PRIVATMEGLEREN
LARVIK

BREKKEÅSEN 15

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommunen

Ferdigattest / bruksendring

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Brekkeåsen 15

Nabolaget Rekkevik/Bergeskogen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 376 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.... 231 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	6 min 2.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	22 min 17.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkegata Linje 210	6 min 0.6 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	10 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

BARNEHAGER

Bergeskogen barnehage (0-5 år) 76 barn	2 min 0.2 km
Gonveien barnehage (0-5 år) 84 barn	14 min 1.3 km
Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	6 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Meny Gloppe	15 min
Meny Øya Larvik	22 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	10 min
Vitusapotek Øya	5 min
Larvik Vinmonopol	10 min

SPORT

Bergslihallen flerbrukshall	2 min
Bergeskogen Idrettspark	4 min
Family Sports Club Torstrand	7 min
Spenst Larvik Sentrum	10 min

«Det er rolig og godt tilpassa for både de med barn, uten barn eldre osv»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

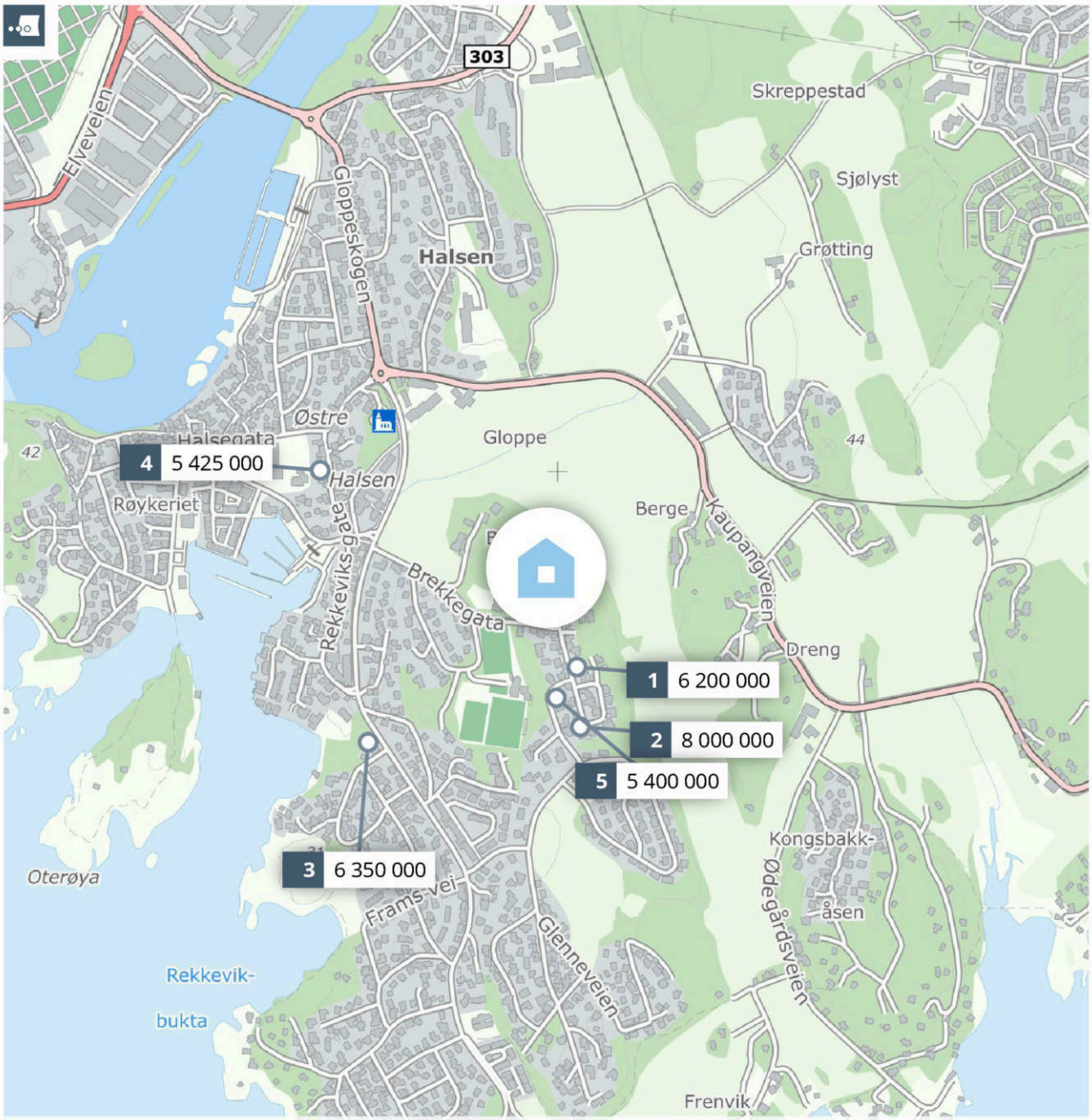
Gateparkering
Lett 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

BREKKEÅSEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 05.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 1008 BNR 58 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3909 LARVIK GRUNNKRETS BERGESKOGEN

Verdivurdert til

4 750 000

-	4 750 000	33 451
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	29 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					892 m²	
Byggeår					1965	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergslia 3				07.05.2024	5 980 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**49 600**
	125 m²	1964	986 m²	4 sov						
2	Bergslia 20				01.10.2025	8 450 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**34 934**
	229 m²	1966	1 253 m²	4 sov						
3	Gonveien 30				09.08.2024	6 980 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**37 574**
	169 m²	1917	1 276 m²	4 sov						
4	Rekkeviks gate 10				22.08.2025	5 950 000	**5 425 000**	0	5 425 000	**43 056**
	126 m²	1867	840 m²	3 sov						
5	Bergeskaret 8				05.09.2024	5 750 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**31 765**
	170 m²	1976	751 m²	3 sov						

Brekkeåsen 15 er en pen enebolig med familievennlig beliggenhet, grensende til frodige friarealer i liten sidegate uten gjennomgangstrafikk. Her er det nærhet til barnehage, skole og idrettsplass, samt kort vei til strender. Den solrike eiendommen har gode plenareal, steinlagt gårdsplass og usjenerte uteplasser med blant annet en nyere hagestue.

Boligen består av tre halvplan med nyere kjøkken og stue på øverste plan. Videre er det en entré, hall med peisovn, trivelig kjellerstue og fire romslige soverom. Boligen har også uvanlig god lagringsplass i flere kott, skapløsninger og boder. I tillegg medfølger garasje og flere boder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.08.2018	17.12.2018	21.03.2019	3 250 000	3 320 000	0	3 320 000
19.06.2015	29.06.2015	11.09.2015	3 050 000	3 050 000	0	3 050 000
18.01.2012	15.05.2012	05.06.2012	1 990 000	1 850 000	0	1 850 000

Eneboliger til salgs i 3260 LARVIK nå

14
eneboliger til salgs

11.1M
10.8M
10 353 000 Prisantydning i snitt
9.9M
9.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Eneboliger solgt i 3260 LARVIK siste 6 mnd

22
eneboliger solgt

7.1M
6.7M
6 390 000 Prisantydning i snitt
6 085 000 Salgspris i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 470 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

33 451 Brekkeåsen 15 Totalpris 4 750 000

28 136 LARVIK kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Larvik

Oppdragsnr.
52250118

Selger 1 navn
Ola Ellefsen

Gateadresse
Brekkeåsen 15

Poststed	Postnr
LARVIK	3260

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 19099909

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250118

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgraderte badet med nye fliser, Innstallerte badekar, byttet cisterne på toalett, monterte avtrekksvifte med utlufting over tak. Retting av skifervegg, Karbonpriming av alle flater, Flislegging vegger og gulv, Sementbasert fugemasse
Arbeid utført av	Per Arne Isaksen - flislegger, Bjørnar Schumacher - rørlegger, Jan Roger Røssjordet - Røsjordets Snekkeri, AS Sjølyst Elektro - el.installasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk under badekar ble oppgradert/fornyet. Arbeid utført av rørlegger Bjørnar Schumacher

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble byttet vannledning fra boligen til kommunalt vann-nett året før jeg overtok boligen
Arbeid utført av	Dette ble gjort før jeg overtok boligen og vet ikke hvem som utførte arbeidet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble lagt nytt tak og vegg på garasje høst -24.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har observert sukkermaur ved kjøkkenbenk i vår. Maurgift ble lagt ut og sukkermaurene forsvant.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med installasjon av elbil-lader ble sikringsskapet oppgradert. Dette ble gjort av HAFA Elektro AS. All annen elinstalasjon er utført av Sjølyst Elektro AS. Dette innebefatter montering av innendørs og utendørs stikk, utebelysning, bytte av lysarmatur/brytere, varme i gulv i stue/kjøkken og yttergang
Arbeid utført av	Sjølyst Elektro AS, HAFA

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250118

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks er montert i garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet 4 vinduer i stue, skiftet 2 vinduer i soverom mot nord, skiftet vindu i soverom u.etasje, skiftet vindu i garasjebygg, satt inn dør mot terrasse mot øst, etablert terrasse mot øst, skiftet inngangsdør hovedinngang, skiftet vegg på garasjebygg øvre del. (Røsjordets Snekkeri AS). Tak på garasje byttet høst 2024. (Martinsen og Østby)

Arbeid utført av: Røsjordet Snekkeri AS, Byggmesterfirmaet Martinsen & Østby AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etablert soverom og stue i kjelleretasjen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendringen er byggemeldt og godkjent av Larvik kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 52250118

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 52250118

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Ellefsen	840074e97edfea357acb4 f6b843b21f4777211f0	23.10.2025 17:48:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 52250118

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK
LARVIK kommune
gnr. 1008, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 19.06.2025 **Rapportdato:** 11.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22470-1017 **Referansenummer:** VC2720

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

F
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 styrker nå sin satsing på taksering og rådgivningstjenester, og kan med sin solide erfaring tilby et bredt spekter av profesjonelle tjenester. Vi kan håndtere alt fra taksering av eiendom til planlegging, tegninger og byggesøknader, samt bruksendring og seksjonering av eiendom.

Gjennom mange års bransjeerfaring har vi opparbeidet oss et grundig innblikk i regelverk og god byggeskikk. Dette gjør oss i stand til å levere kvalitetstjenester tilpasset kundens behov og prosjektets omfang. Vårt mål er alltid å sikre en trygg og effektiv prosess, med fokus på grundig veiledning og høy faglig standard.



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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1965 og tilbygd i 1996. Bygningen er oppført med tradisjonelle konstruksjonsmetoder, med ringmur i betong, reisverk i tre og trekonstruksjon i tak. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger og moderniseringer, men det må generelt påregnes løpende vedlikehold både innvendig og utvendig.

Flere bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 2 (TG 2) på grunn av alder. Disse fungerer som forutsatt, men har passert deler av forventet levetid. Det er ikke nødvendigvis registrert konkrete skader, men slitasje og redusert funksjon må påregnes, og jevnlig vedlikehold samt fremtidige utskiftninger bør planlegges.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedplan:
Vindfang 1,8 m2
Hall 14,1 m2
Stue / kjøkken 41 m2
Soverom 12,2m2
Soverom 7,2 m2
Soverom 12,9m2
Bad 4,7 m2
Vaskerom 5,3m2
Gang 5m2
Vedbod 8 m2

Kjeller:
Soverom 11,8 m2
Kjellerstue 15,4 m2
Bod 3,7m2
Bod 0,9m2

Krypkjeller:
Bod 20m2

Garasje
med boder 37 m2.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Deler av takkonstruksjon
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass (2-lags glass).
Vinduene er fra ulike årganger og er skiftet ut gradvis over tid. Ifølge eier ble fire vinduer i stue skiftet i 2019, i tillegg til to vinduer på soverom mot nord og ett vindu i soverom i underetasjen. Det ble også skiftet ett vindu i garasjebygg samme år. I 2025 ble det etablert nytt rømningsvindu i soverom i underetasjen.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkle kjellerdører i tre.
Terrasse utført i impregnert treverk.
Utvendig trapper er utført i impregnert treverk forskjellige steder rundt eiensommen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv består av laminat, fliser og vinylbelegg og tregulv. Veggene har varierende overflater, inkludert tapet, trepanel og malte plater. Himlinger består av malte plater og himlingsplater.

I 2019 ble stue og kjøkken totaloppusset med blant annet nytt tregulv med gulvvarme, gipsplater på alle vegger og nye takplater. Overflater i disse rommene fremstår som moderne og i god stand. Øvrige rom har overflater med noe varierende alder og slitasjegrad, i samsvar med byggets bruk og alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i underetasje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%. RH målt til 62,8% ved 20,1grader C.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjelleren er delt i to seksjoner:

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er montert skyvedørsgarderobeskap på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er ifølge tidligere salgsdokumenter totalrenovert i 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. I 2023 ble badet overflateoppusset med blant annet ny sisterne og nytt badekar. Det ble utført retting av skifervegg, priming av alle flater samt ny flislegging på vegger og gulv. Fugemasse er sementbasert.

Byggeforskriften som var gjeldende ved hovedombygging i 2014 var TEK10. Uten dokumentasjon på membran og tettesjikt er vurderingen basert på visuell observasjon, og det tas forbehold om utførelsens fagmessige kvalitet.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er lagt flis på flis på veggene.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det benyttes badekar med dusjløsning. Det er etablert en nedsenket del ved sluk med en høydeforskjell på ca. 15 mm i forhold til dørterskel. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt og har ikke fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk med vifte i tak , tilluft via spalte ved dørterskel.
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom (soverom), mot vegg bak badekar med dusjløsning. Det er benyttet egnet måleutstyr, og det ble ikke påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling i treverk viste 16,7 vektprosent, som er innenfor akseptabelt nivå. Ingen tegn til fuktskader eller synlige avvik ble observert ved visuell inspeksjon inne i konstruksjonen.

Vaskerom

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom ble bygget i 1996 i forbindelse med tilbygget.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt ca . 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel og ventil i vindu.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe av vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, der luftutskifting skjer ved hjelp av trykk- og temperaturforskjeller mellom inneluft og uteluft. Friskluft tilføres via ventiler i yttervegger og/eller vinduer, samt gjennom luftespalter under innerdører. Avtrekk skjer via naturlig oppdrift gjennom lufteluker og ventiler over tak, i tillegg til mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe av merket Samsung. Innedel er montert på vegg i kjellerstue. Utedel er plassert på yttervegg utenfor trappenedgang, delvis beskyttet med overbygg i metall. Utedel viser synlig overflaterust på beskyttelsesdeksel og noe ansamling av løv i inntaksgitter. Funksjon ikke testet ved befaring. Alder og teknisk tilstand bør vurderes nærmere av fagperson dersom det er usikkerhet rundt drift eller effekt.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-skap: Ja.
Plassering: Bod.
Alder: 1965 med flere senere oppgraderinger.
Merkede kurser: Ja.
Automat sikringer: Ja 14 kurser.
Hovedsikring: 63A.
Varmekabler: Bad og vindfang.
Varmefolie: Stue og kjøkken, kjellerstue og soverom i undetetasje.
Downligt. I kjellerstue, soverom underetg. Kjøkken.
Boligen er utstyrt med røykvarslere, samt brannslukker (pulverapparat) plassert innvendig. I tillegg er det installert et alarmsystem fra Verisure med både brann- og innbruddsvarsling. Systemet består blant annet av bevegelsessensor, røykdetektor og styringspanel, og ser ut til å være et nyere trådløst anlegg. Funksjonalitet og abonnement for alarmanlegget er ikke kontrollert eller testet ved befaring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1965.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Rørene ble skiftet av forrige eier i 2018.

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

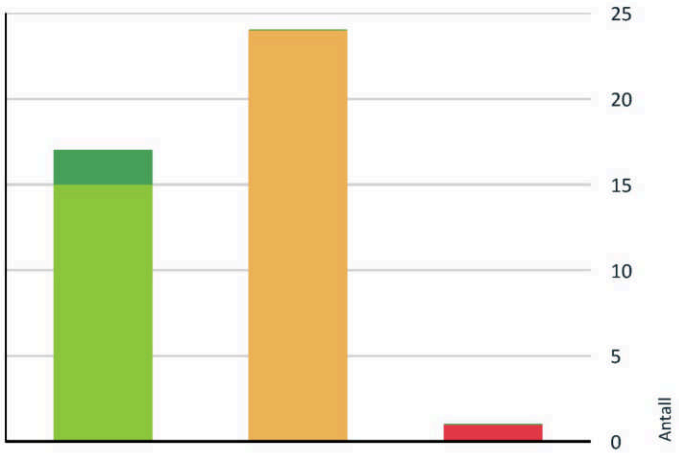
Garasje med boder

- Det foreligger ikke tegninger

Vi har ikke blitt forevist tegninger av garasjen. Basert på historiske foto, kan det se ut som den ble bygget samtidig eller rett etter boligen ble bygget. .

