledningen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass samt malt hovedytterdør, balkongdør og skyvebalkongdør i tre. Vinduer og dører fremstår generelt i god stand.

Terrasser og uteplasser er utført i impregnert treverk med rekkverk i glass og metall. Utvendige trapper er utført i impregnert treverk samt betong og skifer. Utvendige konstruksjoner fremstår med normal vær- og bruksslitasje sett i forhold til alder og eksponering.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen gulv med laminat og fliser. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte plater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Det foreligger opplysninger fra Larvik kommune om at tilsyn og feiing ble utført 13.03.2025 uten registrerte avvik eller anmerkninger. Pipe og ildsted fremstår med normal funksjon og tilstand ut fra alder og tilgjengelige opplysninger.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med adkomst via luke i vegg i gang bak garderobeskap. Det er også krypkjeller under stue- og kjøkkendel, men denne var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Eier opplyser å ha bildedokumentasjon fra byggeperioden.

Boligen har malt tretrapp med normal bruksslitasje. Innvendige dører er malte rammedører med slett fylling og fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk.

Det er også bod med inngang fra utsiden.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerommet er oppført i henhold til teknisk forskrift 2010 med dokumentert utførelse iht. fremlagt bildedokumentasjon. Veggene har fliser og himlingen er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på ca. 5 mm, og høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel er målt til ca. 25 mm. Rommet har plastsluk og smøremembran. Innredningen består av servant med underskap, veggmontert toalett, dusjløsning samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør. Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen ikke var tilgjengelig for kontroll.

Bad 2 etasje
Badet er oppført i henhold til teknisk forskrift 2010 med dokumentert utførelse iht. fremlagt bildedokumentasjon. Veggene har fliser og himlingen er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på ca. 15 mm, og høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel er målt til ca. 30 mm. Rommet har plastsluk og smøremembran. Innredningen består av baderomsinnredning med to bolleservanter, veggmontert toalett og dusjløsning. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør. Hulltaking er foretatt mot tilstøtende konstruksjon uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling ble målt til 6 vektprosent, noe som indikerer tørre konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn. Kjøkkenet ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør er utført i plast. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert jacuzzi/boblebad nedfelt i terrassekonstruksjon i hagen. Løsningen fremstår som integrert del av uteområdet og bidrar til gode oppholds- og rekreasjonsmuligheter på eiendommen.

Det er installert 2 varmepumper. En i stue og en gang i 2. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på bad/vaskerom hvor det er sluk i gulvet.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer og hovedsikring på 50A. El-skapet er plassert i gang og kursene er merket. Det er opplyst om varmekabler i bad, bad/vaskerom. Videre er det installert downlights i bad bad/vaskerom og gang. Det er også montert elbillader i garasje. Det elektriske anlegget er ikke fagmessig kontrollert utover visuell vurdering i forbindelse med befaringen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har byggegrunn av fjell og ligger i skrånende og lett kupert terreng med naturlige høydeforskjeller. Det er stedvis fjell i dagen rundt bygningen, noe som begrenser infiltrasjonsevnen i grunnen. Terrenget har generelt fall fra bygningen, noe som vurderes som positivt for bortledning av overflatevann. Dreneringen rundt boligen er fra 2014. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, og forstøtningsmurer er utført i betong.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL), og utvendige avløpsrør er utført i plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. I henhold til egenerklæring ble vann- og avløpsledninger i boligen samt frem til vei skiftet ut ca. 2015. Det foreligger også privat septiktank på eiendommen, men det er lagt til rette for senere tilkobling til kommunalt avløp.

Larvik kommune opplyser at det foreligger planer om separering av vann- og avløpsledninger i området. Dette vil på sikt medføre krav om separering av private stikkledninger samt utkobling av eksisterende septiktank. Foreløpige planer angir anleggsstart tidligst i 2031.

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

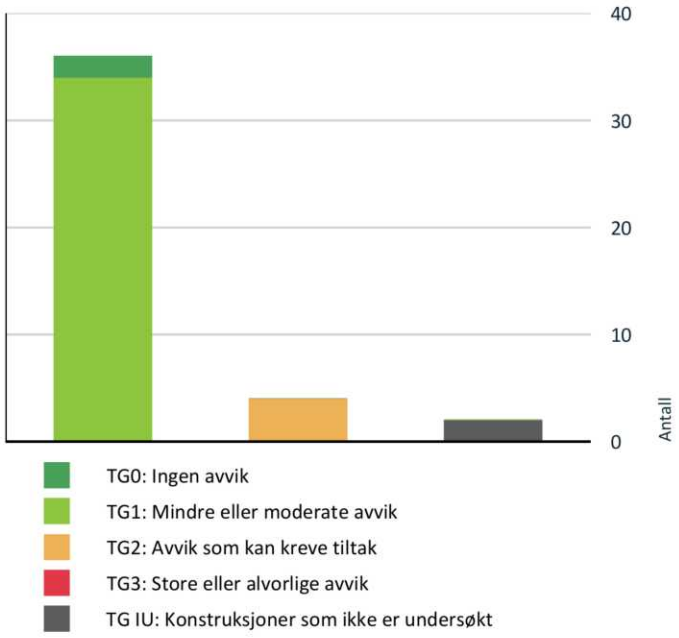
Lovlighet Gå til side

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller -under stue Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Våtrom > Etasje 1 > Bad/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vanninstallasjonen er plassert i vegg mot mur, noe som gjør det ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone grunnet bygningsmessige hindringer.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Soverom øst: Det er målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en avstand på 2 meter og gjennom rommet.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser at det forekommer noen mindre feil og mangler ved installasjonen, men at den fungerer tilfredsstillende.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > Etasje 1 > Bad/Vaskerom > 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.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Boligens energimerking



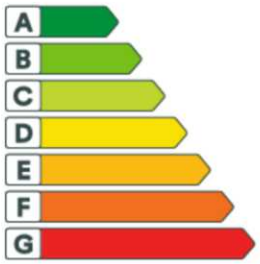
Beskrivelse

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
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering
Modernisering
Modernisering
Modernisering
Modernisering

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp. Takflaten ble besiktiget fra taknivå. Tekkingen fremstår med normal bruksslitasje og elde sett i forhold til alder og eksponering.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, beslag og nedløp er utført i lakkert stål. Bygningsdelene fremstår med normal bruksslitasje og elde sett i forhold til alder og eksponering.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring







TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med stående bordkledning utført som låvekledning med smale spalter mellom bordene. I følge eier er det er benyttet UV-bestandig vindsperre/veggduk bak kledningen, tilpasset denne konstruksjonsløsningen. Kledningen fremstår med normal værslitasje og elde sett i forhold til alder og eksponering.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring





Låvekledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon og pulttaksløsning. Konstruksjonen fremstår som normalt utført for byggeperioden. Ved befaring ble det ikke registrert synlige deformasjoner eller forhold som indikerer vesentlige svakheter i tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand.
Ingen synlige skader eller punkteringer i glass registrert ved befaring. Normalt vedlikeholdsbehov må likevel påregnes.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser og uteplasser er utført i impregnert treverk. Konstruksjonene fremstår med normal vær- og bruksslitasje sett i forhold til alder og eksponering.

Tilstandsrapport

Det ble registrert naturlig overflategråning og uttørking i trevirket som følge av klimabelastning. Rekkverk med glassfelt og tilhørende konstruksjoner fremstår som stabile ved visuell kontroll.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



15 m2



8m2



42 m



26,5 m2

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i impregnert treverk samt betongkonstruksjoner belagt med skifer. Trappene fremstår med normal bruksslitasje og elde sett i forhold til alder og eksponering. Det ble registrert naturlig værslitasje på treverk og enkelte overflateforandringer på betong- og skiferflater. Rekkverk og konstruksjoner fremstår som stabile ved visuell kontroll.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje for alder og bruk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring




TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Soverom øst: Det er målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en avstand på 2 meter og gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Skjevheter kan påvirke møblering og innredning, og det er økt risiko for ujevn slitasje på gulvet.
Tiltak bør vurderes ved eventuell oppussing eller renovering.





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Det foreligger opplysninger fra Larvik kommune om at tilsyn og feiing er utført 13.03.2025 uten registrerte avvik eller anmerkninger. Pipe og ildsted fremstår med normal funksjon og tilstand ut fra alder og tilgjengelige opplysninger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilgang via luke i vegg i gang bak garderobeskap.





TG IU Krypkjeller -under stue

Beskrivelse

Det er også krypkjeller under stue og kjøkkendelen. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Eier har noe foto fra byggeperioden.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

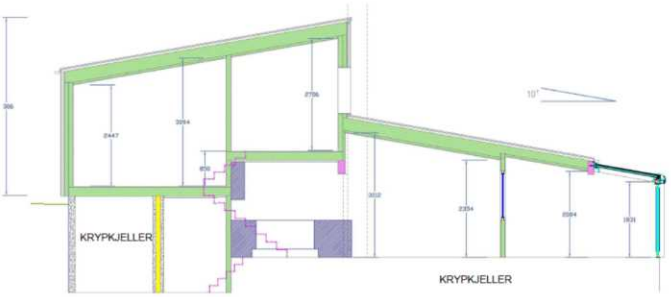
Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at inspeksjon og jevnlig kontroll kan gjennomføres.
Manglende tilgang medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid.
Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.



Ventil i murvegg til krypkjeller



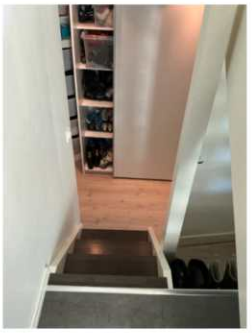
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper mellom de ulike halvplanene. Trappene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring







TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte rammedør med slett fylling. Dørene fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod med inngang fra utsiden.





VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

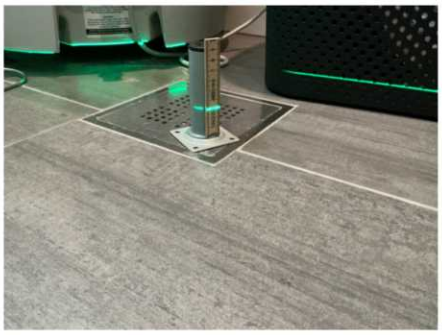
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, og tilluft skjer via spalte ved dørterskel.

Tilstandsrapport





ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

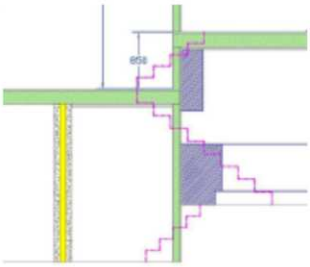
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vanninstallasjonen er plassert i vegg mot mur, noe som gjør det ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone grunnet bygningsmessige hindringer.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktskader, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer.
Konsekvensen er at tilstanden til konstruksjonen bak veggen ikke er kjent, noe som medfører økt risiko for skjulte fukt- eller vannskader.