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

– Befaringen er utført som visuell, ikke-destruktiv inspeksjon uten bruk av spesialutstyr, med unntak av fuktmåler ved behov.
– Rapporten bygger på opplysninger fra eier/selger, samt egne observasjoner gjort ved befaring. Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon for utførte arbeider, og fravær av dette kan påvirke vurderingene.
– Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, innkassinger, skjulte rørføringer eller andre ikke-tilgjengelige bygningsdeler.
– Vurdering av våtrom, drenering, tak og konstruksjoner er gjort ut fra tilgjengelighet og synlige forhold på befaringstidspunktet.
– Funksjonstesting av tekniske anlegg, som el-anlegg, VVS eller ventilasjon, er ikke utført.
– Det tas forbehold om forhold som kan ligge skjult bak overflater, og som ikke kan avdekkes uten inngrep.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Boligens energimerking

F

ENERGIMERKE

Beskrivelse

Boligen skal selges

Energimerke

A B C D E F G

Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygg ny inngang, soverom og vaskerom.
2014	Modernisering	Bad ble modernisert med nye fliser Opplysning fra tidligere salgsdokument.
2020	Modernisering	Fra 2020 ti 2025 :Vinduer på soverom mot nord ble skiftet i 2020 og vindu i garasjebygg i 2021. Vindu i soverom underetasje ble skiftet i 2025 i forbindelse med etablering av rømmingsvei fra soverom i underetasjen. Alt arbeid utført av Røsjordets Snekkeri AS
2019	Modernisering	Innendørs og utendørs stikk, utebelysning, bytte av lysarmatur/brytere, varme i gulv i stue/kjøkken og yttergang. Sjølyst Elektro AS
2019	Modernisering	Stue/kjøkken totalt oppusset med gulvvarme, nytt tregulv, gipsplater på alle vegger, skifte av innvendige takplater, og vegger/tak ble malt.
2020	Modernisering	I forbindelse med installasjon av elbil-lader ble sikringsskapet oppgradert. HAFA Elektro AS.
2020	Modernisering	Bygget terrasse med utgang fra hallen, samtidig ble svalgang mot nord utbedret med skifte av bærebjelker og nye terrassebord.
2023	Modernisering	Bad oppusset med bl.a nytt toalett/cisterne og badekar . Retting av skifervegg, priming av alle flater. Flislegging vegger og gulv, sementbasert fugemasse.
2024	Modernisering	Lagt varme og fliser på gulv i entré samt nye gipsplater på vegg. I tillegg er takbue i hallen fjernet og gammel dørkarm fra entré erstattet med listverk. (se også under merknad) . Byttet ut til ny inngangsdør.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

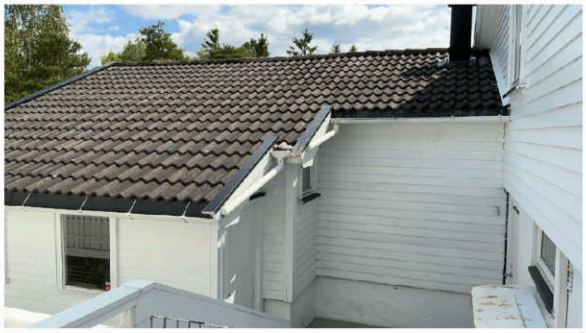
Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

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





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.







TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjon over kjøkken og stue er lukket konstruksjon, og er derfor ikke undersøkt. Det ble ikke observert tegn på skader eller svakheter under befaringen. Siden kun himlingen er synlig innvendigpå kjøkken og stue er det begrenset mulighet til å vurdere selve takkonstruksjonen. Regelmessig kontroll av himling og eventuelle fuktskader anbefales for å kunne avdekke problemer i tide.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig. Siden takkonstruksjonen er fullstendig gjenbygget og utilgjengelig for visuell kontroll, kan eventuelle skader eller svakheter forbli uoppdaget. Dette medfører usikkerhet rundt takets tilstand og kan føre til at problemer som fukt- eller råteskader utvikler seg uten å bli oppdaget i tide.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass (2-lags glass). Vinduene er fra ulike årganger og er skiftet ut gradvis over tid. Ifølge eier ble fire vinduer i stue skiftet i 2019, i tillegg til to vinduer på soverom mot nord i 2020. Det ble også skiftet ett vindu i garasjebygg i 2021. I 2025 ble det etablert nytt rømningsvindu i soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kledning og belistning rundt noen eldre vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

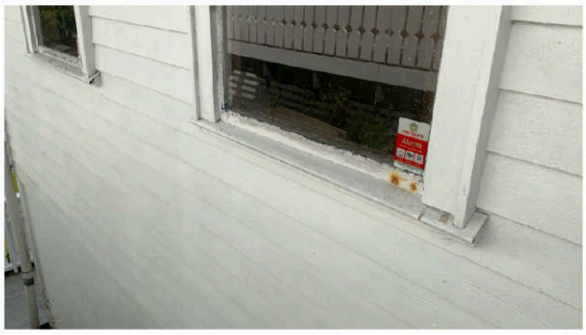
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvens:
Manglende luftspalte kan føre til fuktskader, råte, høyere vedlikeholdskostnader og redusert levetid på kledningen.
Tiltak:
Opprett en luftspalte ved å justere eller kappe kledning/belistning. Sørg for god tetting rundt vinduer og kontroller jevnlig for fuktskader.

Tilstandsrapport



Nye vinduer på kjøkken i 2019



Eldre vinduer i vedbod.





Rømningsvindu på soverom i kjeller.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 , malt balkongdør i tre og enkle kjellerdører i tre.

Vurdering av avvik:

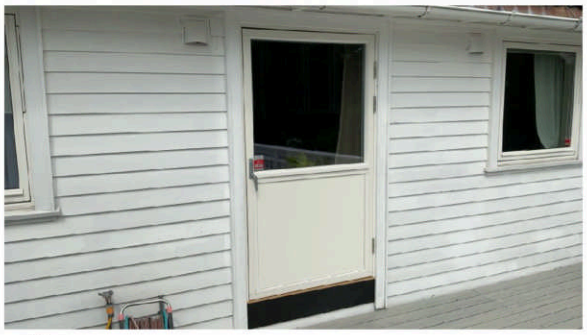
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

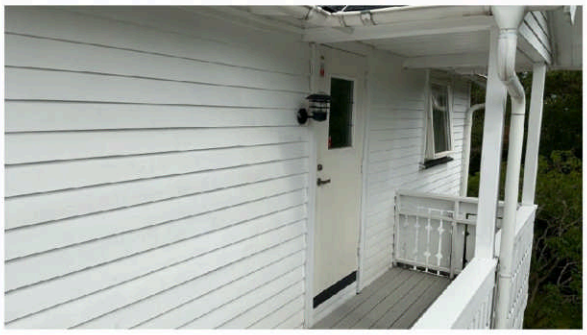
Boligen har utvendige dører med varierende alder og utførelse. Det er registrert værslitasje og sprekker i karm og trevirke på enkelte dører, spesielt på døren til vedbod, bod under garasje og dør til krypkjeller. Avvikene skyldes hovedsakelig eksponering for vær og manglende overflatebehandling over tid. Øvrige dører har normal slitasje i henhold til alder og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

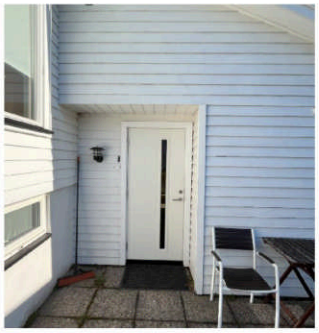
Tilstandsrapport





Balkongdør





Hovedinngangsdør fra 2025

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utført i impregnert treverk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrasse er oppført i impregnert treverk og fremstår med normal værslitasje. Det er ikke montert beslag eller klemlist mellom terrassegulvet og tilstøtende yttervegg, noe som kan føre til utilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning i overgangen mellom konstruksjonene.

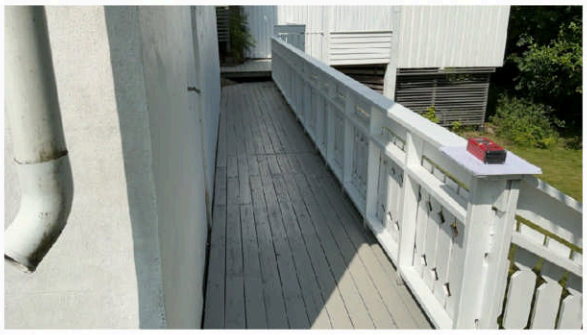
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konsekvens:
Manglende beslag kan føre til at fukt trekker inn i veggkonstruksjonen ved nedbør og smeltevann, noe som over tid kan gi fuktskader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

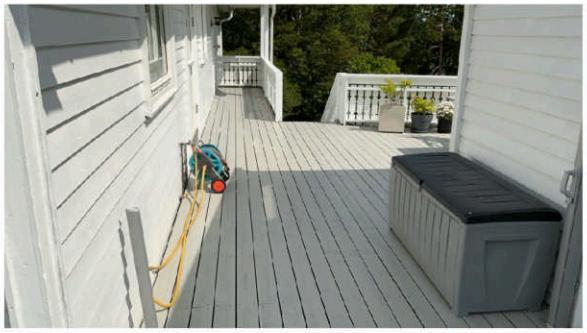
Tiltak:
Det anbefales å montere egnet beslag eller klemlist i overgangen mellom terrasse og yttervegg for å hindre fuktinntrengning. Videre vedlikehold av terrasseoverflater bør gjennomføres jevnlig for å bevare materialkvalitet og funksjon.

Tilstandsrapport





Fundamentering av terrasse





TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper er utført i impregnert treverk forskjellige steder rundt eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøydene i trapper er målt til å være under kravene som gjelder i henhold til byggteknisk forskrift TEK10, som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
TEK10 krever en minimumshøyde på 0,9 meter i trapper ved fallhøyder over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Manglende rekkverk og håndløper på vegg kan medføre økt risiko for fallskader, spesielt ved bruk av trappen i fuktige eller glatte forhold. Dette er særlig relevant ved høydeforskjeller over 0,5 meter, hvor rekkverk normalt er påkrevd etter gjeldende forskrifter.

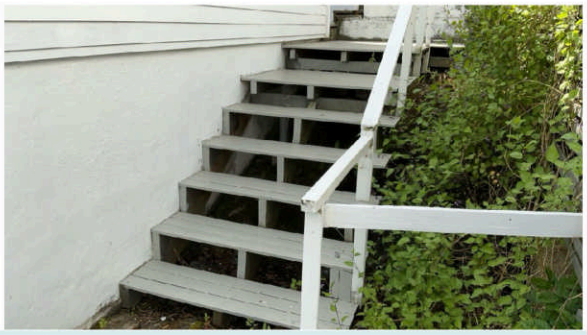
Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på trappene i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.
Rekkverk bør ha tilstrekkelig høyde, solid innfesting og eventuelt håndløper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport






INNVENDIG

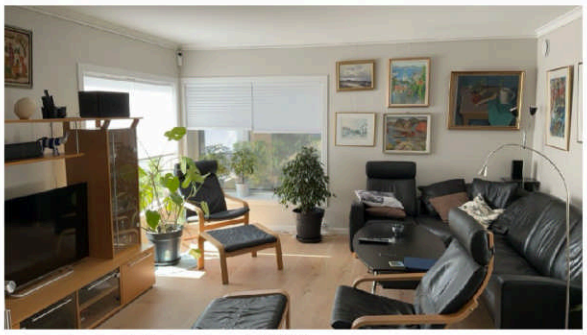
TG 1 Overflater

Innvendige gulv består av laminat, fliser og vinylbelegg og tregulv. Veggene har varierende overflater, inkludert tapet, trepanel og malte plater. Himlinger består av malte plater og himlingsplater.

I 2019 ble stue og kjøkken totaloppusset med blant annet nytt tregulv med gulvvarme, gipsplater på alle vegger og nye takplater. Overflater i disse rommene fremstår som moderne og i god stand. Øvrige rom har overflater med noe varierende alder og slitasjegrad, i samsvar med byggets bruk og alder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

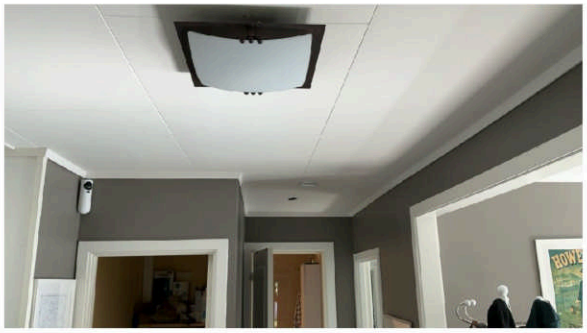
Tilstandsrapport



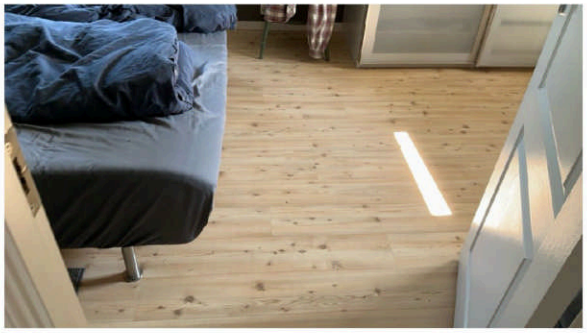
Kjøkken og stue er totalrenovert i 2019



Laminat på gulv



Himlingsplater i gang.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

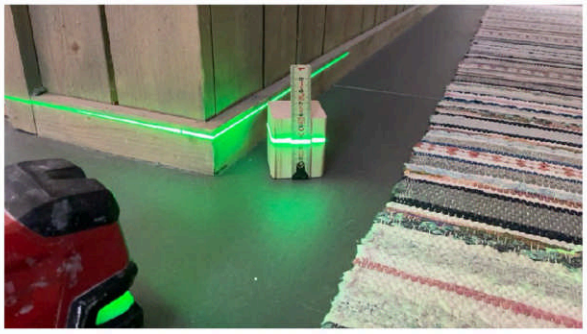
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

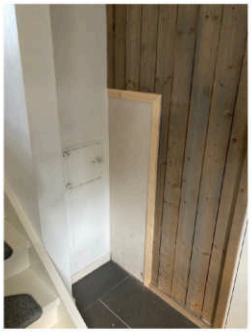
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

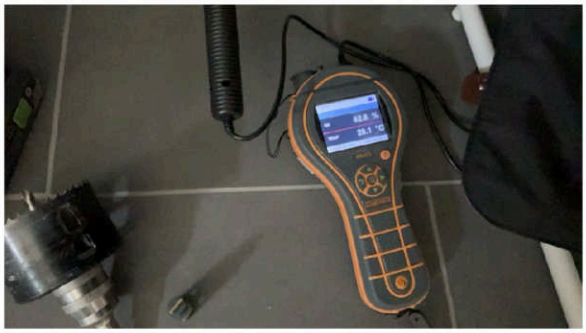


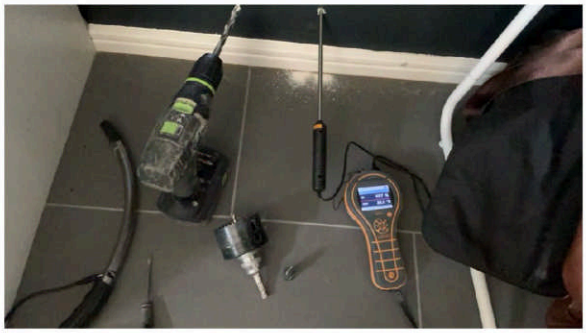


TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom i underetasje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%. RH målt til 62,8% ved 20,1grader C.





RH målt til 62,8% ved 20,1grader C.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren er delt i to seksjoner:

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Den fremre delen har god takhøyde og benyttes til lagring.
Den bakre delen har varierende høyde og er lite egnet til lagringsformål. Det er to ventiler i denne delen, og det er i tillegg mulig å ventilere mellom rommene via en åpen luke.

Ved fuktmåling i treverk ble det registrert måleverdi på 19,5 vektprosent. Krypkjelleren har stedvis fuktmerker på grunn og vegger. Det ble ikke observert synlige tegn til soppvekst eller råteskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Konsekvens:
Fuktverdien er i øvre sjikt, og over anbefalt grenseverdi for treverk i kryperom (ca. 17–18 %), hvilket kan øke risikoen for mikrobiell vekst og skade ved langvarig påvirkning.
Mangelfull ventilasjon eller varierende luftutskiftning kan bidra til høy luftfuktighet og kondenseringsfare.
Deler av arealet er ikke egnet til lagring grunnet lav høyde og mulig jord-/grunnkontakt.

Tiltak:
Forbedre ventilasjonen, eventuelt supplere med mekanisk avtrekk ved behov.
Det anbefales å legge fuktsperre (plastfolie) på grunnen for å redusere oppfuktning fra underliggende masser.
Regelmessig inspeksjon og fuktmåling bør utføres, særlig i overgang årstider.
Unngå lagring direkte på bakken eller på organiske materialer i kryperommet.



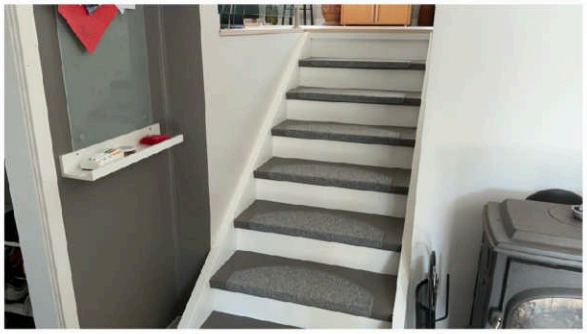


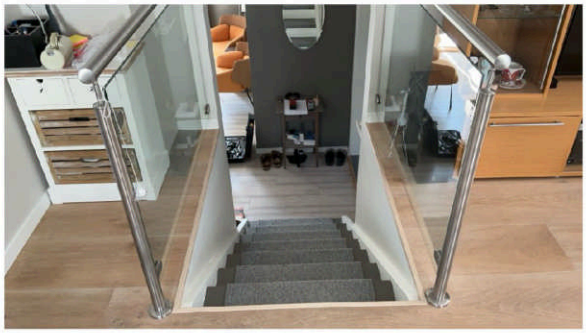
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.