Snitt av bad i 1 etasje

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

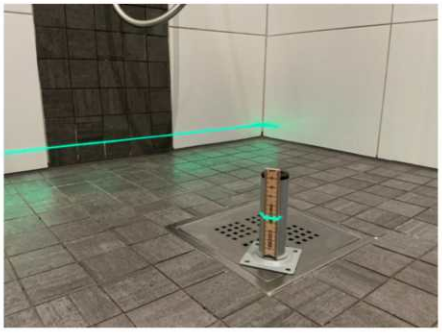
ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.



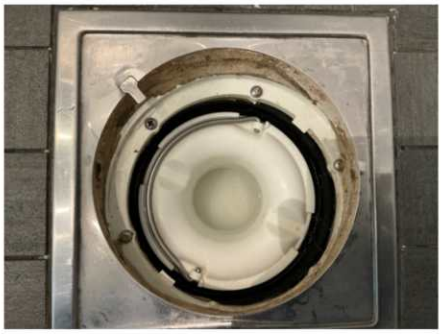


ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.





Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, og tilluft skjer via spalte ved dørterskel.





ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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 kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og stekeovn. Kjøkkenet ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Eier opplyser at kaffemaskinen ikke fungerer.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

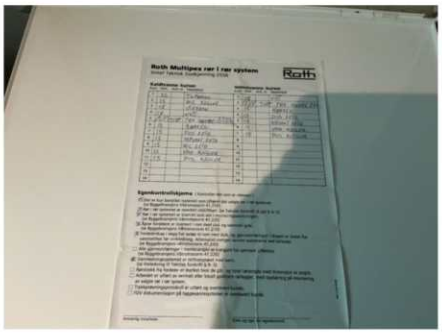
TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert jacuzzi/boblebad nedfelt i terrassekonstruksjon i hagen. Løsningen fremstår som integrert del av uteområdet og bidrar til gode oppholds- og rekreasjonsmuligheter på eiendommen. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller teknisk vurdering av installasjonen utover visuell observasjon ved befaring.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det forekommer noen mindre feil og mangler ved installasjonen, men at den fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at installasjonen gjennomgås av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil og mangler, og for å sikre at anlegget fungerer som forutsatt.

Konsekvensen av å ikke utbedre eventuelle feil kan være redusert funksjonalitet, økt risiko for vannlekkasje eller elektriske feil, samt potensiell skade på terrassekonstruksjonen og omkringliggende områder.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert 2 varmepumper. En i stue og en gang i 2. etasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



Stue 2018



Gang 2 etg 2020





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert på bad/vaskerom hvor det er sluk i gulvet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer og hovedsikring på 50A. El-skapet er plassert i gang og kursene er merket. Det er opplyst om varmekabler i bad, bad/vaskerom. Videre er det installert downlights i bad bad/vaskerom og gang. Det er også montert elbillader i garasje. Det elektriske anlegget er ikke fagmessig kontrollert utover visuell vurdering i forbindelse med befaringen

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.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.



TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et skrånende og lett kuppert terreng med naturlige høydeforskjeller. Det er fjell i dagen på flere steder rundt bygningen, noe som begrenser muligheten for drenering i grunnen og kan medføre redusert infiltrasjonsevne. Terrenget faller generelt fra bygningen, noe som er positivt for avrenning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL), og utvendige avløpsrør er utført i plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. I henhold til egenerklæring er vann- og avløpsledninger i boligen samt frem til vei skiftet ut i forbindelse med oppgraderinger utført ca. 2012.

Det foreligger også privat septiktank på eiendommen, men det er opplyst at det er lagt til rette for senere tilkobling til kommunalt avløp. Normal levetid og vedlikeholdsbehov må påregnes ut fra alder og bruk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat septiktank tilknyttet avløpssystemet. I henhold til egenerklæring er det samtidig lagt opp rør for mulighet til senere tilkobling til kommunalt avløp.

Larvik kommune opplyser at det foreligger planer om separering av vann- og avløpsledninger i området. Dette vil på sikt medføre krav om separering av private stikkledninger samt utkobling av eksisterende septiktank. Foreløpige planer angir anleggsstart tidligst i 2031

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

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

Det anbefales å følge med på kommunens planer for separering av vann- og avløpsledninger, samt forberede seg på fremtidig krav om utkobling av septiktank og separering av private stikkledninger.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak når kommunen krever det, kan være pålegg om utbedring og eventuelle gebyrer. Videre kan eldre septiktanker være mer utsatt for funksjonssvikt og forurensning.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

I henhold til fremlagt områdeanalyse fra PropCloud er eiendommen beliggende i område klassifisert med «middels til lav aktsomhet» for radon. Dette innebærer at området kan være utsatt for forekomst av radongass, og målinger anbefales for å dokumentere eventuelle radonnivåer i boligen.

Videre viser støyrapport at eiendommen ligger innenfor område med beregnet støynivå mellom 55–65 dB fra veitrafikk. Støyforhold vil kunne variere avhengig av trafikkmengde, tidspunkt på døgnet og lokale forhold. Det anbefales at interessenter gjør egne vurderinger av støyforholdene ved befaring.



Radonkart



Støykart

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Eiendommen har frittstående garasje oppført i samme stil og uttrykk som boligen. Garasjen er fundamentert med støpt plate på mark og murvegg mot terreng og bolig. Øvrige konstruksjoner er oppført i bindingsverk av tre med utvendig stående trekledning. Taket har pultakskonstruksjon tekket med takpapp. Garasjen har innvendige mål på ca. 4,1 x 7,17 meter, tilsvarende et areal på ca. 29 m². Det er montert leddport med elektrisk portåpner samt separat gangdør for enkel adkomst. Garasjen fremstår med normal bruksslitasje og elde sett i forhold til alder og eksponering. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til vesentlige skader eller deformasjoner på tilgjengelige bygningsdeler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

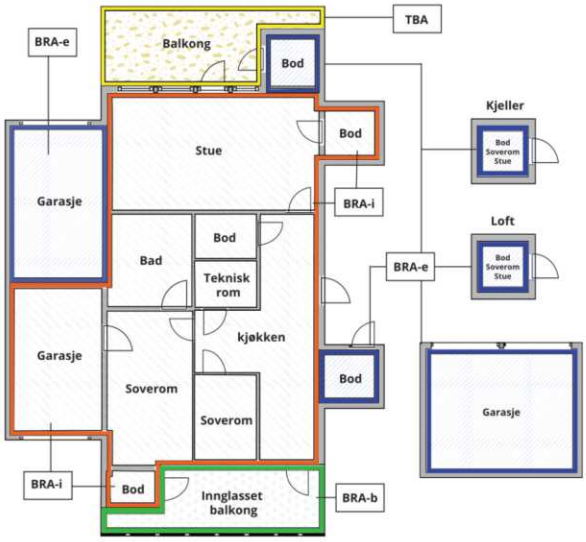
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	78			78	91
Etasje 2	47	13		60	4
SUM	**125**	**13**			**95**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Etasje 2	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang 2	Bod	

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		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje 29 m2	

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Aksel Lindhjem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
712 Larvik	1006	302		0	814.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mellomhagen 45

Hjemmelshaver
Lindhjem Aksel Brathagen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Mellomhagen i Larvik kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med nærhet til skoler, barnehager, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Det er kort avstand til flotte turområder, rekreasjonsmuligheter og sjøen. Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til Larvik sentrum og omkringliggende hovedveinett.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2025–2037 med formål boligbebyggelse. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone for ras- og skredfare. Videre omfattes eiendommen av eldre reguleringsplan "Gloppeåsen vest og Nordlyløkka", vedtatt 24.05.1951, hvor eiendommen er regulert til boligformål og kjørevei. Det foreligger ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plenarealer, forstøtningsmurer, støpte plattinger og trapper, treterrasser samt asfalterte parkeringsarealer. Uteområdene fremstår som pent opparbeidet og tilrettelagt med gode bruksmuligheter og adkomstforhold. Det er stedvis synlig fjell i dagen på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	18.05.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	27.05.2026	Skiftet ut noen bilder.
3	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UE2012

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

enova

Energiattest



Adresse	
Mellomhagen 45, 3261 LARVIK	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297287**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162976222**
Gårdsnummer **1006**	Bruksnummer **302**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
122,71 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
123,86 kWh/m²	**16 250 kWh**

Mellomhagen 45, 3261 LARVIK

Detaljering

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

Mellomhagen 45, 3261 LARVIK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

KOMM.DEP.TET
01937 | 30. MAI 58
D. 3

Vdn. 203458

KOMM.DEP.TET
04632 | -5. NOV. 57
D. 3

FORSLAG

til vedtekter til reguleringsplan for Östre Halsen bygningskommune:

1. Bebyggelsen skal være åpen med bygninger på ikke over 2 fulle etasjer, og uthus (garasjer) i en etasje.
2. Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lengere inn på tomten og fastsetter bygningens plasering.
3. Våningshusenes störelse skal ikke overstige 15 % av tomtenes netto areal. Gesimshöyden må ikke være over 7 m. og mönehöyden ikke over 9 meter. For en-etasjes hus må gesimshöyden ikke være over 4 meter.
4. Uthusenes störelse må ikke overstige 35 m^2 .
5. Takoppbygg tillates bare på en-etasjes bygg. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.
6. Butikker, kiosker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjönn ikke medförer ulemper for de omkringboende. På samme måte kan tillates oppfört bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjönn ~~er behov for det og det~~ ikke medförer særlige trafikkmessige ulemper.
7. Bygningenes takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet.
8. Gjerdets utförelse og höyde skal godkjennes av bygningsrådet.
9. Beplantning mot gatekryss som sjenerer trafikken er ikke tillatt.
10. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
11. Innenfor industriströk kan arealet deles opp etter de enkeltes bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
12. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medföre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av det regulerte industriareal.
13. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter (skjerm mot industri) kan disse ikke bebygges.

KOMM.DEP.TET
02623 | 22. JULI 58
D. 3

KOMM.DEP.TET
02308 | 27. JUNI 58
D. 3

/.