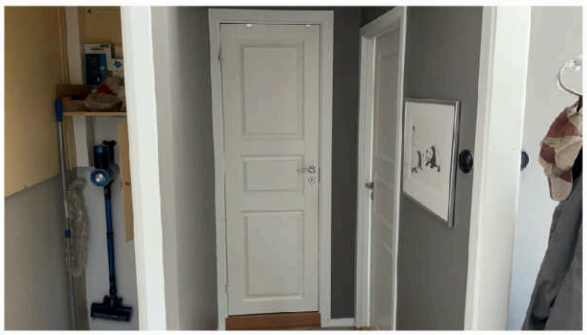
TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.





TG 1 Andre innvendige forhold

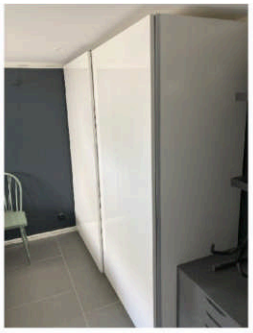
Det er montert skyvedørsgarderober på to av soverommene samt i gang ved soverom i kjeller.



Soverom hovedetg. sovrom nord.



Soverom hovedetg.



Sovrom kjeller

VÅTROM

ETASJE > BAD

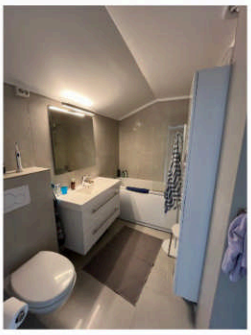
Generell

Badet er ifølge tidligere salgsdokumenter totalrenovert i 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. I 2023 ble badet overflateoppusset med blant annet ny sisterne og nytt badekar. Det ble utført retting av skifervegg, priming av alle flater samt ny flislegging på vegger og gulv. Fugemasse er sementbasert.

Byggeforskriften som var gjeldende ved hovedombygging i 2014 var TEK10. Uten dokumentasjon på membran og tettesjikt er vurderingen basert på visuell observasjon, og det tas forbehold om utførelsens fagmessige kvalitet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

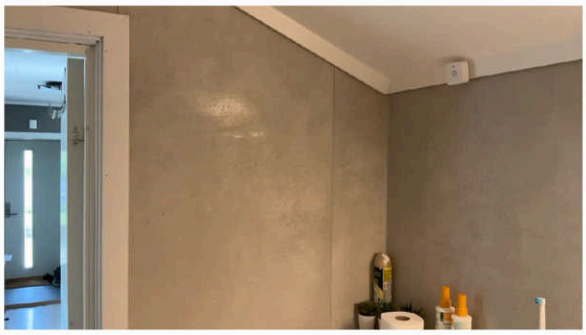


ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er lagt flis på flis på veggene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det benyttes badekar med dusjløsning. Det er etablert en nedsenket del ved sluk med en høydeforskjell på ca. 15 mm i forhold til dørterskel. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt og har ikke fall mot sluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dagens løsning oppfyller ikke alle preaksepterte ytelsene etter TEK17 §13-15 og EK17, som stiller følgende minimumskrav til fall:
Minimum 1:100 på hele gulvet, eller
Minimum 1:100 i dusjsonen dersom den er nedsenket med minst 10 mm, eller
Minimum 1:50 i dusjens nedslagsfelt dersom området ikke er nedsenket.
Videre stilles det krav om at lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
Dette forutsetter enten fall på hele gulvet (min. 1:100), eller at gulvet avgrenses med oppkant/min.

I følge eier er membran lagt opp 15mm langs terskel ved dør.

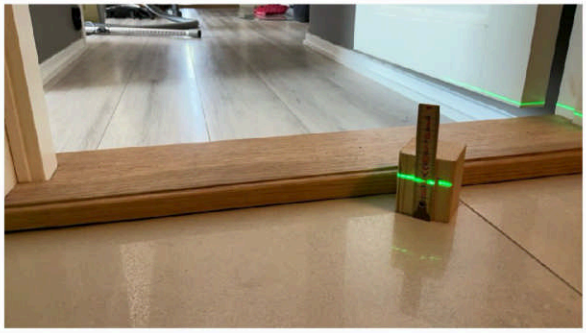
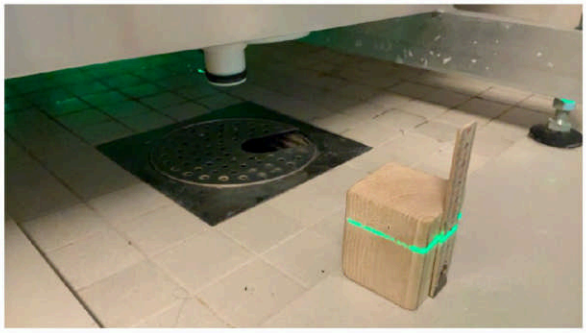
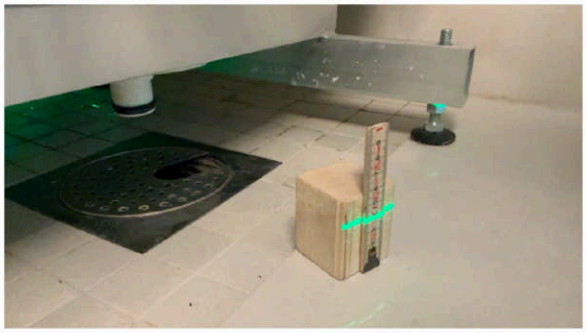
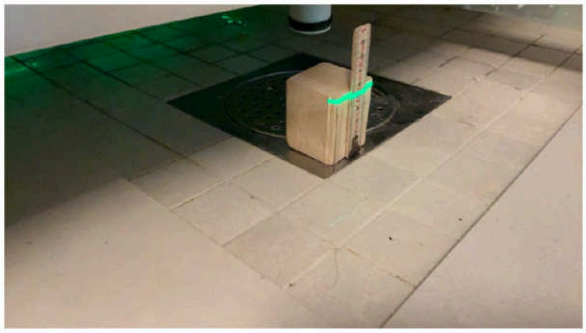
Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Badet har en funksjonell slukløsning innenfor nedsenkingen, men har for lite fall på øvrig gulvflate og tilfredsstiller dermed ikke de preaksepterte ytelsene etter TEK17/VTEK. Det er ikke dokumentert hvordan membran er ført opp ved terskel.

Tiltak:
Ved eventuell oppgradering av badet bør det etableres tilstrekkelig fall i tråd med preaksepterte ytelser.
Dagens løsning vurderes som brukbar, men ikke forskriftsmessig i henhold til dagens regelverk.

10mm nedsenk

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

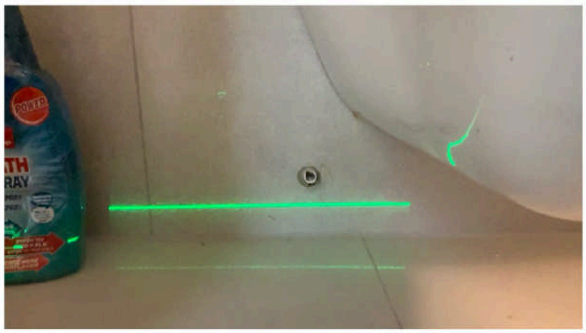
Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Øverste skuffen på baderomsinnredningen har skade.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Skadet skuff bør repareres eller skiftes.



Dreneringshull i sisternekasse





Skade på skuff.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i tak , tilluft via spalte ved dørterskel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom (soverom), mot vegg bak badekar med dusjløsning. Det er benyttet egnet måleutstyr, og det ble ikke påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling i treverk viste 16,7 vektprosent, som er innenfor akseptabelt nivå. Ingen tegn til fuktskader eller synlige avvik ble observert ved visuell inspeksjon inne i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble observert noe forekomst av sukkermaur (svart jordmaur) i området, noe som kan indikere høyere fuktighet i perioder. Tilsvarende fuktverdi er registrert i bjelkelaget i krypkjelleren under badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Målt fuktverdi ligger nær øvre anbefalt grense (ca. 17–18 %), og vedvarende høy fuktighet kan over tid øke risikoen for mikrobiell vekst.
Forekomst av maur kan være en indikasjon på fuktig miljø, og bør følges opp dersom det øker i omfang.
Ingen skader er påvist nå, men forholdene bør overvåkes.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av fuktverdier og observasjon av eventuell mauraktivitet.
Forebyggende tiltak for bedre ventilasjon og fuktsikring kan være hensiktsmessig, spesielt i krypkjeller og ved våtromsvegger.
Dersom maurforekomst vedvarer eller øker, bør det vurderes skadedyrbekjempelse og videre kontroll av konstruksjonen for å utelukke skjulte fuktskader.

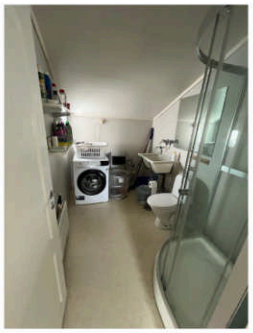


ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom ble bygget i 1996 i forbindelse med tilbygget. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1996 **Kilde:** Offentlig informasjon



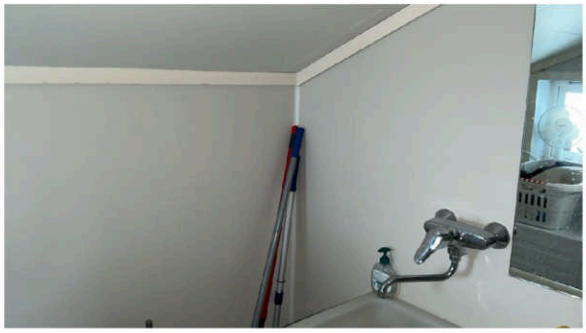
ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 1996 **Kilde:** Offentlig informasjon



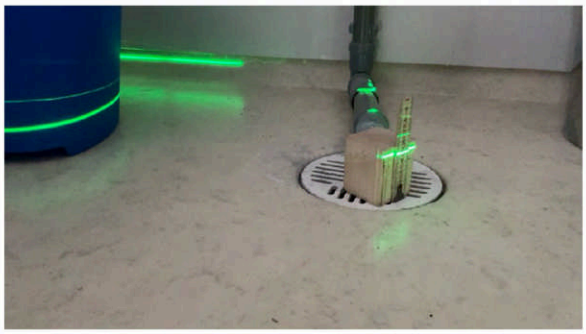


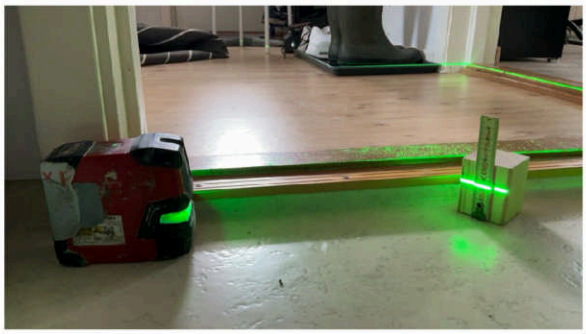
ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er målt ca . 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 1996 **Kilde:** Offentlig informasjon





ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1996 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1996 **Kilde:** Offentlig informasjon

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel og ventil i vindu.





ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 %.

Årstall: 2025



KJØKKEN

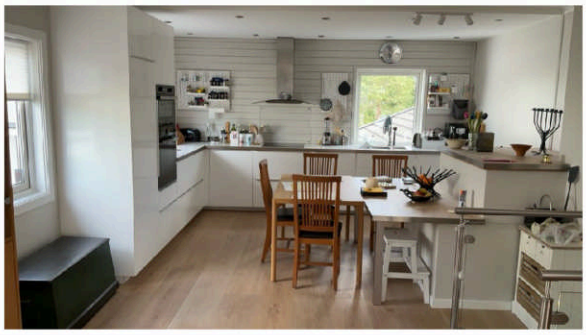
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Noe av vannledninger er av plast (rør i rør).

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

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





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

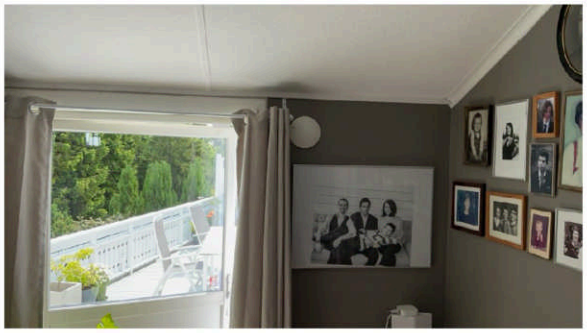
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

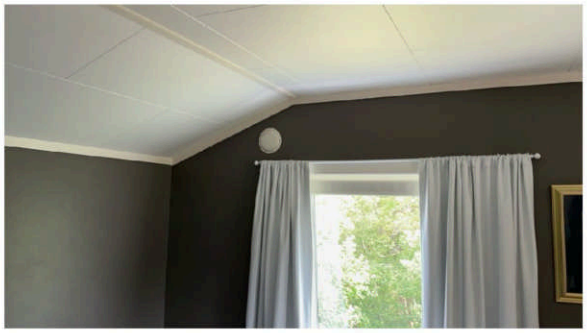
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, der luftutskifting skjer ved hjelp av trykk- og temperaturforskjeller mellom inneluft og uteluft. Friskluft tilføres via ventiler i yttervegger og/eller vinduer, samt gjennom luftespalter under innerdører. Avtrekk skjer via naturlig oppdrift gjennom lufteluker og ventiler over tak, i tillegg til mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.





TG 2 Varmesentral

Det er installert luft-til-luft varmepumpe av merket Samsung. Innedel er montert på vegg i kjellerstue. Utedel er plassert på yttervegg utenfor trappenedgang, delvis beskyttet med overbygg i metall. Utedel viser synlig overflaterust på beskyttelsesdeksel og noe ansamling av løv i inntaksgitter. Funksjon ikke testet ved befaring. Alder og teknisk tilstand bør vurderes nærmere av fagperson dersom det er usikkerhet rundt drift eller effekt.

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

Vurdering av avvik:

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

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport





Mulig den er fra 2014 i følge eier.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

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



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

El-skap: Ja.
Plassering: Bod.
Alder: 1965 med flere senere oppgraderinger.
Merkede kurser: Ja.
Automat sikringer: Ja 14 kurser.
Hovedsikring: 63A.
Varmekabler: Bad og vindfang.
Varmefolie: Stue og kjøkken, kjellerstue og soverom i undetetasje.
Downligt. I kjellerstue, soverom underetg. Kjøkken.

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

Spørsmål til eier

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

inntakssikring og videre.
2024

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

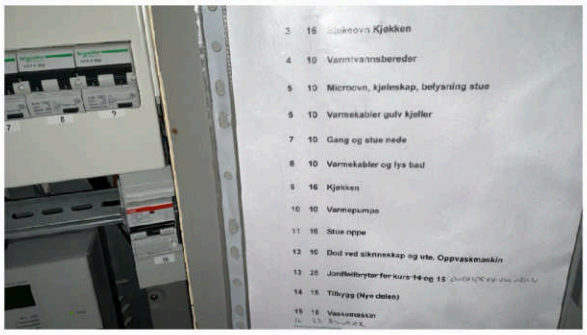
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Elanlegg med Philips hue. Styring av lys trådløst.

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere, samt brannslukker (pulverapparat) plassert innvendig. I tillegg er det installert et alarmsystem fra Verisure med både brann- og innbruddsvarsling. Systemet består blant annet av bevegelsessensor, røykdetektor og styringspanel, og ser ut til å være et nyere trådløst anlegg. Funksjonalitet og abonnement for alarmanlegget er ikke kontrollert eller testet ved befaring.

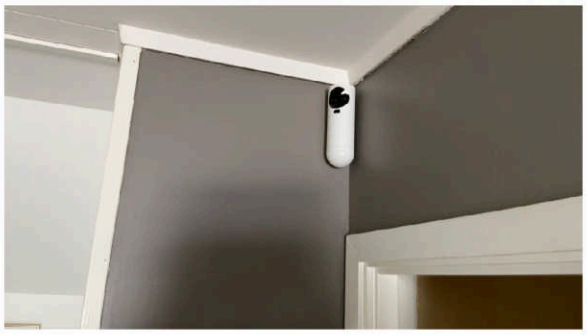
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1965.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



Takvann

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av sementblokker og lettklinkerblokker (Leca). Grunnmuren er fundamentert på stripefundamenter av betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det ble ved visuell inspeksjon registrert misfarging på innsiden av grunnmuren, noe som kan indikere tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning. Det er ikke påvist synlig fritt vann, men videre oppfølging anbefales for å vurdere eventuell fuktbelastning og behov for tiltak over tid.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

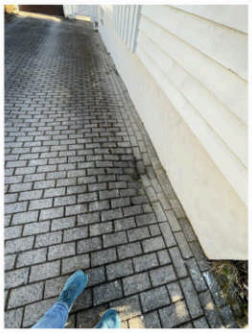




TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Rørene ble skiftet av forrige eier i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Bygninger på eiendommen

Paviljong



Anvendelse
Utestue / paviljong

Byggeår
2019

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 vedlikeholdt.

Beskrivelse
Takoverbygd utestue/ paviljong er fra 2016

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



Garasje med boder



Anvendelse
Garasje og boder

Byggeår
1965

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 vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen med boder er oppført i tradisjonell reisverkskonstruksjon med stående utvendig trekledning og papptekking på tak.
Bygningen er sammenbygd med tilstøtende nabogarasje.
Ny taktekking ble etablert høsten 2024 av byggmesterfirmaet Martinsen & Østby AS.
Ny kledning på garasjevegg er utført av Røssjordet snekkeri i 2024 og 2025
Garasjen fremstår med normal slitasje i henhold til alder og bruksområde.

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



Garasje er platet innvendig.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt taktekke, renner og beslag. Ny kledning på vegg mot øst og sør.

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

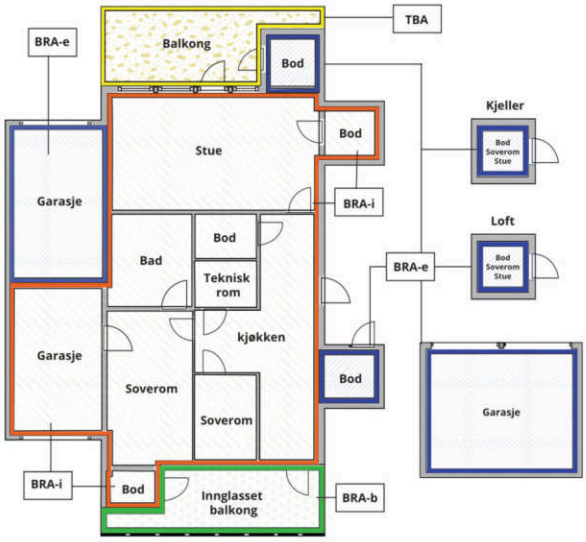
Hva er måleverdig areal?

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	109	9		118	40
Kjeller	33			33	5
Krypkjeller		20		20	10
SUM	**142**	**29**			**55**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, hall, stue, stue 2, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, gang, kjøkken	Bod	
Kjeller	Soverom, kjellerstue, bod, bod 2		
Krypkjeller		Bod	

Kommentar

Boligen har følgende rominndeling:
Hovedplan:
Vindfang 1,8 m2
Hall 14,1 m2
Stue / kjøkken 41 m2
Soverom 12,2m2
Soverom 7,2 m2
Soverom 12,9m2
Bad 4,7 m2
Vaskerom 5,3m2
Gang 5m2
Vedbod 8 m2

Kjeller:
Soverom 11,8 m2
Kjellerstue 15,4 m2
Bod 3,7m2
Bod 0,9m2

Krypkjeller:

Bod 20m2

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takhøyden i krypkjeller varierer gjennom hele rommet. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egen liste for tilbygg / modernisering i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Paviljong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Garasje med boder

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		27		27	
Kjeller		10		10	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje, bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vi har ikke blitt forevist tegninger av garasjen. Basert på historiske foto, kan det se ut som den ble bygget samtidig eller rett etter boligen ble bygget. .

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egen liste for tilbygg / modernisering i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	36
Paviljong	0	0
Garasje med boder	0	37

Kommentar

Enebolig — 1 bod i hovedetasje og 2 boder i kjeller er S-rom.

Paviljong

Garasje med boder

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Ola Ellefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1008	58		0	891.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brekkeåsen 15

Hjemmelshaver
Ellefsen Ola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Brekkeåsen, ca. 5 km nordøst for Larvik sentrum. Området er rolig og familievennlig med nærhet til natur, turstier og daglige servicetilbud. Kort avstand til Halsen IL sine fotballbaner og idrettshall, samt barnehager, skoler og offentlig transport. Gode forbindelser til E18 gir enkel adkomst til både Larvik, Sandefjord og videre mot Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, plenarealer, beplantning og forstøtningsmurer. Oppkjørselen er belagt med belegningsstein. Det ble observert enkelte mindre setningsskader i belegningssteinen, typisk for alderen og bruken, men uten vesentlige avvik som påvirker funksjonaliteten. Uteområdene fremstår generelt som pent opparbeidet og funksjonelle.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 320 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt	04.07.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.07.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.07.2025	
2	14.07.2025	
3	14.07.2025	Endret i enhold til kommentarer fra eier.
4	06.11.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/

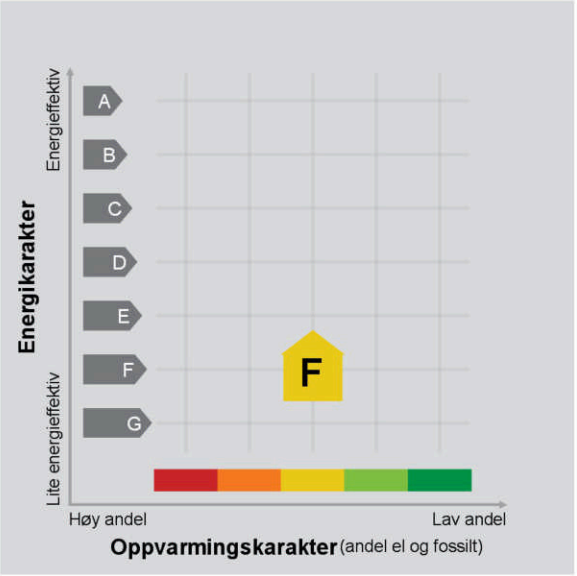
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VC2720

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brekkeåsen 15
Postnummer	3260
Sted	LARVIK
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	1008
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14824227
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143925
Dato	04.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
1008	58				

Adresse: Brekkeåsen 15

Postnr.: 3260, Larvik

Byggeår: 1965

Når kjøpte du boligen: 2019

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fremtind Forsikring

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet

Polise-/avtale: 19099909

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Ellefsen	Fornavn	Ola
Ny adresse		E-post	ola@ellefsen.org
		Tel. priv.	93405798
Postnr.	Sted	Mobil	93405798

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Per Arne Isaksen - flislegger
Bjørnar Schumacher - rørlegger
Jan Roger Røssjordet - Røsjordets Snekkeri AS
Sjølyst Elektro - el.installasjon

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Firmanavn/beskriv:

Per Arne Isaksen
Bjørnar Schumacher

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Retting av skifervegg, Karbonpriming av alle flater, Flislegging vegger og gulv, Sementbasert fuger

VANN/AVLØP/RØR:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Forrige eier la nytt tilførselsrør fra gate, var visstnok gjort dårlig arbeid med rørkopling mot kommune

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Tak på garasje byttet høst 2024

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Byggmesterfirmaet Martinsen & Østby AS

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Skiftet 4 vinduer i stue, skiftet 2 vinduer i soverom mot nord, skiftet vindu i soverom u.etasje, skiftet vindu i garasjebygg, satt inn dør mot terrasse mot øst, etablert terrasse mot øst, skiftet inngangsdør hovedinngang, skiftet vegg på garasjebygg øvre del.
Alt arbeid utført av Røsjordets Snekkeri AS

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

I forbindelse med installasjon av elbil-lader ble sikringsskapet oppgradert. Dette ble gjort av HAFA Elektro AS.
All annen elinstalasjon er utført av Sjølyst Elektro AS. Dette innebefatter montering av innendørs og utendørs stikk, utebelysning, bytte av lysarmatur/brytere, varme i gulv i stue/kjøkken og yttergang

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjellerstue og soverom i u.etasje ble etablert av tidligere eier

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Bruksendring ble søkt og godkjent i 2025 av nåværende eier

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Har vært sukkermaur på kjøkkenbenken ved et par anledninger. Disse ble effektivt fjernet med maur

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Ved overtagelse i 2019 ble stue/kjøkken totalt oppusset med gulvvarme, nytt tregulv, gipsplater på alle vegger, skifte av innvendige takplater, 4 nye vinduer og vegger/tak ble malt. I 2020 ble det bygget terrasse med utgang fra hallen, smatidig ble svalgang mot nord utbedret med skifte av bærebjelker og nye terrassebord. Bad oppusset i 2023 med bl.a nytt toalett/cisterne og badekar. I 2024 ble det lagt varme og fliser på gulv i entré samt nye gipsplater på vegg. I

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. 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/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. 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

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. 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

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Vedrørende pkt 27:
Ved overtagelse i 2019 ble stue/kjøkken totalt oppusset med gulvvarme, nytt tregulv, gipsplater på alle vegger, skifte av innvendige takplater, 4 nye vinduer og vegger/tak ble malt. I 2020 ble det bygget terrasse med utgang fra hallen, samtidig ble svalgang mot nord utbedret med skifte av bærebjelker og nye terrassebord. Badet ble pusset opp i 2023 med bl.a nytt toalett/cisterne og badekar. I 2024 ble det lagt varme og fliser på gulv i entré, skiftet ytterdør samt nye gipsplater på veggene. I tillegg er takbue i hallen fjernet og gammel dørkarm fra entré erstattet med listverk. Arbeid utført av Røsjordets Snekkeri AS, Bjørnar Schumacher, Per Arne Isaksen, Sjølyst Elektro AS
I tillegg har nåværende eier malt vegger i de fleste rommmene (unntatt stu/kjøkken og entré) samt montert garderobeskap i soverom mot nord.

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
Larvik 18.06.2025	Ola	.....

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

Reguleringsvedtekter

i tilknytning til reguleringsplan for del av Østre Halsen i Tjølling kommune i Vestfold.

1. Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense og omfatter bl.a. Steinsnes, Hølen Bergeskogen, Gloppeparken og de tilliggende områder med eldre bebyggelse.

2. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus ikke over to fulle etasjer og uthus (garasjer) i en etasje.
I det kvartal på Steinsnes som er reservert for rekkehus eller boligblokker, kan bygges våningshus i inntil 3 fulle etasjer og nødvendige fellesanlegg for disse bygg.
For Bergeskogen tomtefelt som omfatter tomter til Brekkegata, Bergeskogen, Brekkeåsen og Bergslia, skal bebyggelsen være åpen med våningshus i en etasje med eller uten underetasje etter terrengets beskaffenhet. Bygningsrådet kan gjøre unntak innenfor bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 23 b for Tjølling.

3. Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere regulert veilinje enn den på planen viste byggegrense. Forøvrig skal byggene plasseres etter en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan.
Bygg til de gamle gater hvor det ikke er vist byggegrense på planen, plasseres minimum 8 m fra gatens midtlinje.
Eldre bebyggelse som ligger nærmere gaten enn 8 m fra gatens midtlinje, kan ikke påbygges eller ombygges.
Unntagelse fra bestemmelsene i siste avsnitt kan tillates av bygningsrådet, såfremt særlige forhold tilsier det.

4. Garasjer skal anmeldes og godkjennes sammen med anmeldelse av våningshus selv om den ikke skal bygges samtidig. Det skal være plass til hensetting av bil på egen tomt utenom garasjen. For nybygg skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset, enten som tilbygg i en etasje eller i underetasjen.
Frittliggende garasjer kan godkjennes av bygningsrådet hvor annen løsning ikke er praktisk.
Bygningsrådet kan gi unntak fra disse bestemmelser når særlige grunner foreligger.
Bygningsrådet kan tillate at garasjer uten brannvegg plasseres nærmere nabo enn 2,5 m eller i nabogrense innenfor bestemmelsene i vedtekt til bygningslovens § 115 for Tjølling.

5. For uthus og boder gjelder samme regler som for garasjer med hensyn til plassering.

6. I de på planen viste industristrøk kan anlegges lettere industri som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører urimelige ulemper for de omboende.
Bygningsrådet bestemmer bygningenes avstand fra regulert vei etter bygningens art og formål. Byggelinjeavstanden skal i alminnelighet ikke være under 10 m for bedriftslokaler regnet fra regulert gjerdelinje mot vei.
Ved industrianlegg skal sikres tilstrekkelig plass til garasjer og parkering av biler på egen tomt. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra denne bestemmelse.

7. Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
Gjerdene må ikke være over 1,4 m høye.
I Bergeskogen tomtefelt må ikke gjerdene være høyere enn 0,8 m.
Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet gjøre unntak fra denne bestemmelse.

8. Ved siden av disse vedtekter, kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygninsvedtekter for Tjølling til anvendelse.
9. For nye tomteområder kan bygningsrådet vedta spesielle reguleringsbestemmelser i forbindelse med utparselleringsplaner eller dataljplaner innenfor bestemmelsene i reguleringsvedtektene.
10. Tidligere vedtatte reguleringsplaner og vedtekter innenfor det området som er beskrevet under pkt. 1, oppheves når den nye plan med tilhørende vedtekter er godkjent og stadfestet.

Formannskapet foreslår:

a) Reguleringsplan for en del av Østre Halsen, vedtas i samsvar med bygningsrådets vedtak av 25.6.63.
b) Forslaget til reguleringsvedtekter vedtas.

Behandling i kommunestyret:
Forslag fra Walter Eriksen: En tillater seg å foreslå at forslaget til reguleringsplan for Ø. Halsen vedtas, når unntas veitracéen gjen. "Gloppeparken". Her foreslås det å velge den tidligere oppstukne vestre tracé. (Forslagstilleren var inneforstått med at dette ville bety å sende reguleringsplanen tilbake til Bygningsrådet).

Det ble votert alternativ mellom Walter Eriksens forslag og formannskapets forslag.

Formannskapets forslag ble vedtatt med 24 mot 3 stemmer.

Rett avskrift bevitnes.

PS:
På grunn av dårlig gjengivelse på originalen til side 2 i reguleringsbestemmelsene for Østre Halsen nr. 66, er dette en avskrift av overnevnte.

8. Ved siden av disse vedtekter, kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Tjølling til anvendelse.

9. For nye tomteområder kan bygningsrådet vedta spesielle reguleringsbestemmelser i forbindelse med utparselleringsplaner eller detaljplaner innenfor bestemmelsene i reguleringsvedtektene.

10. Tidligere vedtatte reguleringsplaner og vedtekter innenfor det området som er beskrevet under pkt. 1, oppheves når den nye plan med tilhørende vedtekter er godkjent og stadfestet.

Formannskapet foreslår:
a) Reguleringsplan for en del av Østre Halsen vedtas i samsvar med bygningsrådets vedtak av 25.6.63.
b) Forslaget til reguleringsvedtekter vedtas.

Behandling i kommunestyret:
Forslag fra Walter Eriksen: Jeg tillater meg å foreslå at forslaget til reguleringsplan for Ø.Halsen vedtas, når unntas veitraséen gjen. "Gleppeparken". Her foreslås det å velge den tidligere oppstukne vestre trasé. (Forslagsstilleren var innforstått med at dette ville bety å sende reguleringsplanen tilbake til Bygningsrådet).
Det ble vetert alternativ mellom Walter Eriksens forslag og formannskapets forslag.
Formannskapets forslag ble vedtatt med 24 mot 3 stemmer.

Rett utskrift bevitnes.

TJØLLING KOMMUNE
KONTORSJEFEN

Svein Hole.

Larvik, 16.7.63.

Utskriftsdato: 23.10.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik
Telefon: 982 31 892

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1008	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6490441374	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	14824227	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6490441374.

BruksenhetId	202471595	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	14824227	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	0	0	1	0	1

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Ved	Dovre AS	Dovre 500 Cb, 510 Cb, 550 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
03.01.2025	Tilsyn	03.01.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Brennbart for nær sotluke.

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Pipeside delevis innkledd høyre side kjeller. Ser ut som om det er lektet for nær pipe med gips på utsiden.

Informasjon for bruksenhetId 202471595

BruksenhetId	553103494	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300555441	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Fritatt for søknadsplikt	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 553103494.

BruksenhetId	202661935	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	162976117	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

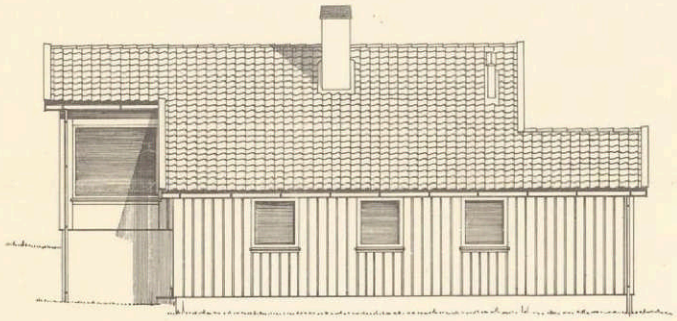
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202661935.

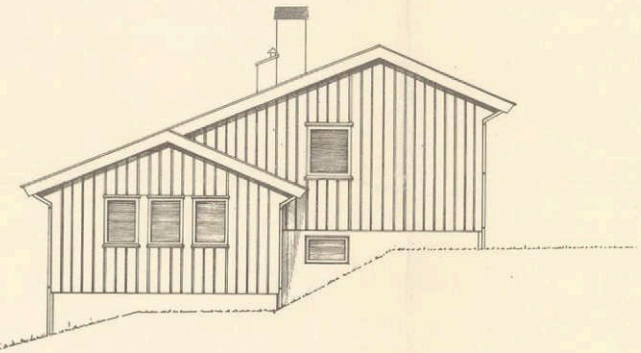
BruksenhetId	202471669	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	14824227	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202471669.