Larvik kommune	Ferdigattest (delegert vedtak) Vedtaksdato: 28.06.2024 Planutvalget saksnr: 958/24
	Vår ref.: 24/96740
	Tiltakshaver: Aksel Brathagen Lindhjem Mellomhagen 45 3261 LARVIK

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Mellomhagen 45	1006	302		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	**Tiltakets/ byggets art.**
162976222-5	Tilbygg (bod)

Dato for søknad om ferdigattest:	21.06.2024

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer:**
14.11.2022	1714/22 (ref 22/153696)

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

Informasjon om klageadgang

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

Signatur

Cathrine Wærvågen Virksomhetsleder Innbyggerkontakt og byggesak	Terje Karlsen Teamleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Larvik kommune

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 12.01.2022
Planutvalget saksnr: 067/22

Vår ref.: 22/3070

Ansvarlig søker:
Arkitekt Finn Christiansen AS
Storgata 191
3915 PORSGRUNN

Tiltakshaver:

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Mellomhagen 45	1006	302		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	Tiltakets/ byggets art.
162976222 300650907	111 – Enebolig 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Dato for søknad om ferdigattest:	07.01.2022

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

Vedtaksdato:	Delegert saksnummer.
15.06.2015	750/15

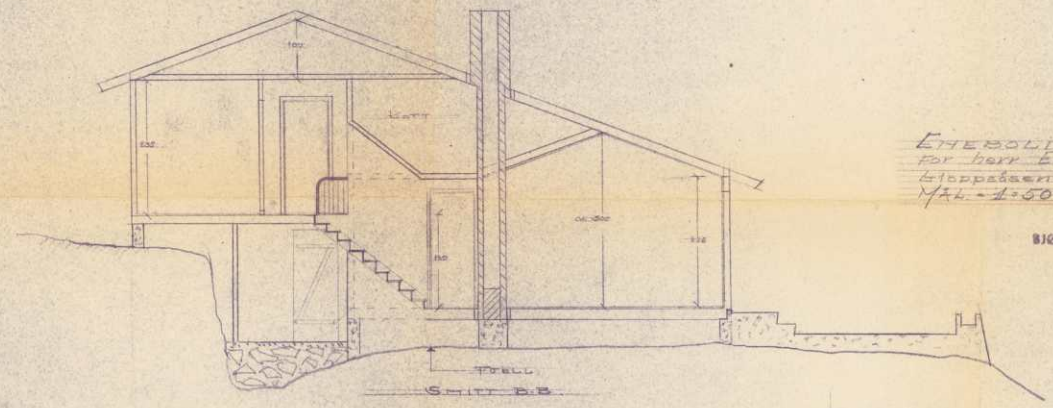
Merknader:
Ferdigattest for fasadeendring, tilbygg og garasje er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse.

Informasjon om klageadgang

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

Sted	Dato	Underskrift
Larvik	12.01.2022	Inger Johanne Dahl

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

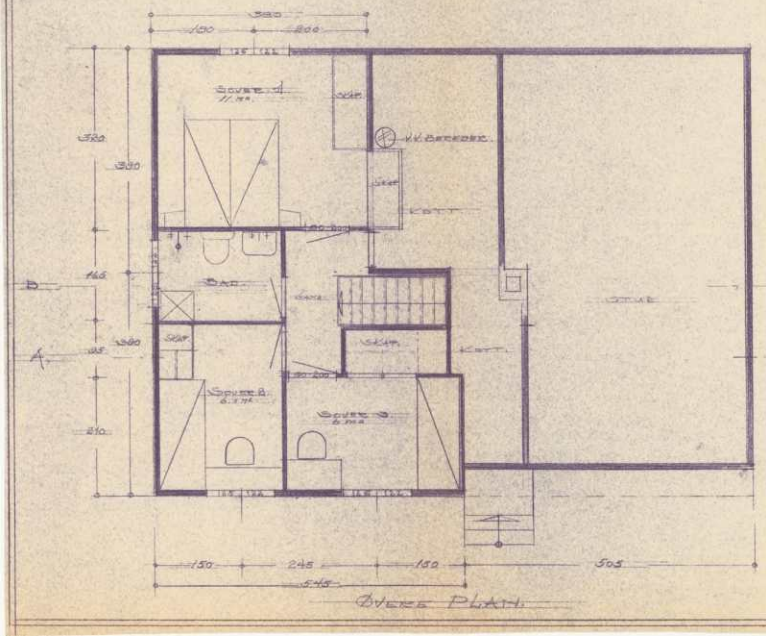


Enebolig 79 m²
for herr Einar Jacobsen mfkrue.
Kloppåsen Ø. Halsen.
M/L. 1:50. Tegn 12/6-58.

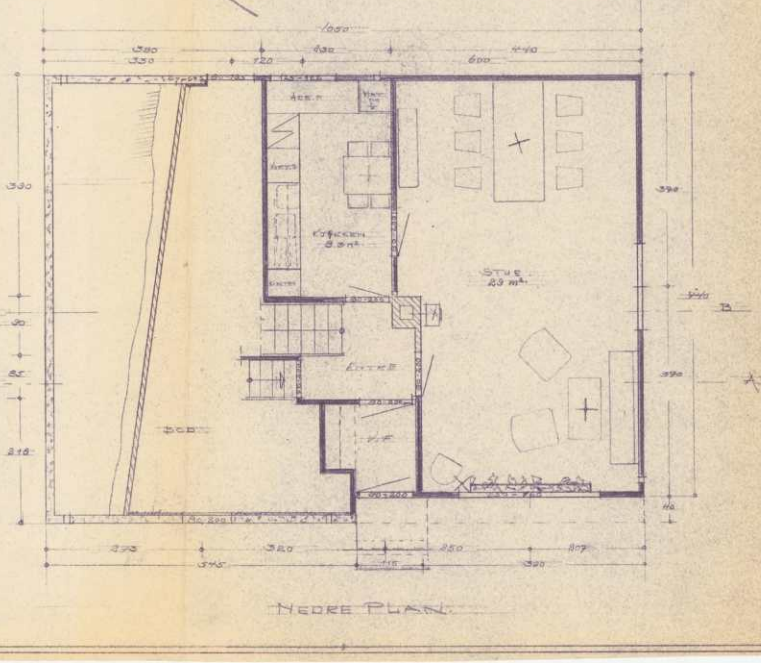
BJØRN E. NILSSON
Byggmester
Larvik

Sak nr. 44/58
J. nr. X pag. YY
Ø. HALSEN BYGNINGSRÅD

GODKJENT
27 JUN 1958
Se anmerkn. i anmeldelsen.
ØSTRE HALSEN BYGNINGSRÅD

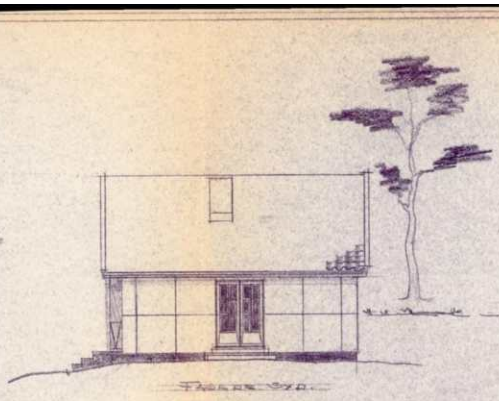


ØVRE PLAN.

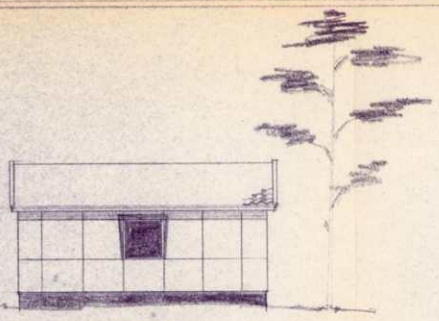


NEDRE PLAN.

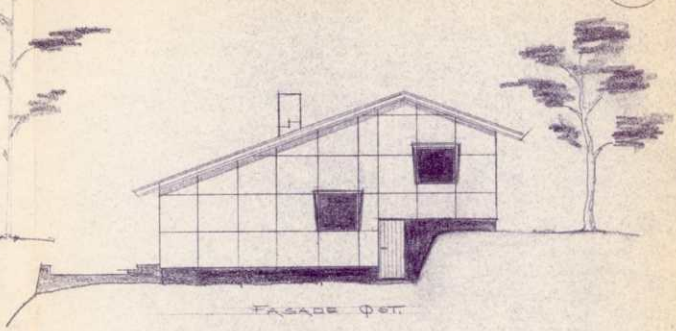
1



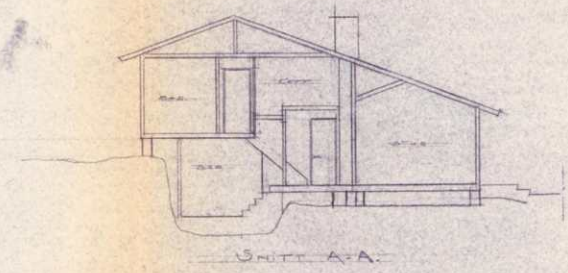
FASADE SYD.



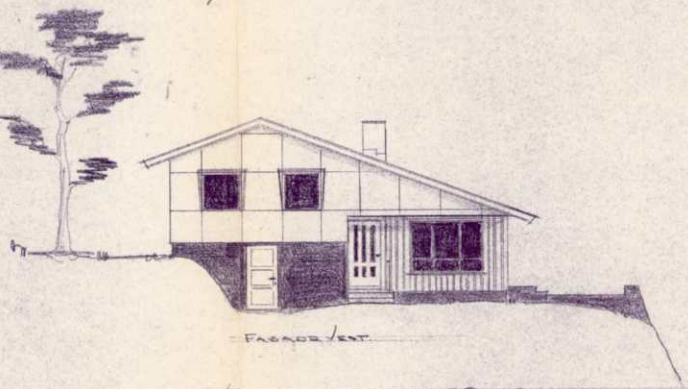
FASADE NORD



FASADE ØST.



SNITT A-A.



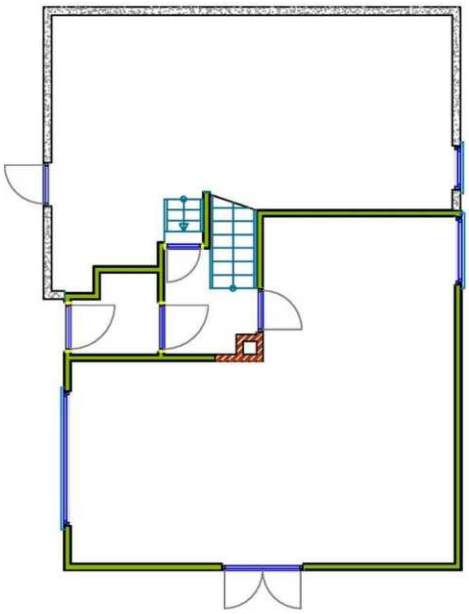
FASADE VEST.

Sak nr. 44/58
J. nr. I pag. 44
O. HALSEN BYGNINGSRÅD

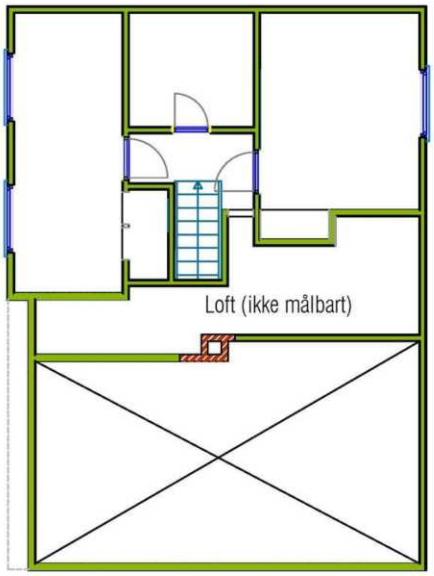
GODKJENT
27 JUN 1958
Se anmerk. anmeldelsen
ØSTRE HALSEN BYGNINGSRÅD

Enebolig 79 m².
For herr Einar Jacobsen m/frue.
Gloppeåsen Ø. Halsen
1/2L = 1:10 tegn 12/6 - 58

BJØRN E. NILSSON
Byggmester
Lørdh



BRA 75,2m²



BRA 34,0m²

REV	ANT.		DATO	SIGN

- Skisse
- Søknadstegning
- Arbeidstegning
- As built

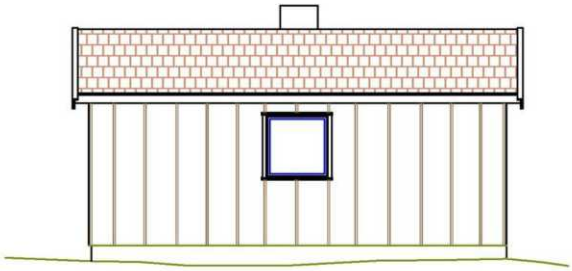
Oppmåling

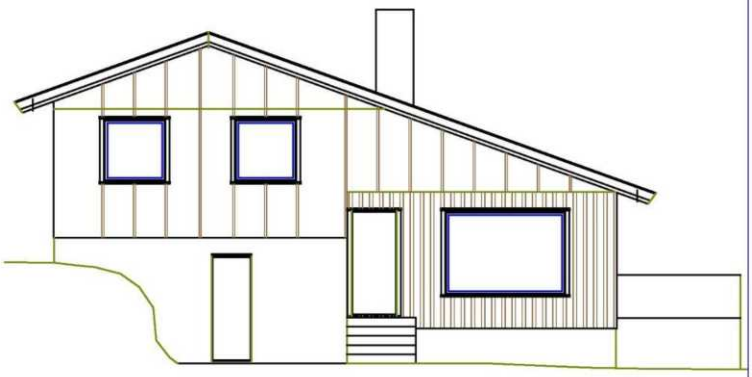
Mellomhagen 45, Larvik

Plan

Start: 25/10/12	MÅLESTOKK	SAK NR.	TEGN NR.
Avsluttet: ??	1:100	1325	01
SIGN: JOHN			

Arkitekt
FINN CHRISTIANSEN
VESTREGATE 5, 3919 PORSGRUNN,
TELEFON 35 55 06 63/ MOBILTLF 95 27 95 66





REV	ANT.		DATO	SIGN
		Start: 25/10/12	MÅLESTOKK	SAK NR. / TEGN NR.
		Avsluttet: ??	1:100	1325 / 02
		SIGN: JOVIN		

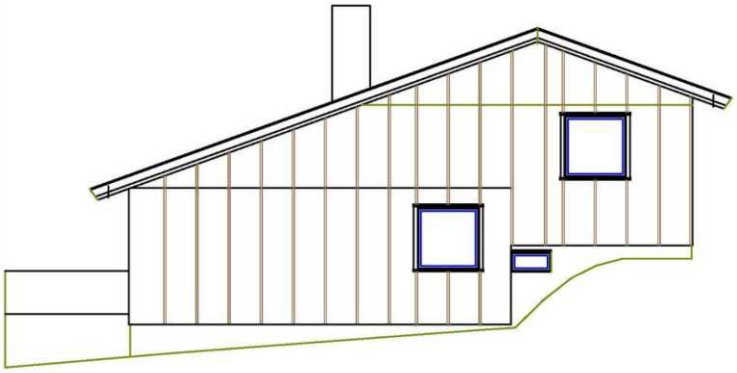
- [ ] Skisse
- [ ] Søknadstegning
- [ ] Arbeidstegning
- [ ] As built

Oppmåling

Mellomhagen 45, Larvik

Fasade mot nord og vest

Arkitekt
FINN CHRISTIANSEN
VESTREGATE 5, 3919 PORSGRUNN,
TELEFON 35 55 56 63/ MOBILTLF 95 27 95 66





REV	ANT.		DATO	SIGN
		Start: 25/10/12	MÅLESTOKK	SAK NR. / TEGN NR.
		Avsluttet: ??	1:100	1325 / 03
		SIGN: JFM		

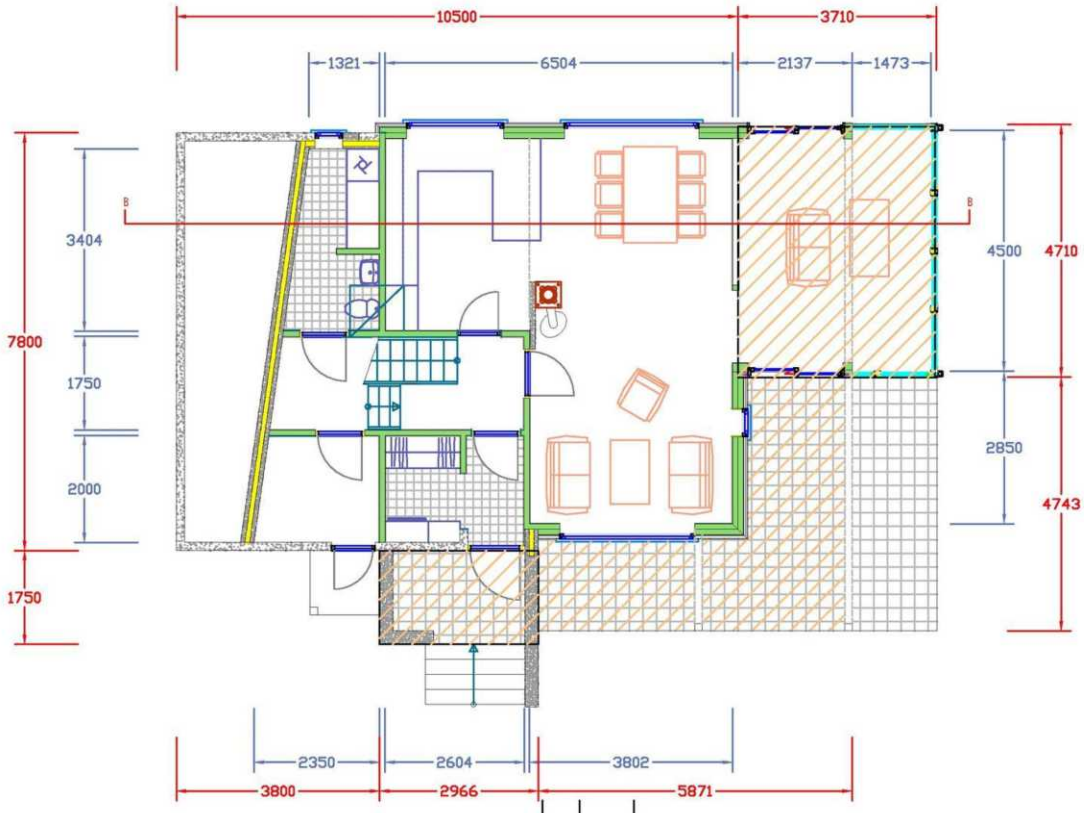
Skisse
Søknadstegning
Arbeidstegning
As built

Oppmåling

Mellomhagen 45, Larvik

Fasade mot øst og syd

Arkitekt
FINN CHRISTIANSEN
VESTREGATE 5, 3919 PORSGRUNN,
TELEFON 35 55 56 63/ MOBILTLF 95 27 95 66



Tilbygg skravert

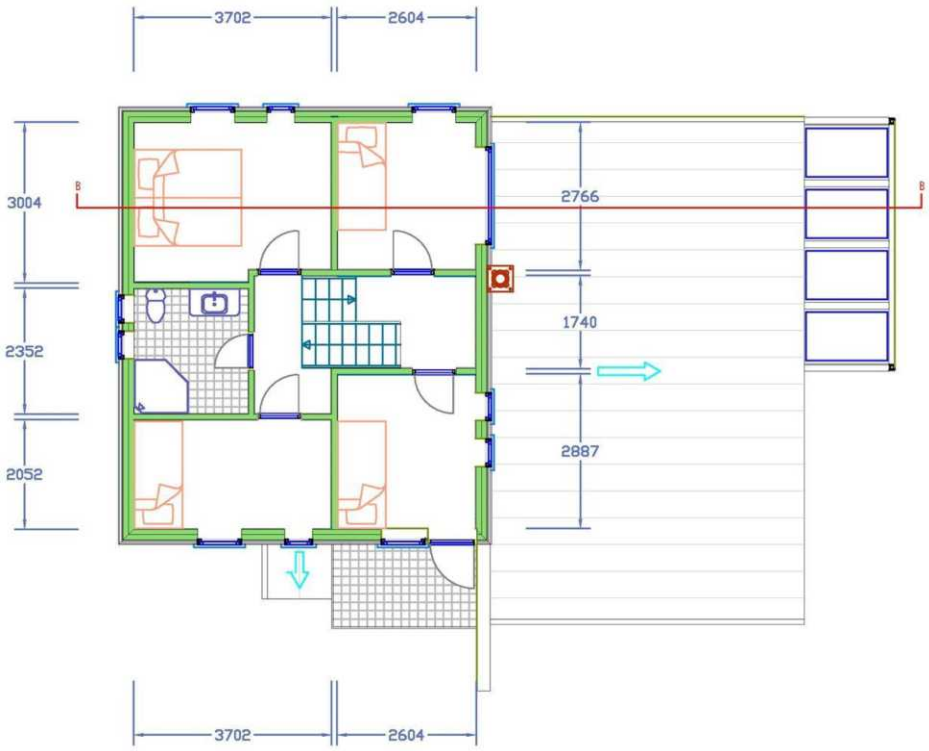
REV | ANT. | DATO | SIGN

Skisse
Søknadstegning
Arbeidstegning
As built

Ombygging
Mellomhagen 45, Larvik
Plan

Start:	MÅLESTOKK	SAK NR.	TEGN NR.
Avsluttet:	1:100	1325	11
SIGN:			