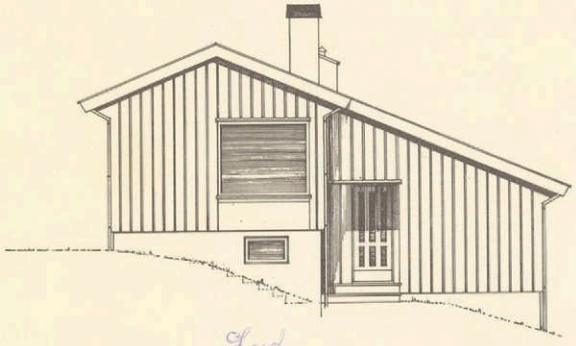
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

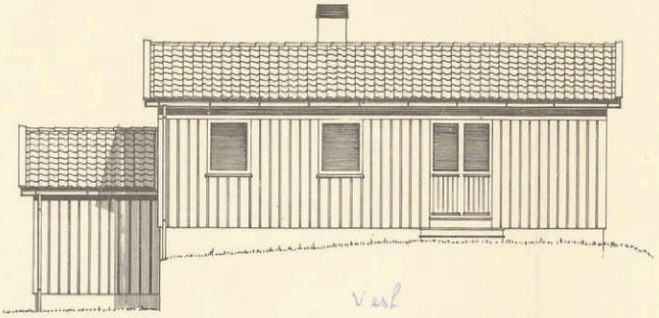




Nord



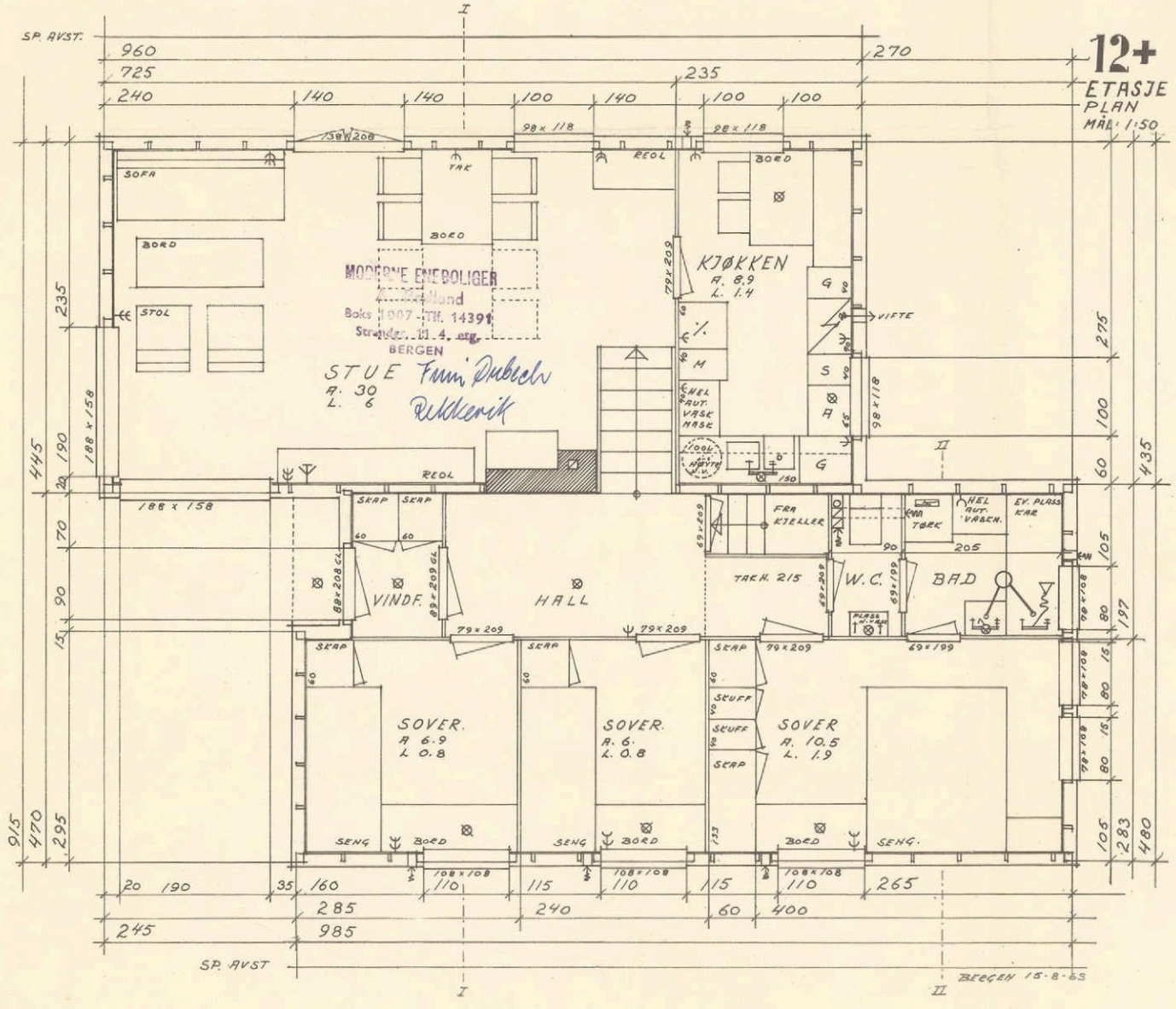
Øst



Vest

12+ ETASJE PLAN

MÅL: 1:50



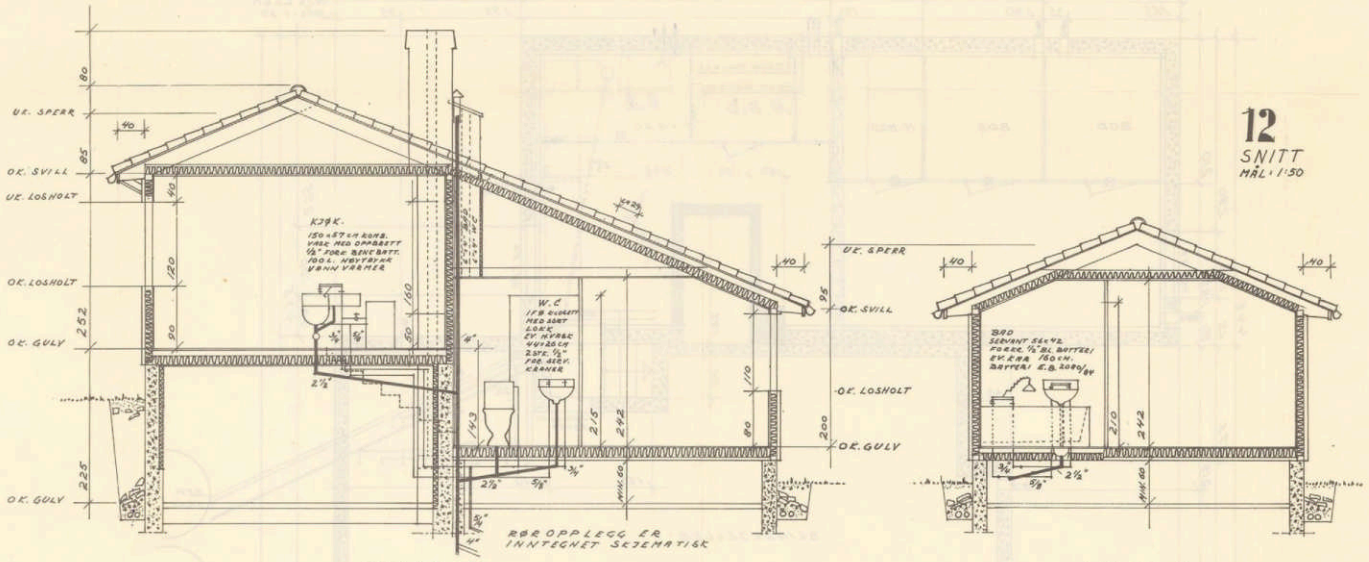
MODERNE ENEBOLIGER
Boks 1007 - Tlf. 14391
Strandgt. 11 4. etg.
BERGEN

STUE
A. 30
L. 6

Finn Dubech
Rekkverk

12

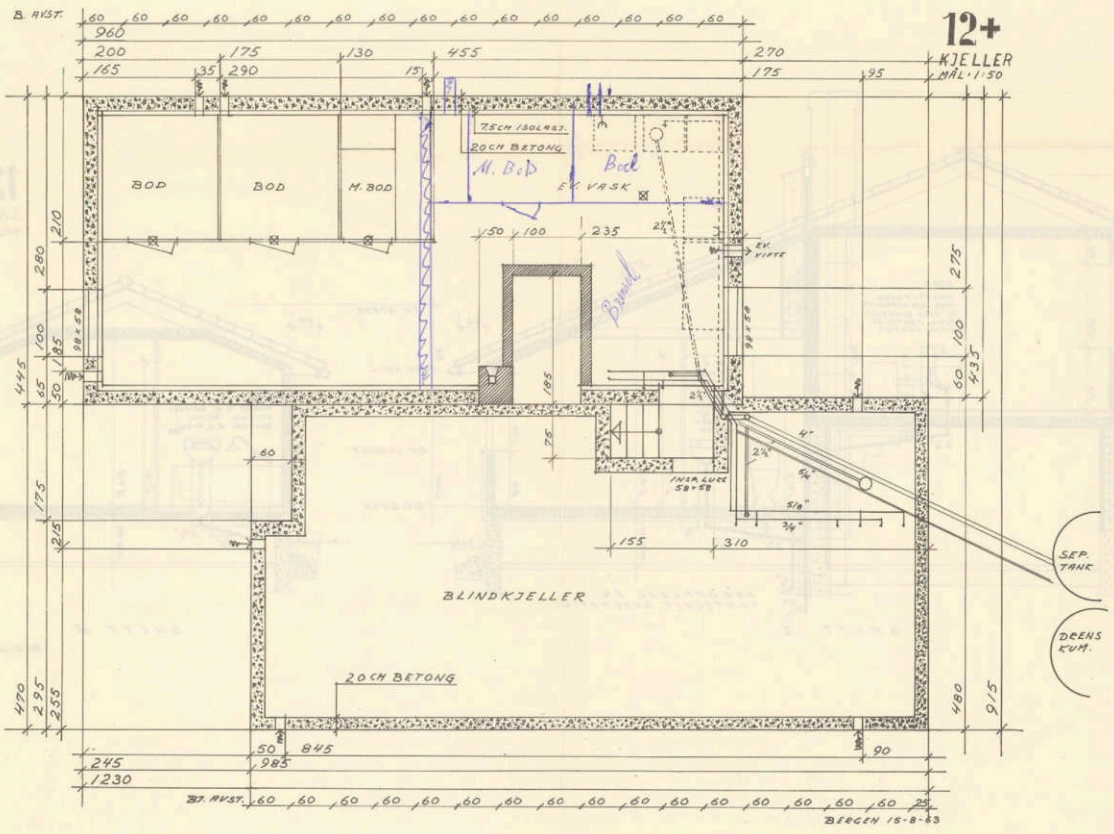
SNITT
MÅL: 1:50



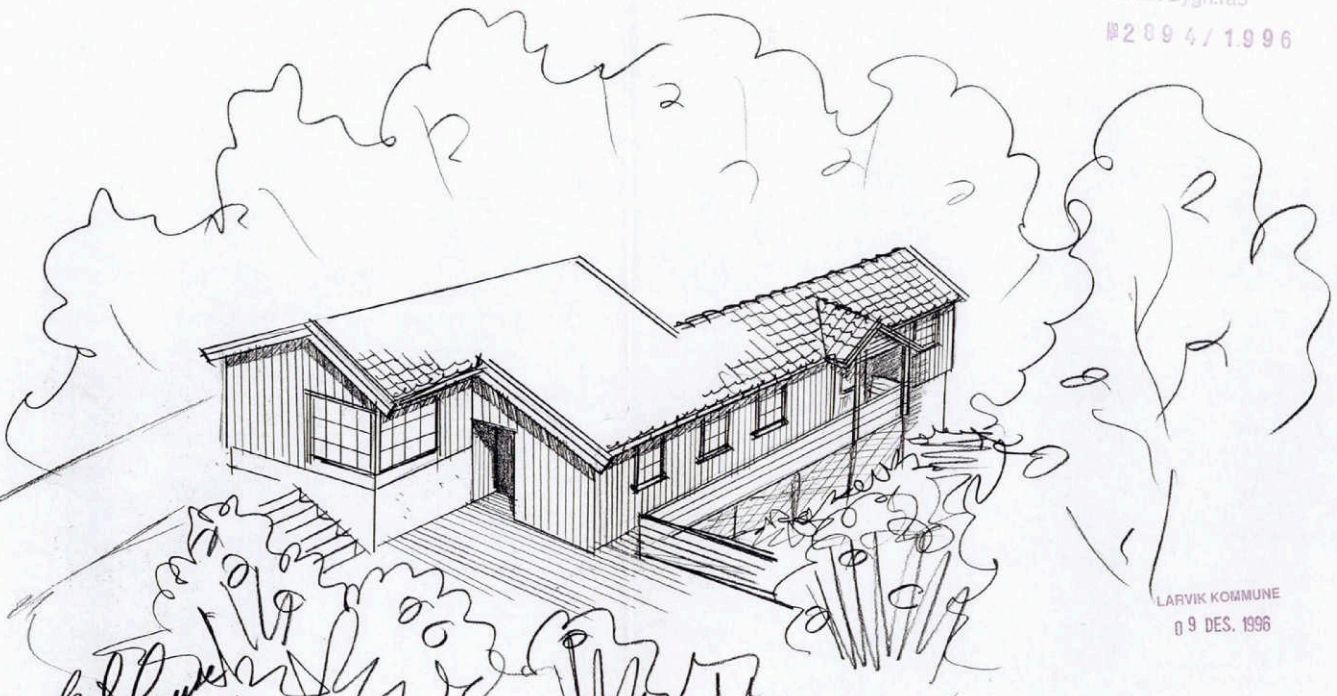
SNITT I

SNITT II

BERGEN 15-8-63


12+
KJELLER
MÅL 1:50
B. AVST.
960
200
165
175
290
130
455
270
175
95
BOD
BOD
M. BOD
7,5CM ISOLASJ.
20CM BETONG
M. Bad
Bad
EK. VASK
EK. VIFTE
Brandt
INSP. LUKE 58×58
BLINDKJELLER
20CM BETONG
SEP. TANK
DRENS KUM.
845
985
1230
90
915
480
BERGEN 15-8-63

Larvik Bygn.råd
№2094/1996



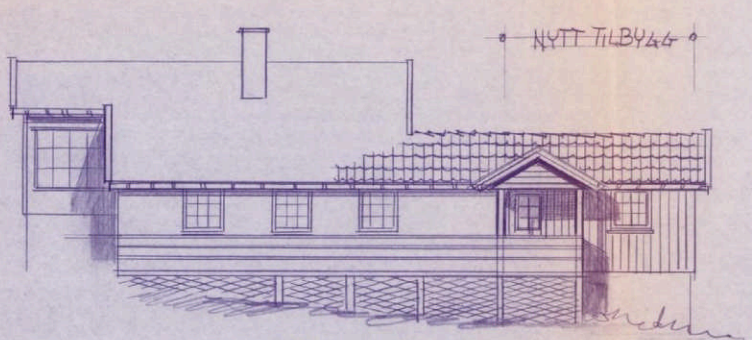
LARVIK KOMMUNE
09 DES. 1996

14/10 96

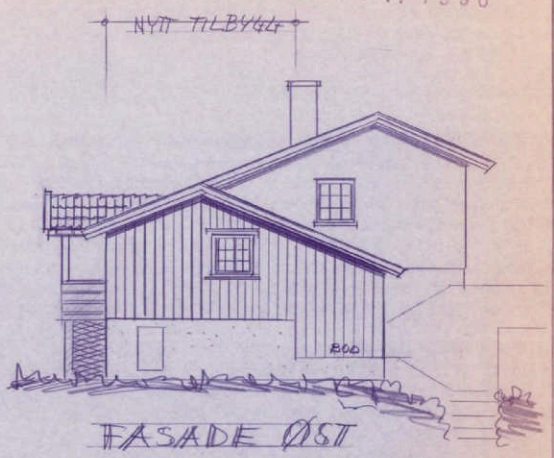
PERSPEKTIV AV
TILBYGG FOR
F. ØREBECK. "ØRRU.
BREMEKÆSEN 15 LARVIK

Larvik Bygn. [illegible]