Arkitekt
FINN CHRISTIANSEN
VESTREGATE 5, 3919 PORSGRUNN,
TELEFON 35 55 56 63/ MOBILTLF 95 27 95 66



REV	ANT.		DATO	SIGN

Skisse
Søknadstegning
Arbeidstegning
As built

Ombygging
Mellomhagen 45, Larvik
Plan

Start: 25/10/13	MÅLESTOKK	SAK NR.	TEGN NR.
Avsluttet: 10.04.15	1:100	1325	12
SIGN: JOHN			

Arkitekt
FINN CHRISTIANSEN
VESTREGATE 5, 3919 PORSGRUNN,
TELEFON 35 55 56 63/ MOBILTLF 95 27 95 66



REV	ANT.		DATO	SIGN

- Skisse
- Søknadstegning
- Arbeidstegning
- As built

Ombygging

Mellomhagen 45, Larvik

Fasade vest

Start: 25/10/13	MÅLESTOKK	SAK NR.	TEGN NR.
Avsluttet: 10/04/15			
SIGN: JF/HZ	1:100	1325	13

Arkitekt
FINN CHRISTIANSEN
VESTREGATE 5, 3919 PORSGRUNN,
TELEFON 35 55 36 03/ MOBILTLF 95 27 93 88



REV	ANT.		DATO	SIGN
		Start: 25/10/13	MÅLESTOKK	SAK NR. / TEGN NR.
		Avsluttet: 10.04.15	1:100	1325 / 14
		SIGN: JOHN		

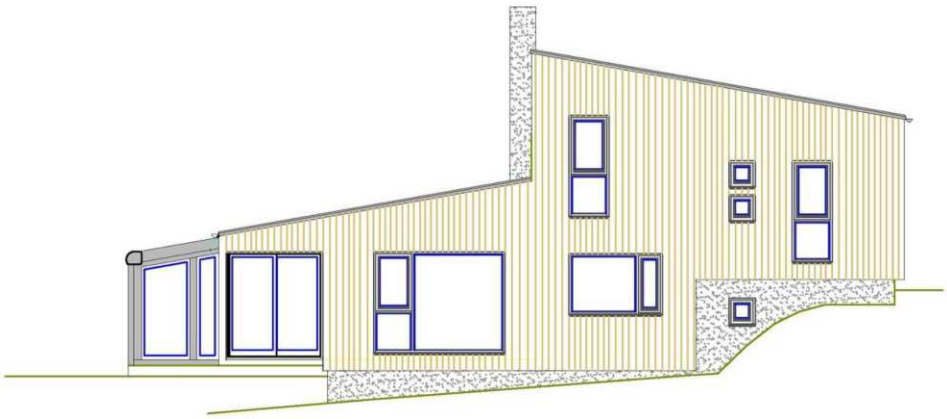
Skisse
Søknadstegning
Arbeidstegning
As built

Ombygging

Mellomhagen 45, Larvik

Fasade mot syd

Arkitekt
FINN CHRISTIANSEN
VESTREGATE 5, 3919 PORSGRUNN,
TELEFON 35 55 56 63/ MOBILTLF 95 27 95 66



REV	ANT.		DATO	SIGN
		Start: 25/10/13	MÅLESTOKK	SAK NR. / TEGN NR.
		Avsluttet: 10.04.15	1:100	1325 / 15
		SIGN: JOHN		

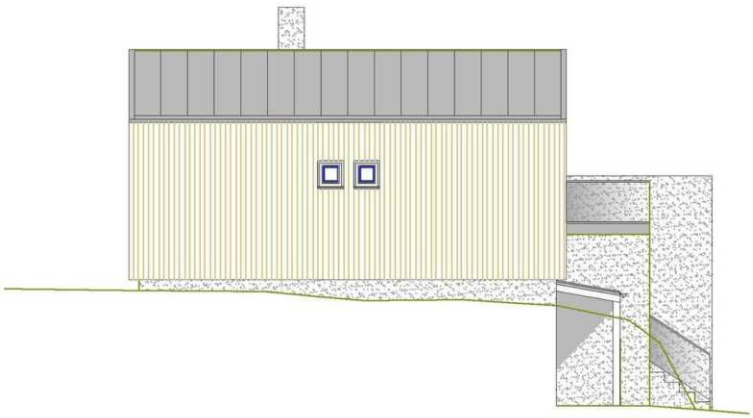
- [ ] Skisse
- [x] Søknadstegning
- [ ] Arbeidstegning
- [ ] As built

Ombygging

Mellomhagen 45, Larvik

Fasade mot øst

Arkitekt
FINN CHRISTIANSEN
VESTREGATE 5, 3919 PORSGRUNN,
TELEFON 35 55 06 03/ MOBILTLF 95 27 95 06



REV	ANT.		DATO	SIGN

- Skisse
- Søknadstegning
- Arbeidstegning
- As built

Ombygging

Mellomhagen 45, Larvik

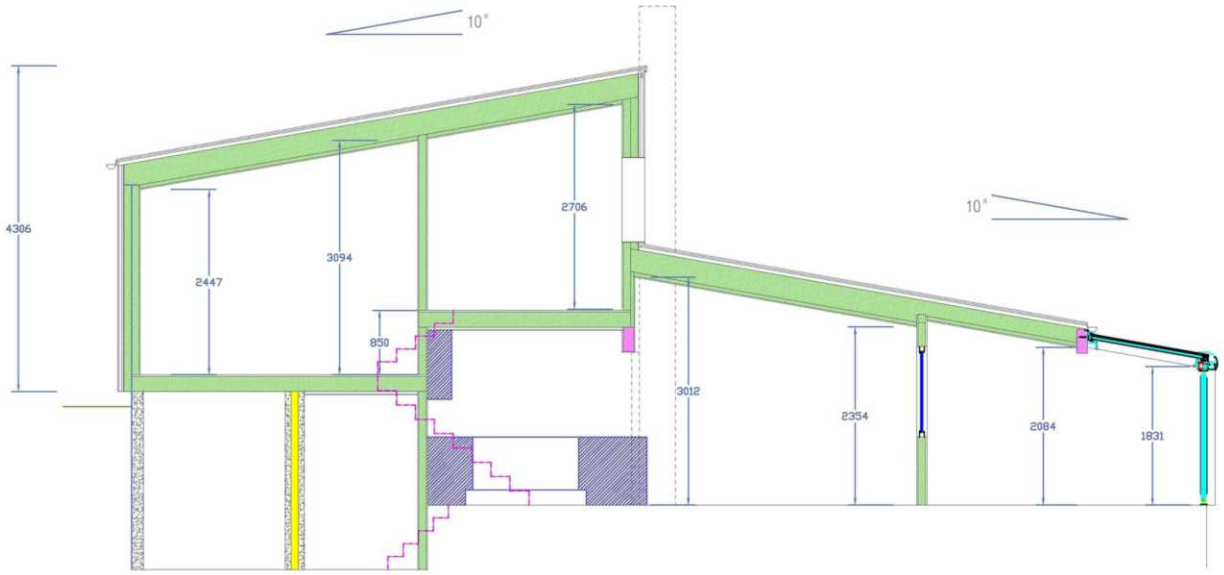
Fasade mot nord

Start: 25/10/13	MÅLESTOKK	SAK NR.	TEGN NR.
Avsluttet: 10/04/15			
SIGN: JF/HZ	1:100	1325	16

Arkitekt

FINN CHRISTIANSEN

VESTREGATE 5, 3919 PORSGRUNN,
TELEFON 35 55 36 03/ MOBILTLF 95 27 93 88



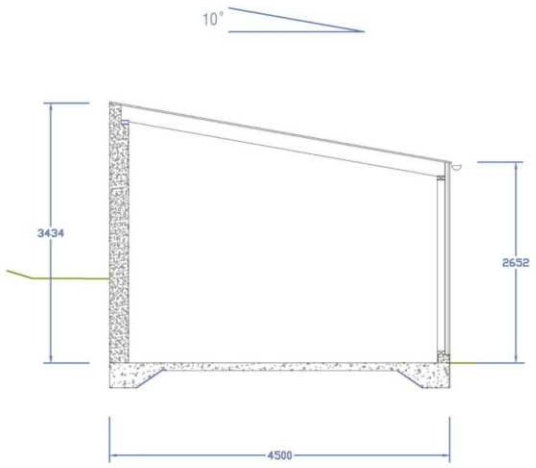
REV	ANT.	DATO	SIGN

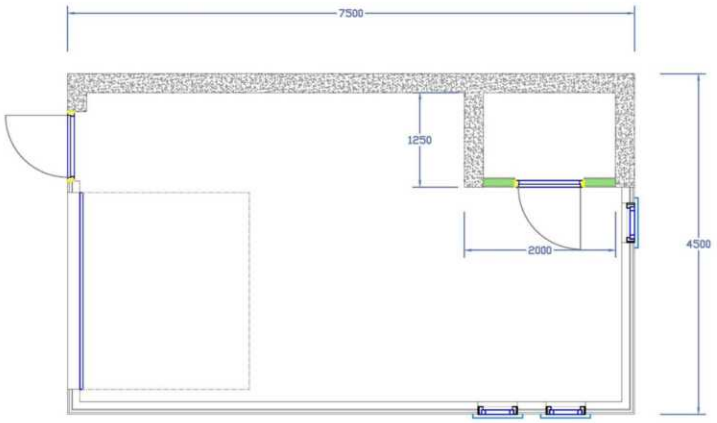
Skisse
Søknadstegning
Arbeidstegning
As built

Ombygging
Mellomhagen 45, Larvik
Snitt B-B

Start:	MÅLESTOKK	SAK NR.	TEGN NR.
Avslutta:	1:50	1325	17
SIGN:			

Arkitekt
FINN CHRISTIANSEN
VESTREGATE 3, 3929 PORSGRUNN
TELEFON 35 55 56 50/ MOBILTLF 95 27 65 80





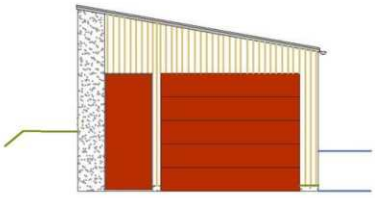
REV	ANT.	DATO	SIGN

Skisse
Søknadstegning
Arbeidstegning
As built

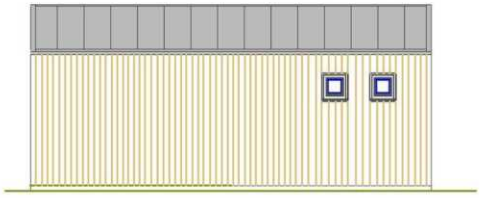
Ny garasje
Mellomhagen 45, Larvik
Plan og snitt