№2094/1996

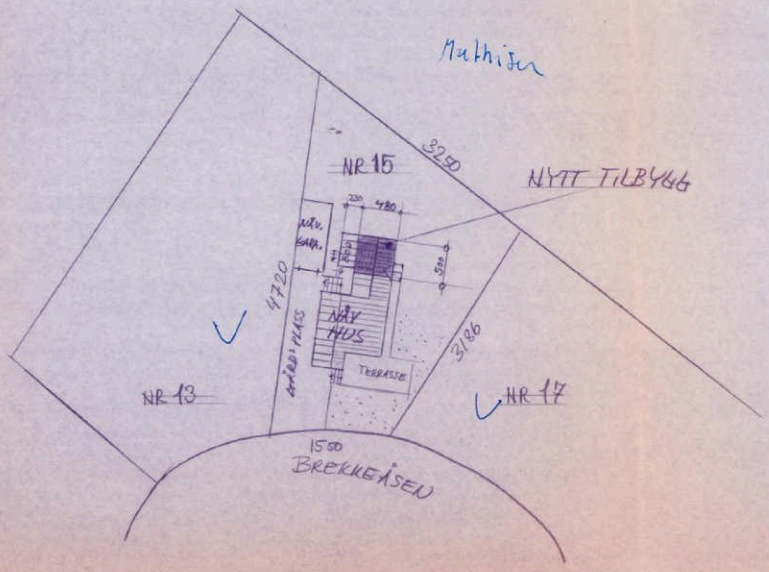


FASADE SYD



FASADE ØST

LARVIK KOMMUNE
09 DES. 1996



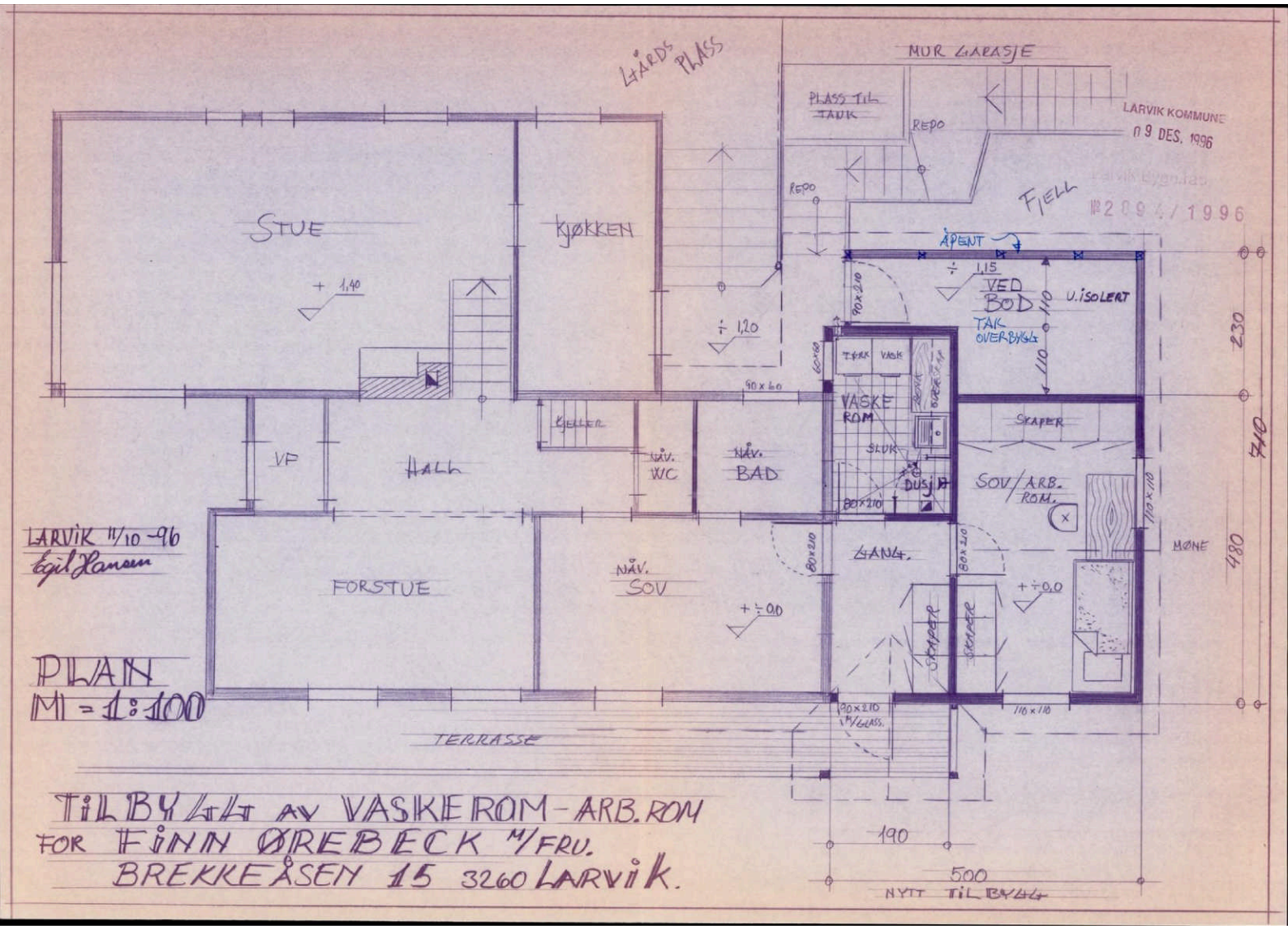
FOR TILBYGG AV VASKEROM & ARB.ROM.
FINN ØREBECK M/FRU.
BREKKEÅSEN 15 3260 LARVIK.

FASADER M = 1:100

SITUASJONSKART M = 1:500

TEGN AV: Egil Larsen ALMEVEIEN 20
3274 LARVIK
TLF 94305250

LARVIK 11/10-96



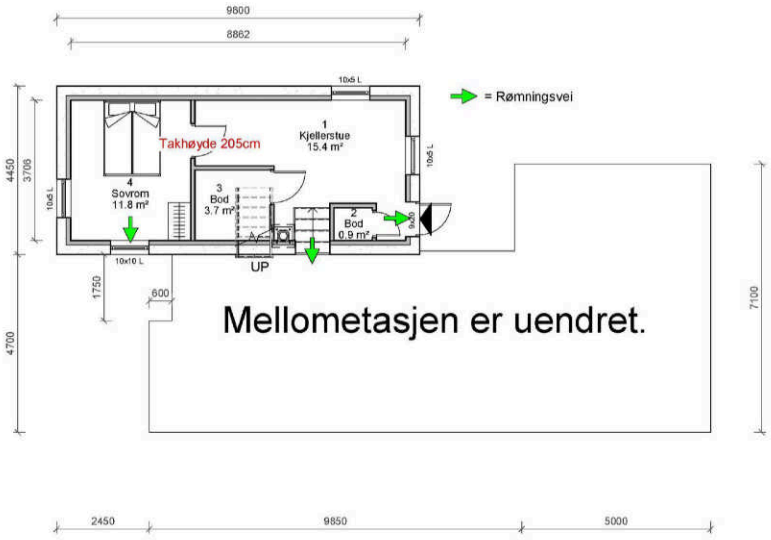
LARVIK 11/10 -96
Egil Hansen

PLAN
M = 1:100

TILBYGG AV VASKEROM - ARB.ROM
FOR FINN ØREBECK M/FRU.
BREKKEÅSEN 15 3260 LARVIK.

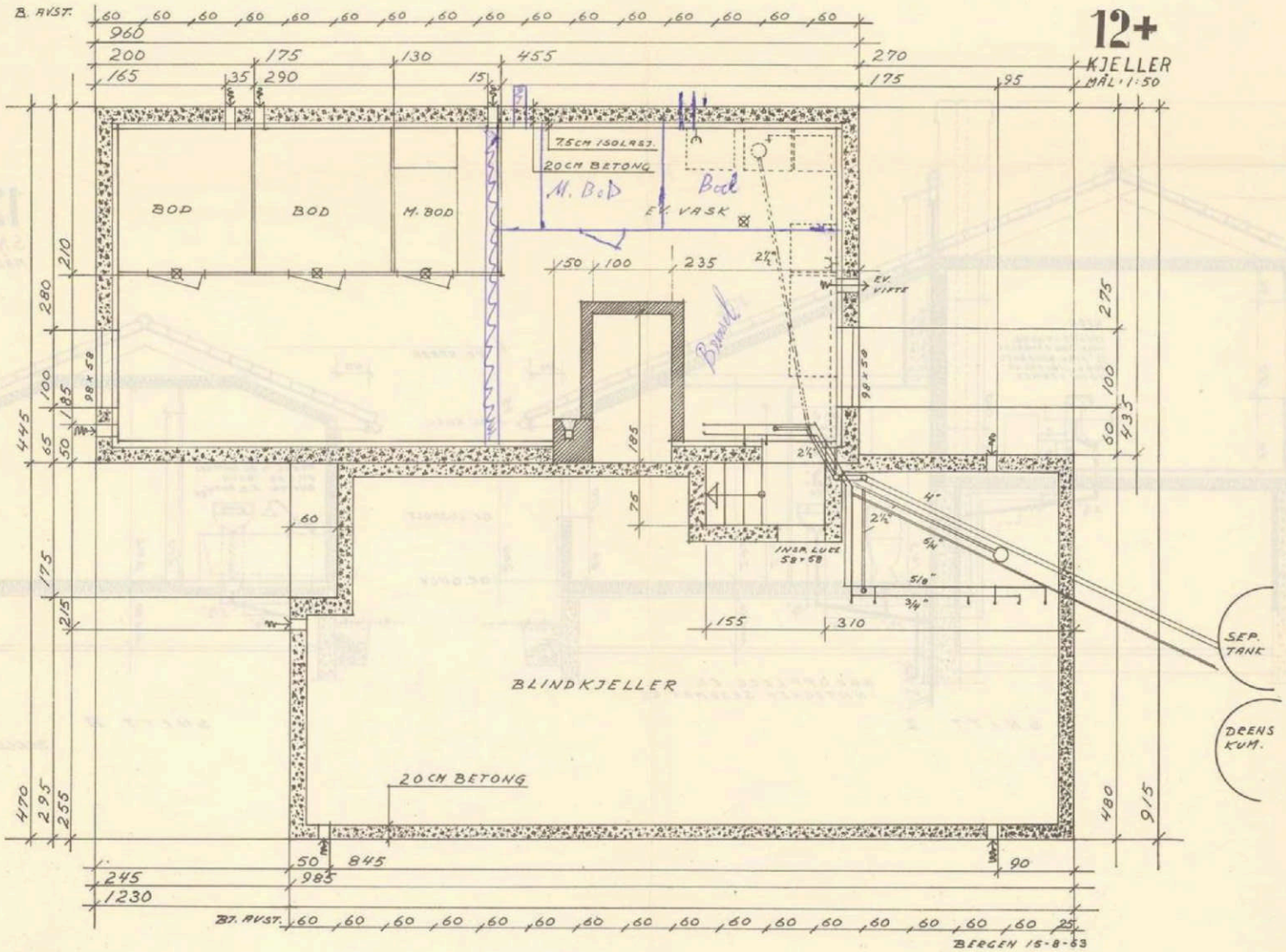
LARVIK KOMMUNE
09 DES. 1996
Larvik bygnlag
№2094/1996

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



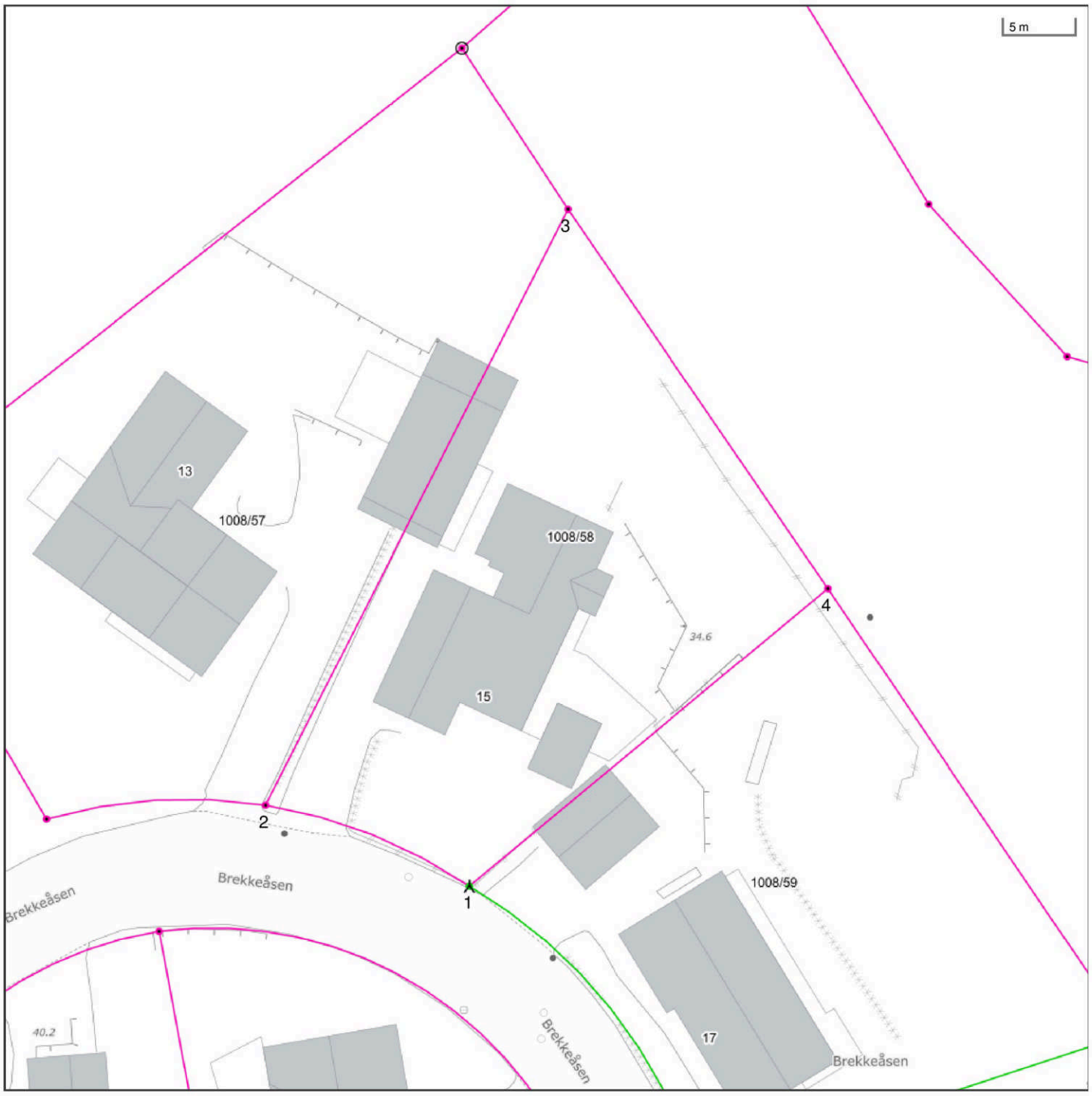
U. Etasje

Lågen Bolig as		TILTAKSHAVER: Ola Ellefsen	G.nr/B.nr: 1008/58		TEGN. INNHOLD: Plan underetasje	FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
		BYGGEPLASS: Brekkeåsen 15, 3260 Larvik	KOMMUNE: LARVIK	REV. DATO REVISJON SIGN.	PROSJEKT: Brekkeåsen 15		PROSJEKT NR: 20209
					ARKITEKT: O M S	DATO: 14.04.2025 TEGN: OMS	REV. TEGN NR: SB22.00


12+
KJELLER
MÅL: 1:50
B. AVST.
960
200
165
175
290
130
455
270
175
95
BOD
BOD
M. BOD
M. Bad
Bad
EV. VASK
7,5 CM ISOLASJ.
20 CM BETONG
EV. VIFTE
Brønn
INSP. LUKE
BLINDKJELLER
20 CM BETONG
SEP. TANK
DRENS KUM.
BJ. AVST.
BERGEN 15-8-63

Utskriftsdato: 23.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 1008/58//



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	891,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6544431,73	**Øst**	561814,3	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6544400,99	561810,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,99	
2	6544406,47	561795,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,66	35,84
3	6544448,95	561816,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	47,28	
4	6544422,43	561835,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,54	

Utskriftsdato: 23.10.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1008	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	**17 552,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Forbruk Vann >70m²	15%	1 ab	2732.40	1/1	0 %	2 732,40 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Forbruk Avløp>70m²	15%	1 ab	3307.40	1/1	0 %	3 307,40 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	4986.40	1/1	0 %	4 986,40 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	3635.00	1/1	0 %	3 635,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	386.00	1/1	0 %	386,00 kr
					Sum	**17 566,85 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

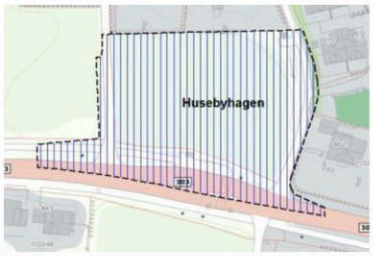
Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Rapport om kvikkleire kan bestilles som eget produkt. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

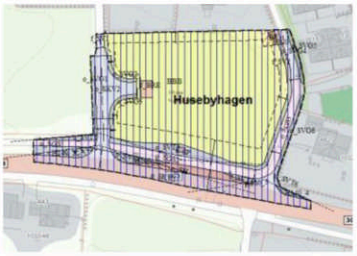
Reguleringsplanforslag

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

Varslet planarbeid 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 planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

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

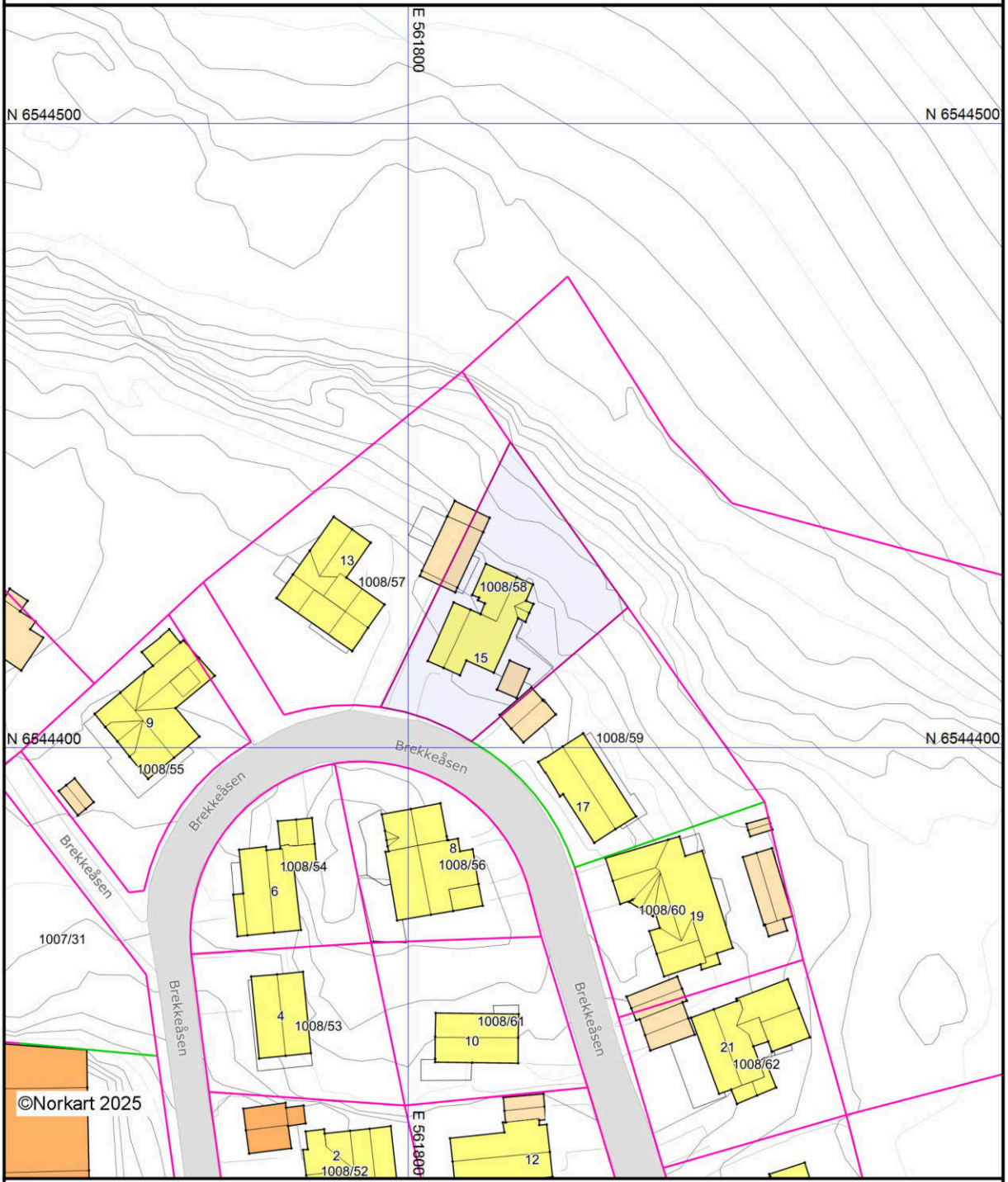
Grunnkart

Eiendom: 1008/58
Adresse: Brekkeåsen 15
Dato: 23.10.2025
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.