Start:	MÅLESTOKK	SAK NR.	TEGN NR.
Avslutta:	1:50	1325	21
SIGN:			

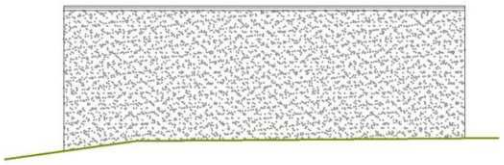
Arkitekt
FINN CHRISTIANSEN
VESTREGATE 3, 3929 PORSGRUNN
TELEFON 35 55 56 64/ MOBILTLF 95 27 65 60



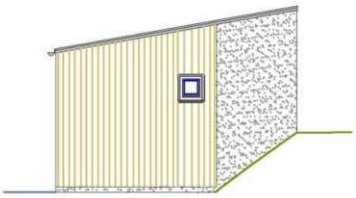
Fasade mot nord



Fasade mot vest



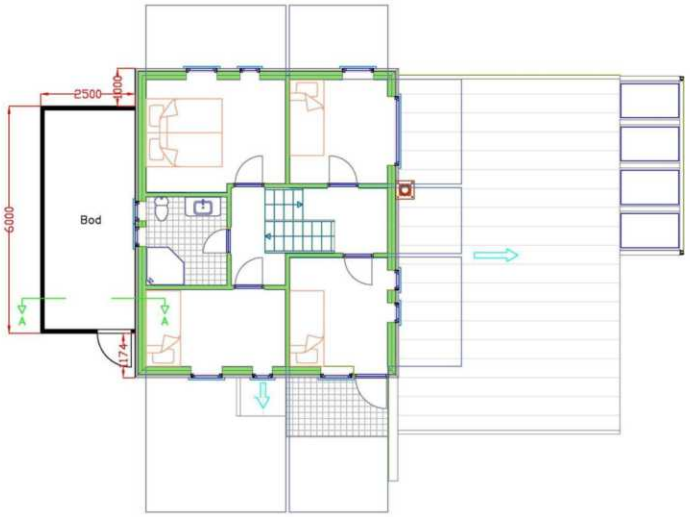
Fasade mot øst

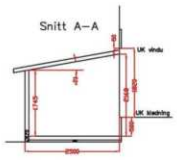


Fasade mot syd

REV	ANT.		DATO	SIGN
Skisse Søknadstegning Arbeidstegning As built	Ny garasje Mellomhagen 45, Larvik Fasader	Start: 25/10/13 Avsluttet: 10.04.15 SIGN: JOHN	MÅLESTOKK: 1:100	SAK NR.: 1325 TEGN NR.: 22

Arkitekt
FINN CHRISTIANSEN
VESTREGATE 5, 3919 PORSGRUNN,
TELEFON 35 55 06 03/ MOBILTLF 95 27 95 66

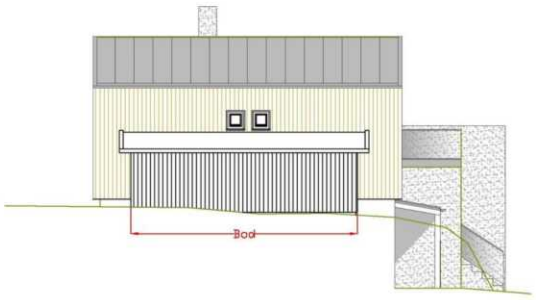




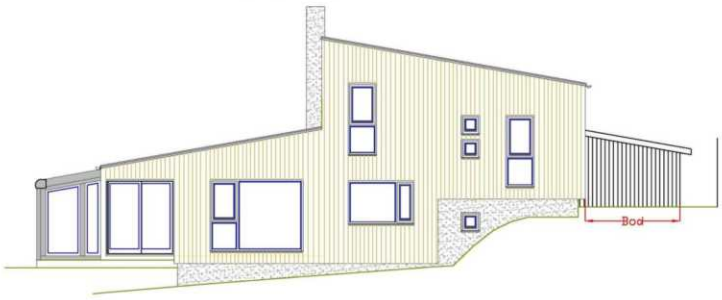
A		
Rev.	Dato	Revisjon gjelder.

PROSJEKT: Gnr. 1006 Brn. 302	DATO: 08.07.2022	MÅLESTOKK: M=1:100 (A3)
	TEGNET: S.Berge	TEGN.NR: E1
ADRESSE: Mellomhagen 45 3261 Larvik	BESKRIVELSE: Plan + Snitt A–A	STATUS:

Fasade mot nord.



Fasade mot øst.



Fasade mot vest.



A		
Rev.	Dato	Revisjon gjelder.

PROSJEKT: Gnr. 1006 Brn. 302	DATO: 08.07.2022	MÅLESTOKK: M=1:100 (A3)
	TEGNET: S.Berge	TEGN.NR: E2
ADRESSE: Mellomhagen 45 3261 Larvik	BESKRIVELSE: Fasader	STATUS:

Utskriftsdato: 01.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 1006/302//



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	814,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6544842,76	**Øst**	561524,59	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6544844,37	561504,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,70	
2	6544836,59	561505,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,95	
3	6544831,68	561532,79	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,48	
4	6544835,06	561532,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,38	
5	6544861,47	561534,28	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,44	
6	6544860,69	561500,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,73	

Utskriftsdato: 01.05.2026

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.**	1006	**Bruksnr.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mellomhagen 45, 3261 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	4 384,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	**18 905,76 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	1 005,88 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	927,27 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	1 158,83 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 746,85 kr
Renovasjon std.ekstra 240l	25%	1 stk	6043.75	1/1	0 %	6 043,75 kr	2 014,60 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	133,32 kr
					Sum	**20 960,20 kr**	**6 986,75 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

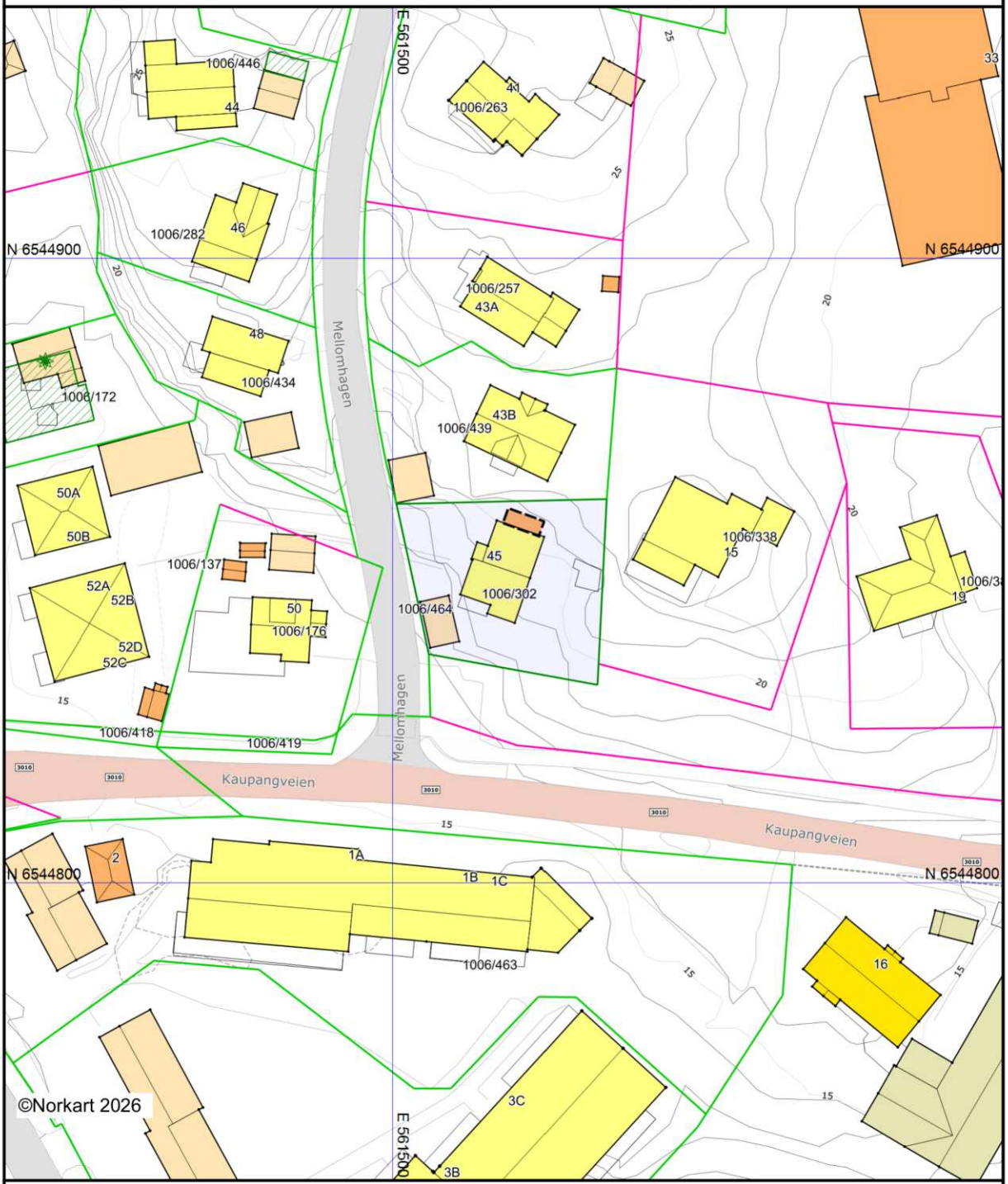
Grunnkart

Eiendom: 1006/302
Adresse: Mellomhagen 45
Dato: 01.05.2026
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.