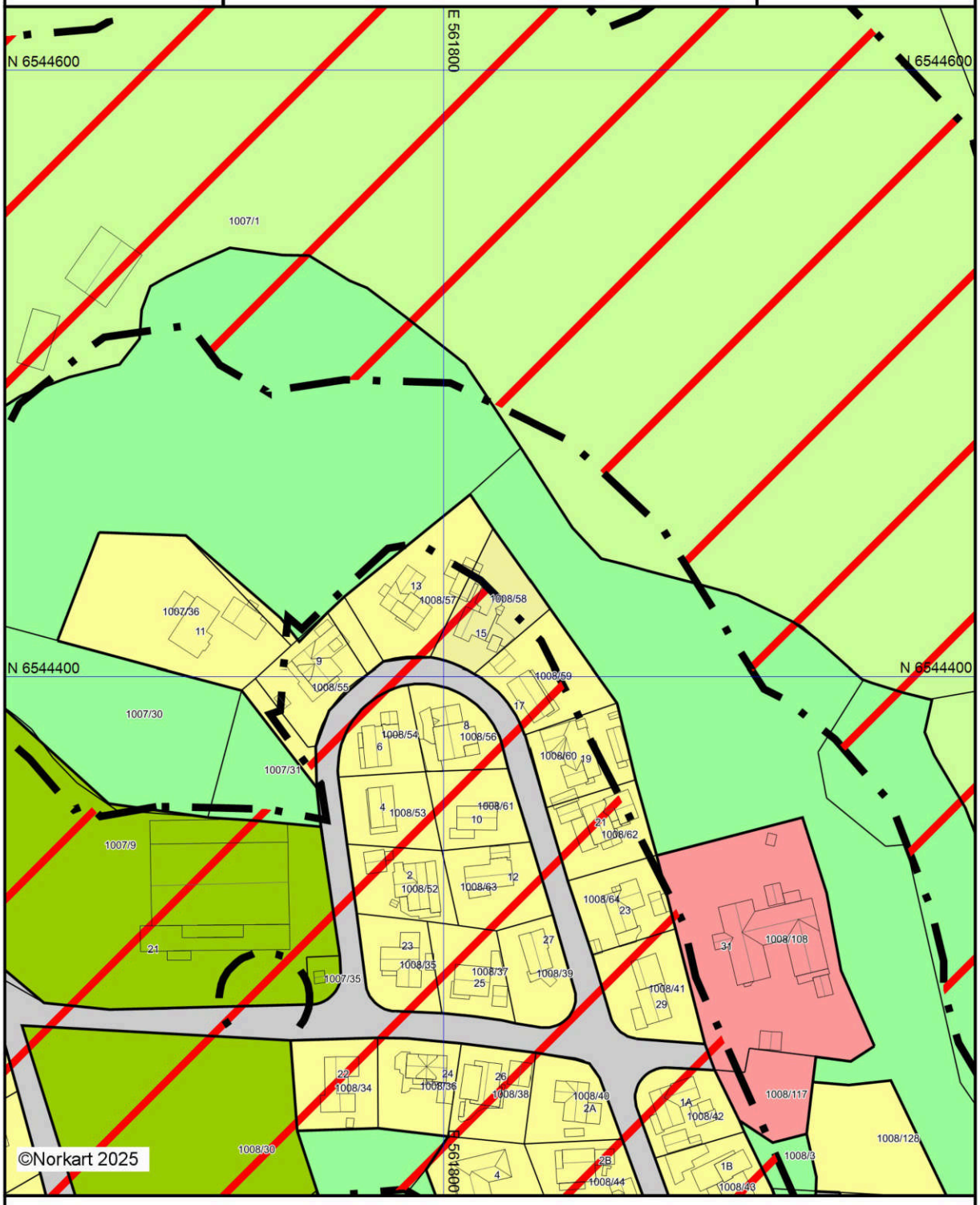
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1008/58
Adresse: Brekkeåsen 15
Dato: 23.10.2025
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 - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

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

Utskriftsdato: 24.10.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1008	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	**Bygningsår**	**Bruksareal**	**Boenheter**	**Omsøkt**
Enebolig	1965	150 m^2	1	☐
Veranda	godkjent 1971			V
Tilbygg	godkjent 1996	26 m^2		☒
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest	godkjent 2025	m^2		☒
Paviljong med 2 vegger og tak Tiltak unntatt søknadsplikt	godkkjennt 2016	9 m^2		☒
Garasje/uthus/anneks felles med bnr. 57	ikke oppgitt	ikke oppgitt m2		
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: 23.10.2025

Larvik kommune

Eiendomsopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1008	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK								

Andre opplysninger

Analogt målebrev:
Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 28.05.1963. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen. Historiske målebrev kan fås fra kommunen ved henvendelse Servicesenteret. Målebrev eldre en 1951 er tilgjengelig på Digitalarkivet.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.
Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

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: 24.10.2025

Larvik kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1008	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK								

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

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.10.2025

Larvik kommune

Skyldige kommunale eiendomsgebyr

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1008	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK								

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

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

Eiendom: 1008/58
Adresse: Brekkeåsen 15
Dato: 23.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3909 1008/58		
Utskriftsdato	23.10.2025	**Antall datasett**	99

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

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

11 Berørte datasett

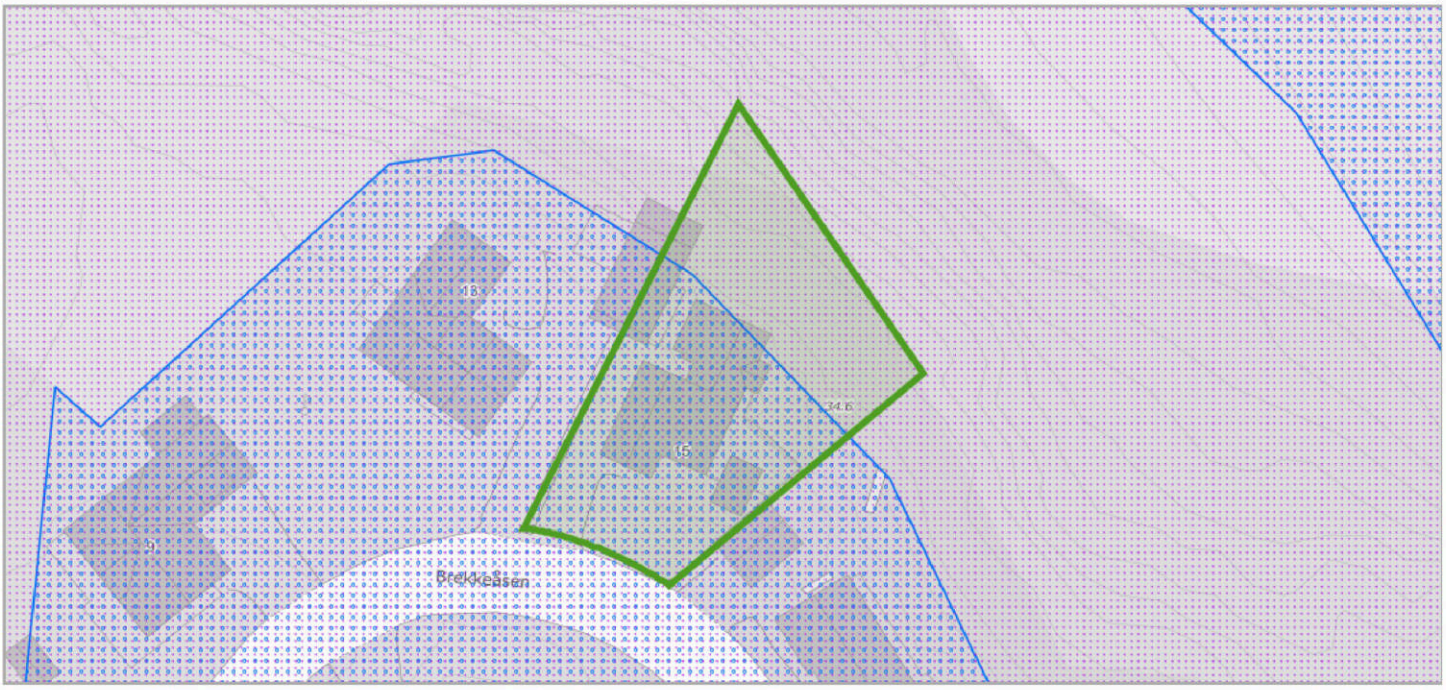
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Tettsteder
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	22.10.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	21.10.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

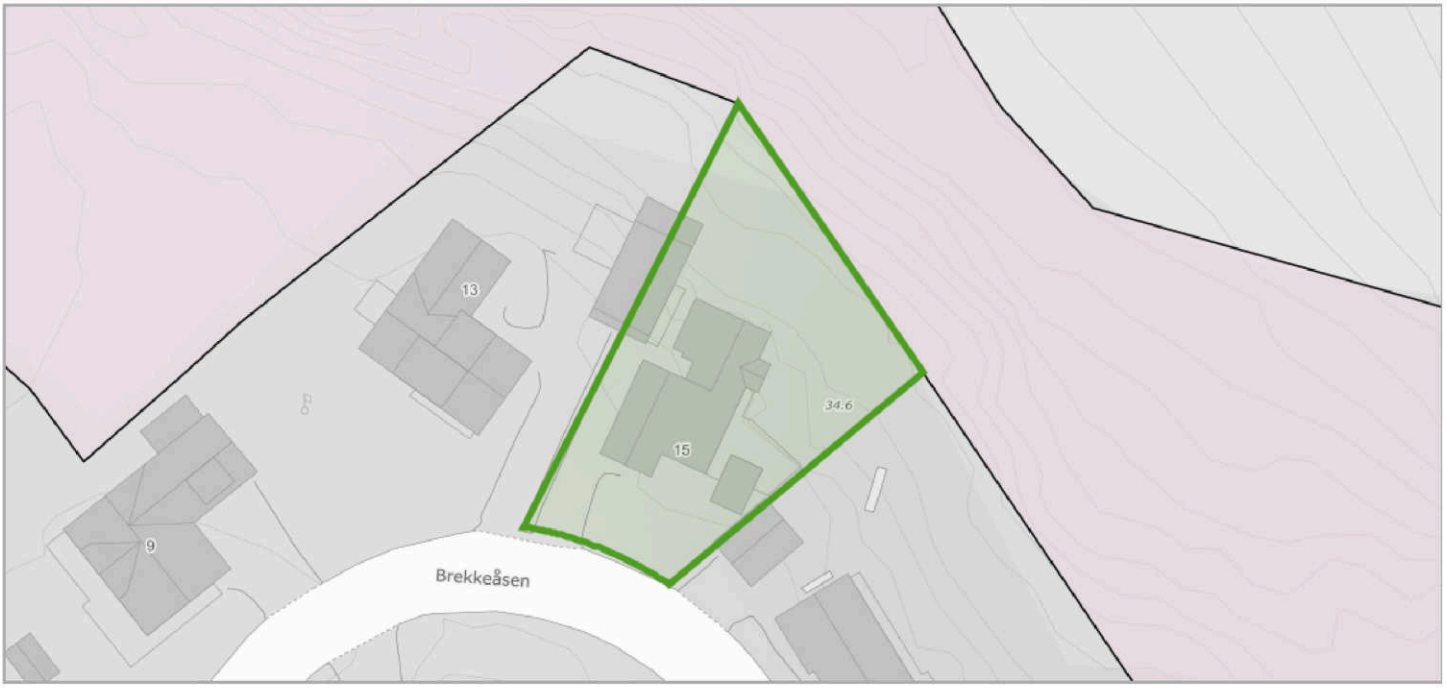
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Grunnlendt	Middels	Barskog
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	22.10.2025



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

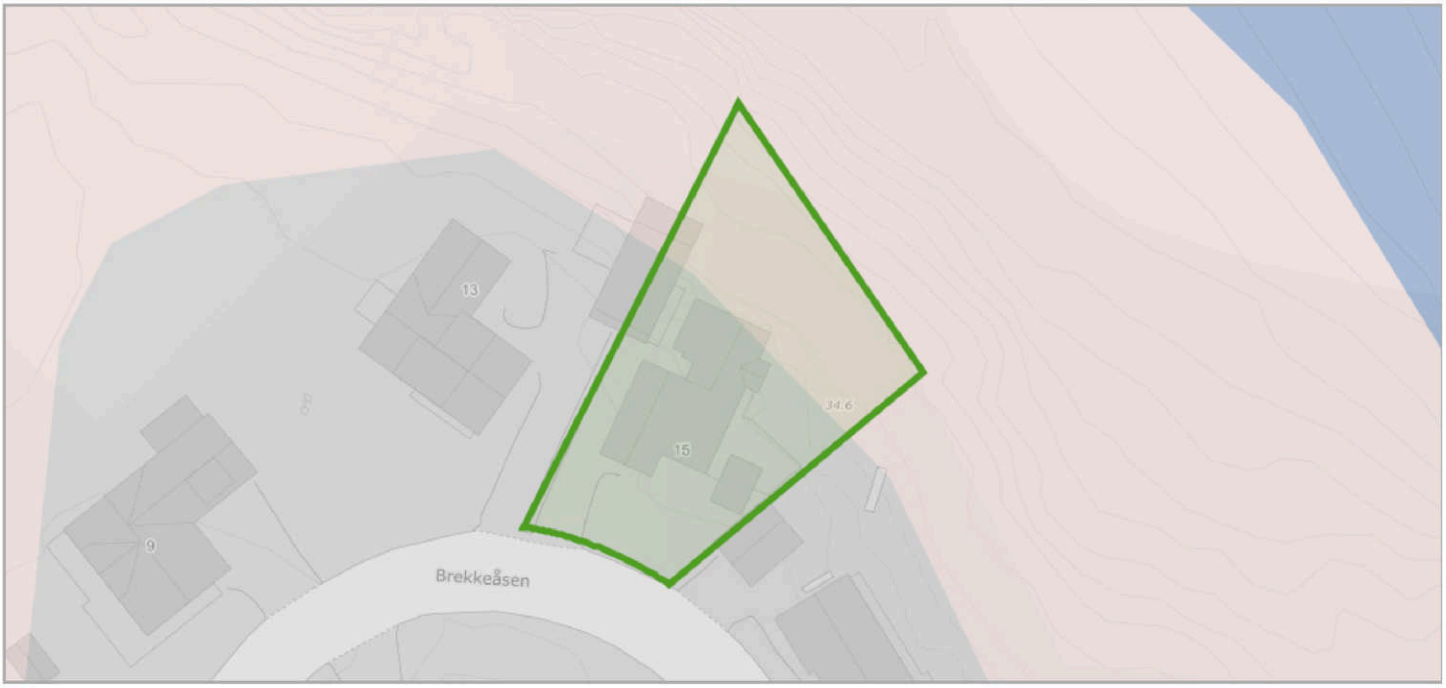
Kartlagte friluftslivsområder
Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
L40	nærturterreng	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00031474)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Marin strandavsetning
- Bart fjell med tynt torvdekke
- Fyllmasse