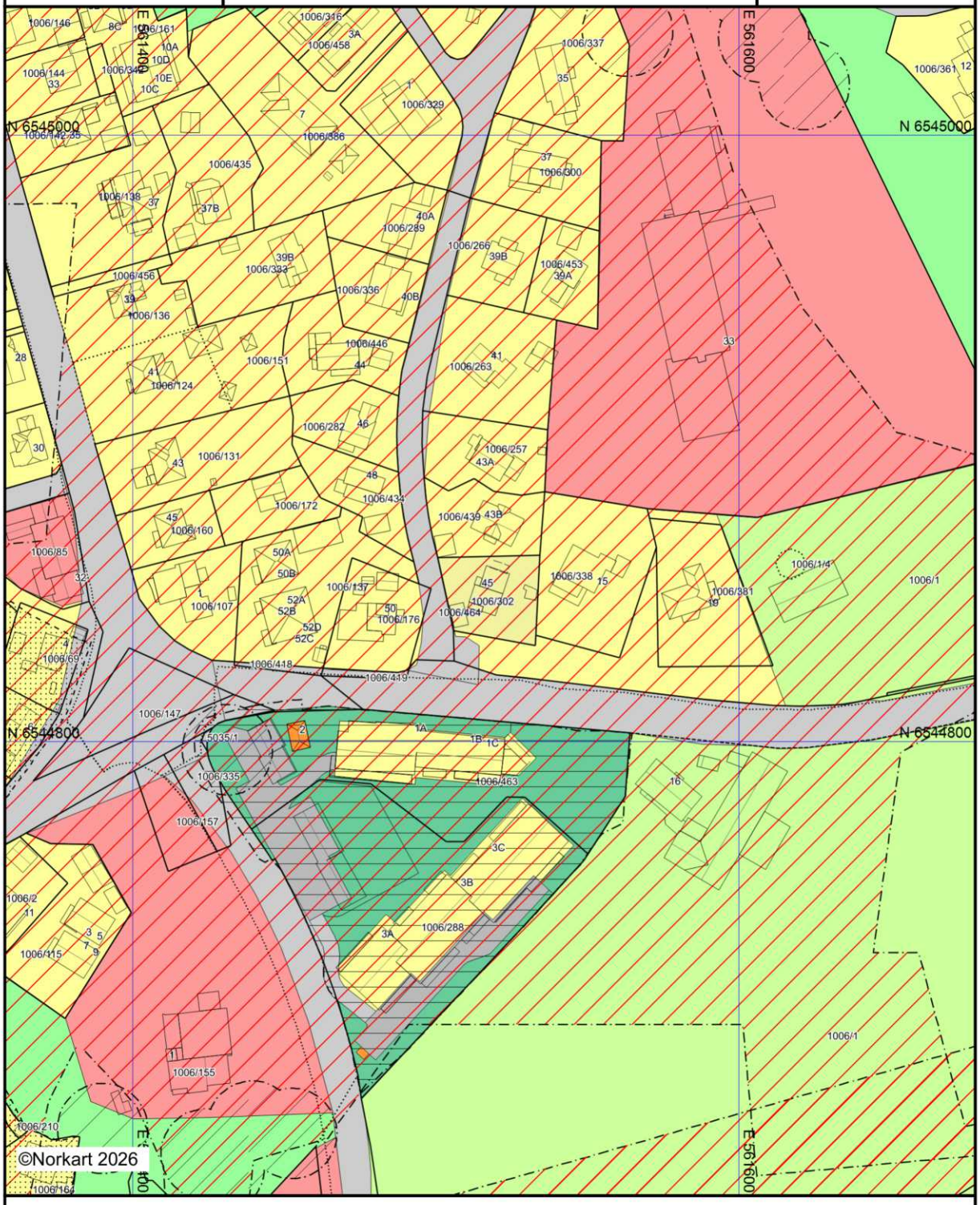
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1006/302
Adresse: Mellomhagen 45
Dato: 01.05.2026
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
- Forretninger - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Andre typer anlegg - eksisterende
- Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - eksisterende
- Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Forbudsgrense vassdrag

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
- Bygningsbru

Utskriftsdato: 04.05.2026

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1006	**Bruksnr.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mellomhagen 45, 3261 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	Godkjent 1958	140 m^2	1	☒
Tilbygg Vinterhage Ferdigattest 2022	2022	16,2 m^2		☒
Tilbygg inngangsparti Ferdigattest 2022	2022	3,6 m^2		☒
Veranda Ferdigattest 2022	2022	m^2		☒
Heve tak i deler av 2. etg slik at målbart areal økes med 14,3 m2. sette opp vegg i 1. etg mot ikke utkravde arealer slik at arealer reduseres med 14,3 m2 (går i 0) Ferdigattest 2022	2022	0m2		X
Tilbygg for bod Ferdigattest 2024	2024	13 m2		X
Garsje/uthus/anneks Ferdigattest 2022	2022	29,2 m2		X
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: 04.05.2026

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1006	**Bruksnr.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mellomhagen 45, 3261 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.

Utskriftsdato: 04.05.2026

Larvik kommune

Tilknytning til offentlig vann og avløp

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1006	**Bruksnr.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mellomhagen 45, 3261 LARVIK								

Generelle kommentarer

Generell kommentar til opplysninger om vann og avløp

Opplysninger om pålegg og utbyggingsplaner

Pålegg om tilknytning

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen	☐	☒
Kommentarer:		

Orientering om utbyggingsplaner

	Ja	Nei
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen	☒	☐
Kommentarer: **Larvik kommune har planer om separering av vann og avløpsledninger i området. Dette vil føre til pålegg om separering av private stikkledninger og utkobling av septiktank. Foreløpig planer tar sikte på anleggsstart tidligst 2031.**		

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: 06.05.2026

Larvik kommune

Piper og ildsteder

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1006	**Bruksnr.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Mellomhagen 45, 3261 LARVIK								

Situasjon

Røykvarslere	6 Sammenkoblet
Slukkeutstyr	1 pulverapparat

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	13.03.2025	13.03.2025	utført	utført
Kommentarer:					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert

Opplysninger om anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

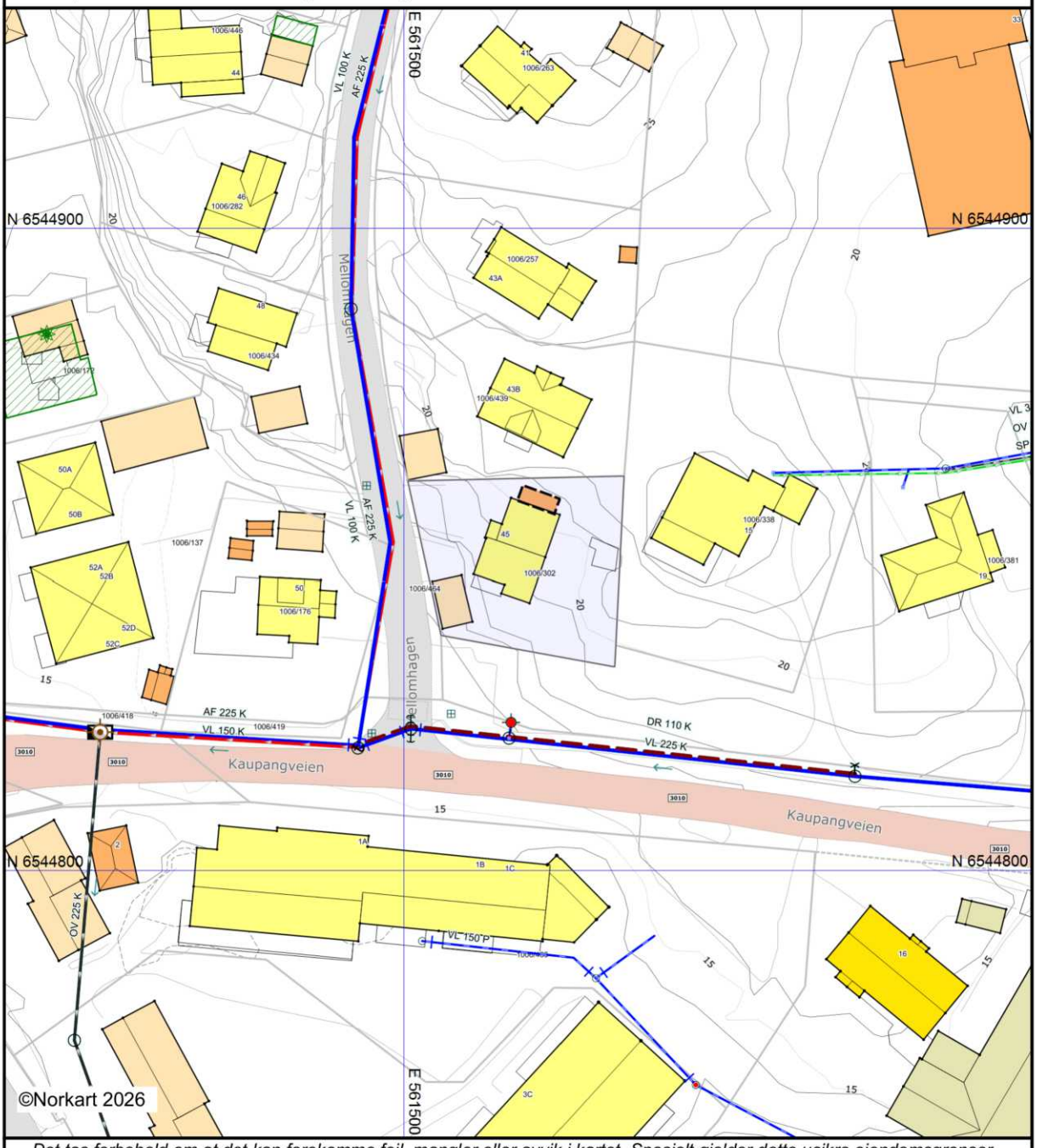
Eiendom: 1006/302
Adresse: Mellomhagen 45
Dato: 01.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

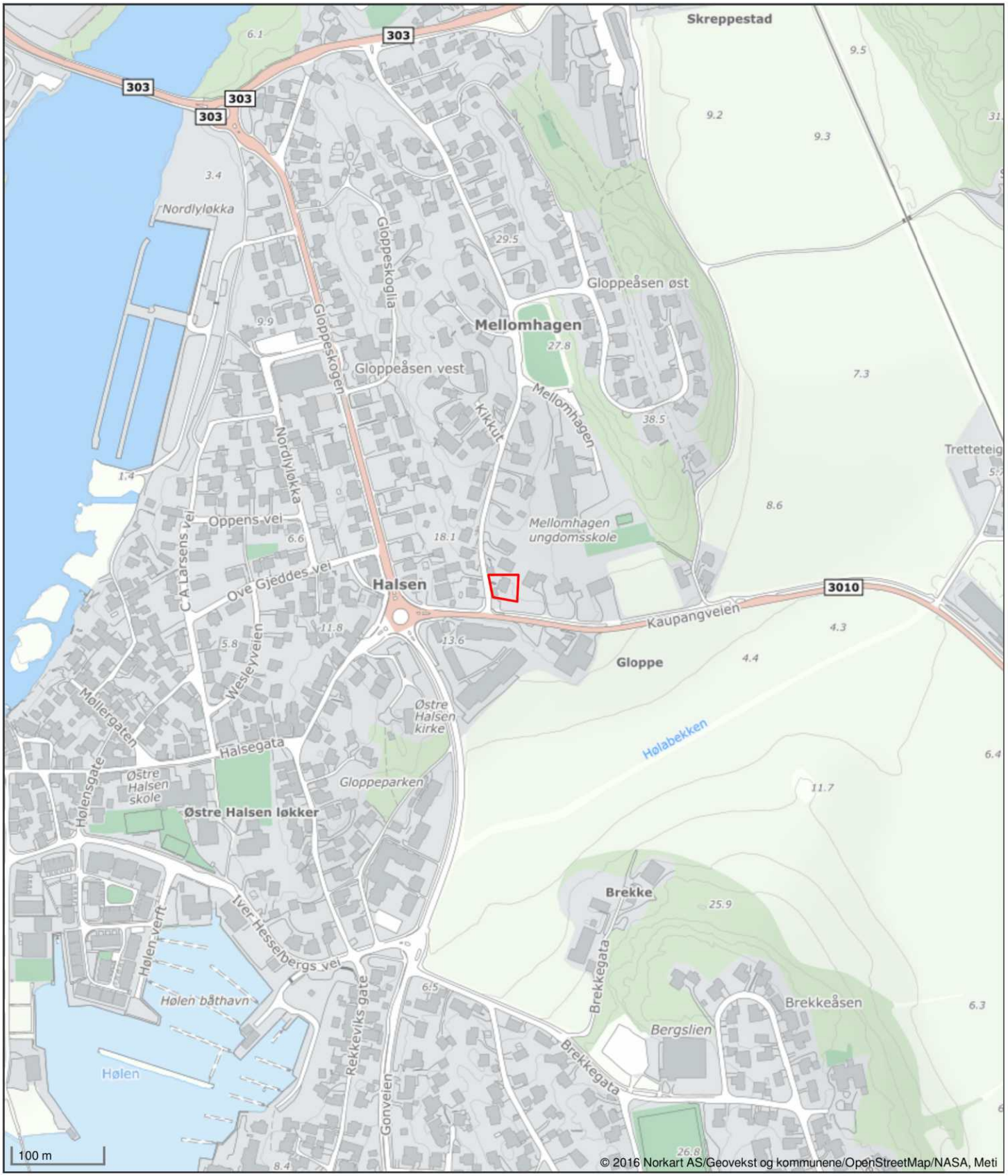
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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: 01.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3909 - 1006/302//



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: 01.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1006	**Bruksnr.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mellomhagen 45, 3261 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 814 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 813 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/10123/Vedtatte%20og%20oppdatert%20bestemmelser%20for%20KPA.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 814 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 813 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	67.01
Navn	Gloppeåsen vest og Nordlyløkka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.05.1951
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1249/67.01_Bestemmelser_1740.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 780 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1006/302
Adresse: Mellomhagen 45
Dato: 01.05.2026
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

Bygningsavgrensning for tiltak

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsbru

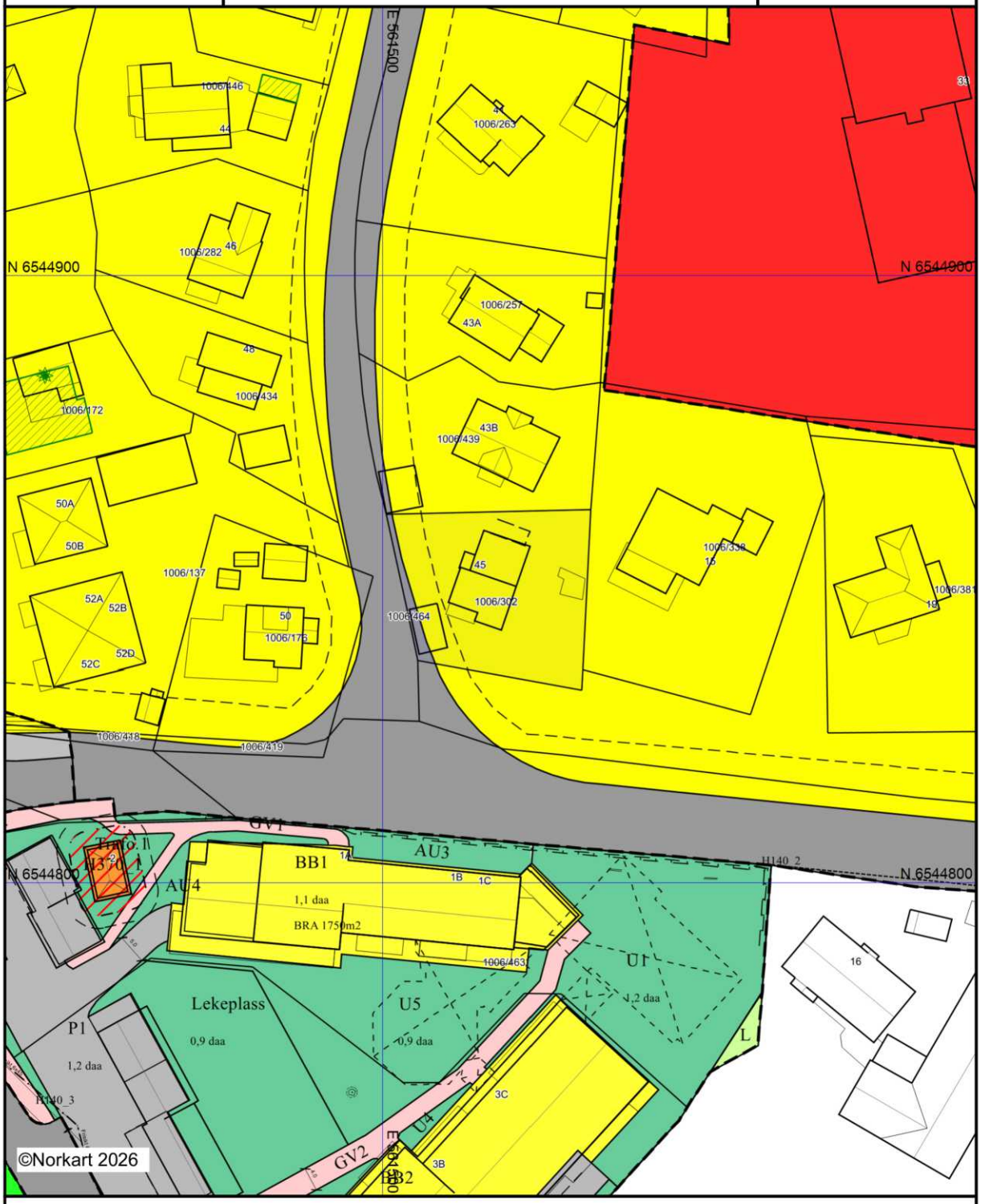
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1006/302
Adresse: Mellomhagen 45
Dato: 01.05.2026
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
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig kirke

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Nærmere angitte uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Landbruk

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Tiltak
- Rive bygning
- BygningTiltak

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsavgrensning for tiltak
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

Utskriftsdato: 01.05.2026

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.**	1006	**Bruksnr.**	302	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Mellomhagen 45, 3261 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

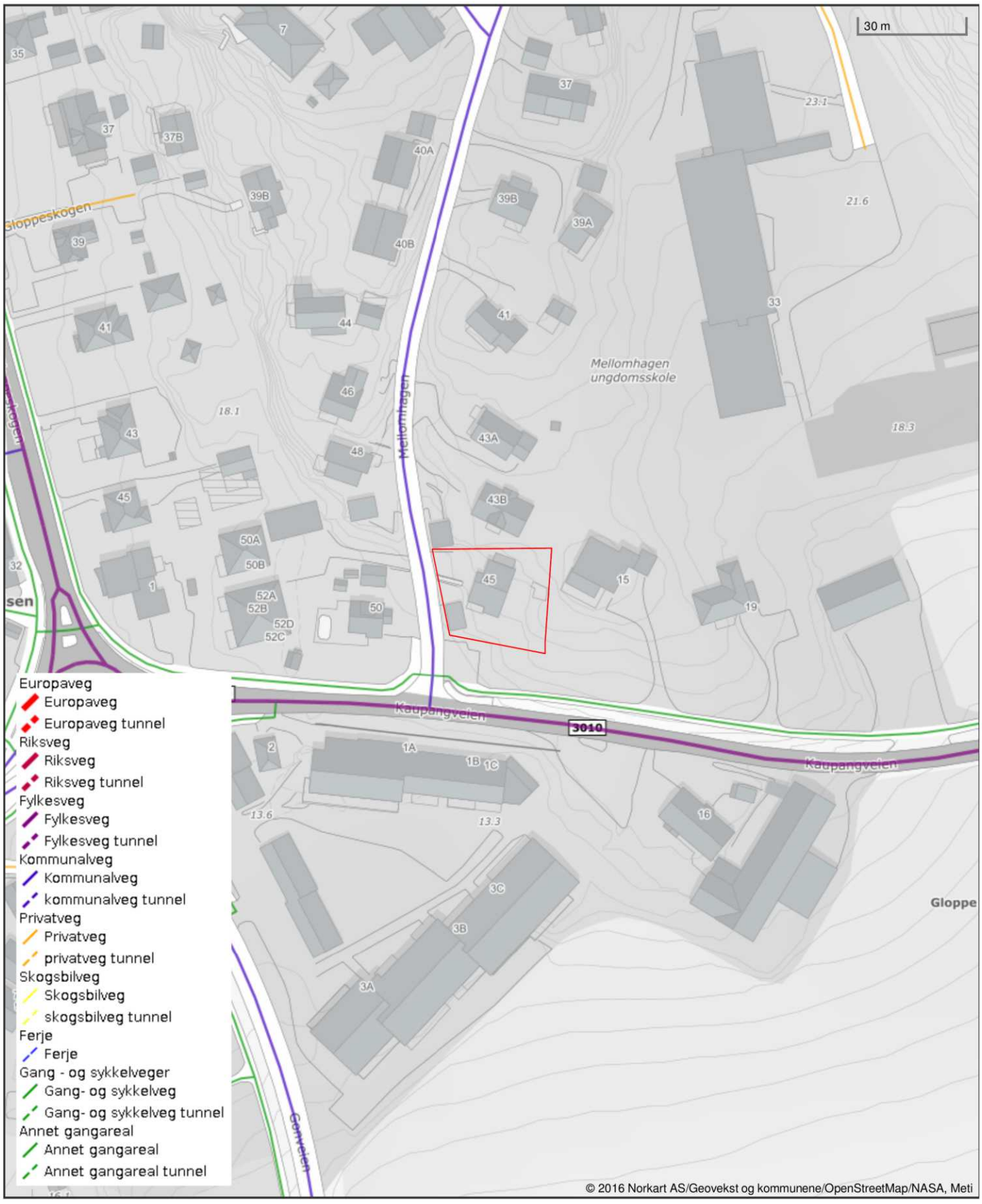
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

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: 01.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1006/302//



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:
Mellomhagen 45, 3261 Larvik
Gnr. 1006, Bnr. 302, Larvik kommune

Oppdragsnummer:
52260057

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

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

E-post: siri.istre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