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	22.10.2025



Om datasettet

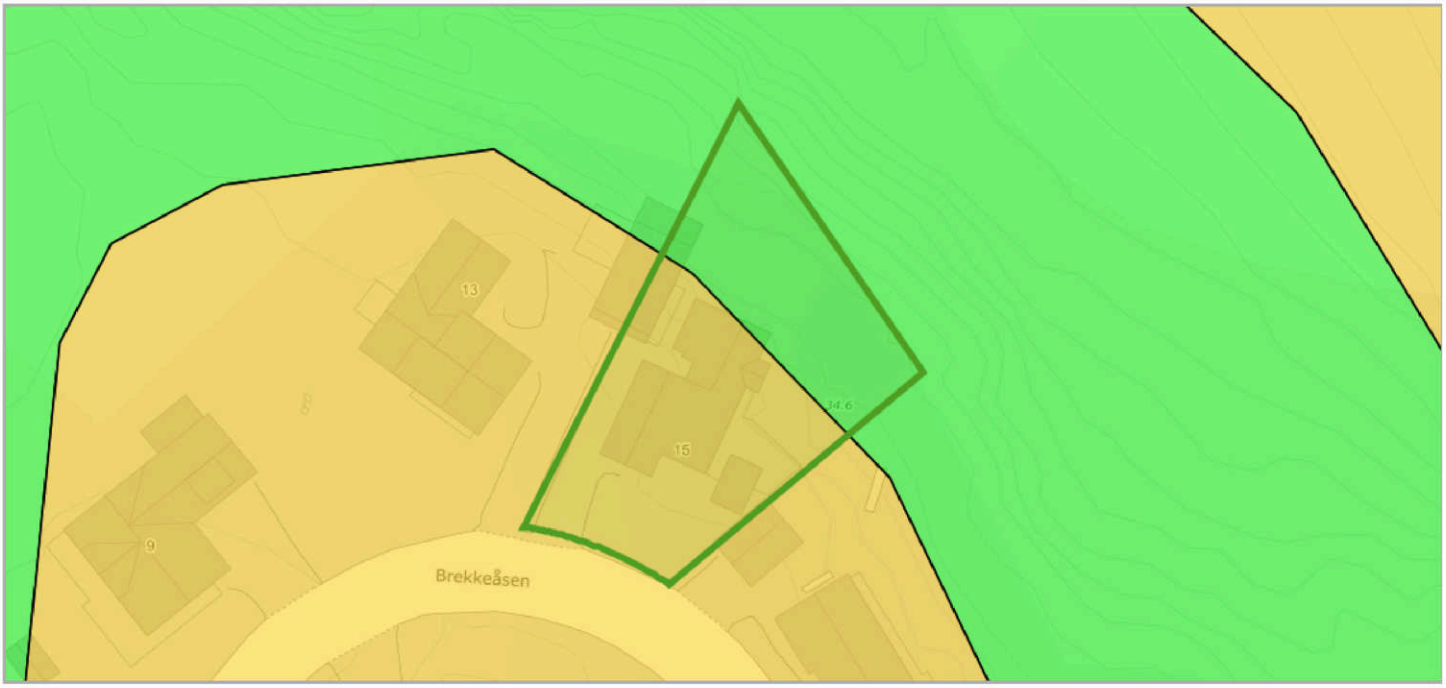
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	22.10.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	22.10.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

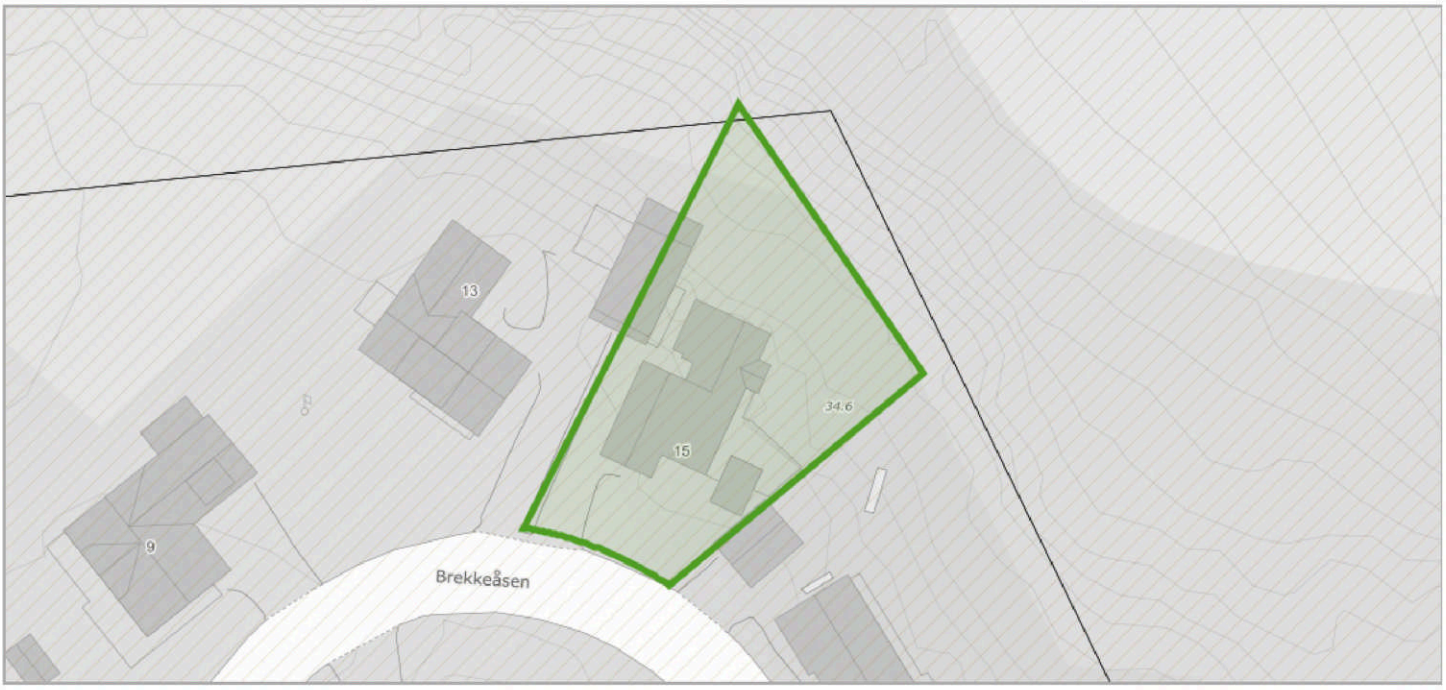
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	21.10.2025

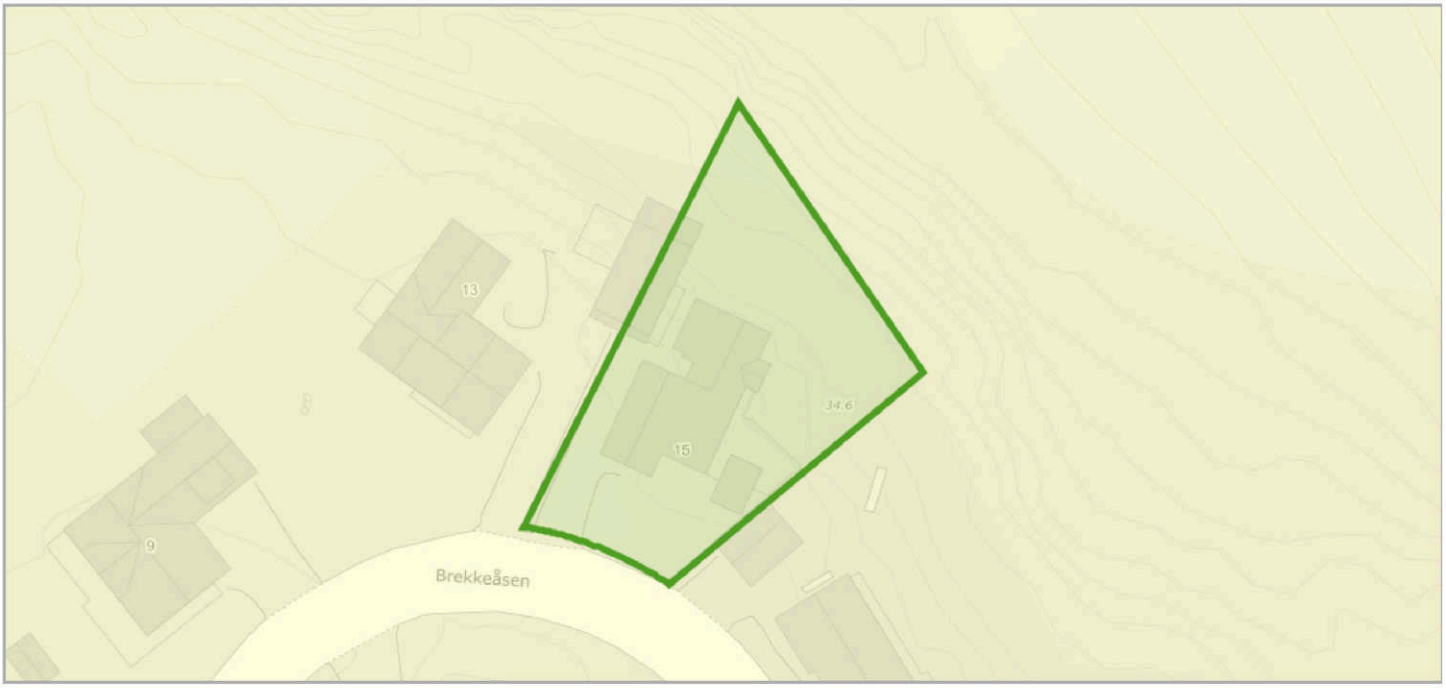


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Larvik Tjølling	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2023
Tjølling	Rambøll Norge AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	22.10.2025



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa

Bonitet furu
- B11
- B14

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B14
- B17

Høyde
- 120 - 140 dm
- 160 - 170 dm
- > 170 dm

Treslag sammenstilt
- Furudominert
- Barblanding

Volum med bark
- >40 t/daa

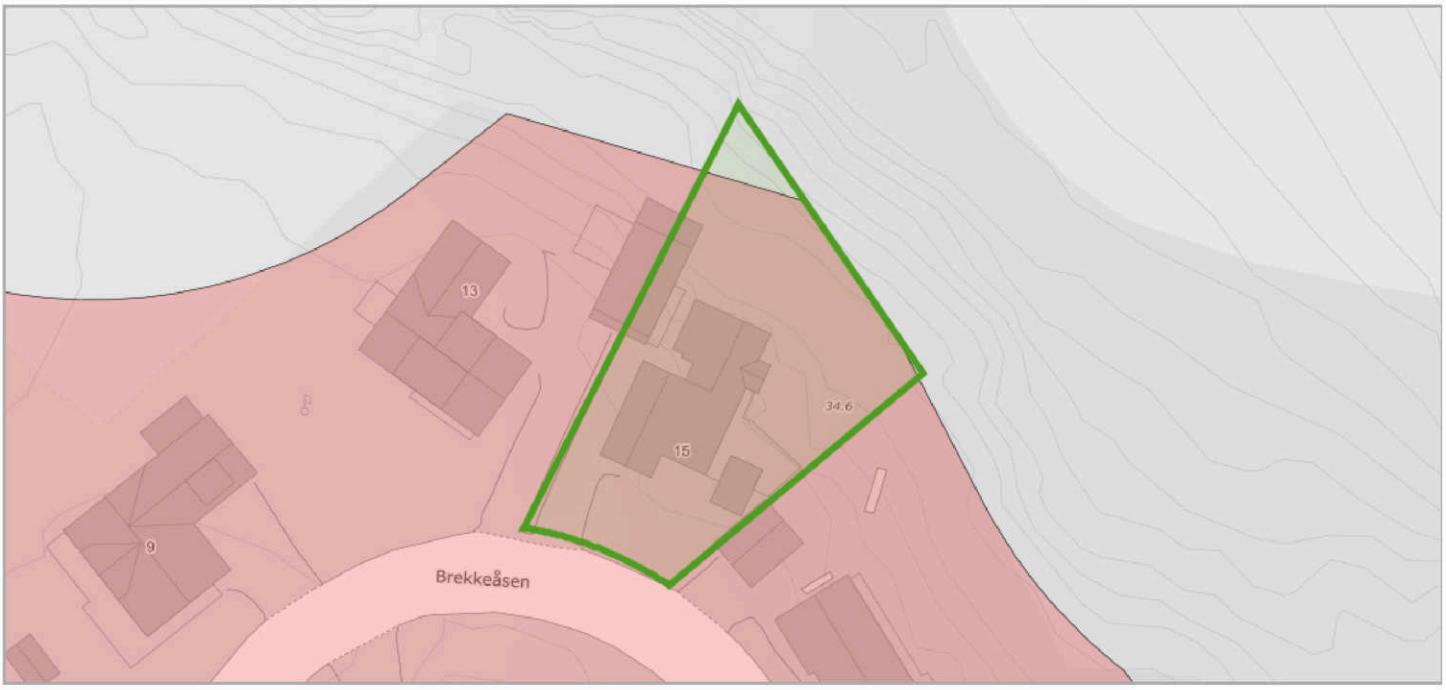
Volum uten bark
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
144	35	13	20	16	2017	175	3	VTA_2017_0	233	201

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

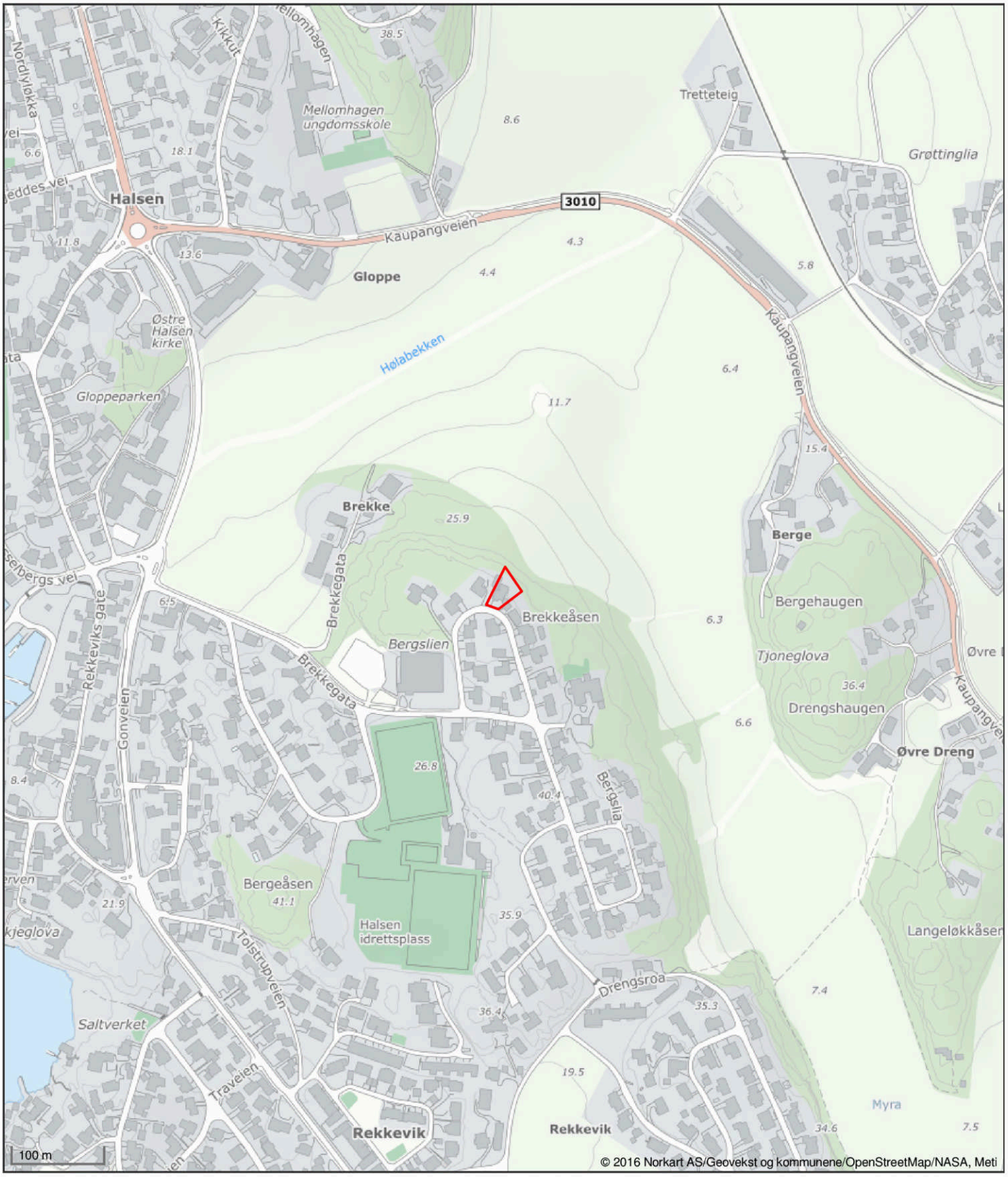
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
2541	Larvik	27136	15.035109697764533

Utskriftsdato: 23.10.2025

Oversiktskart for eiendom 3909 - 1008/58//



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 31 892

Utskriftsdato: 23.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1008	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 891 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 536 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	66.01

Navn	Østre Halsen, Generalplan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.08.1963
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/3967/66.01_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 874 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 18 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

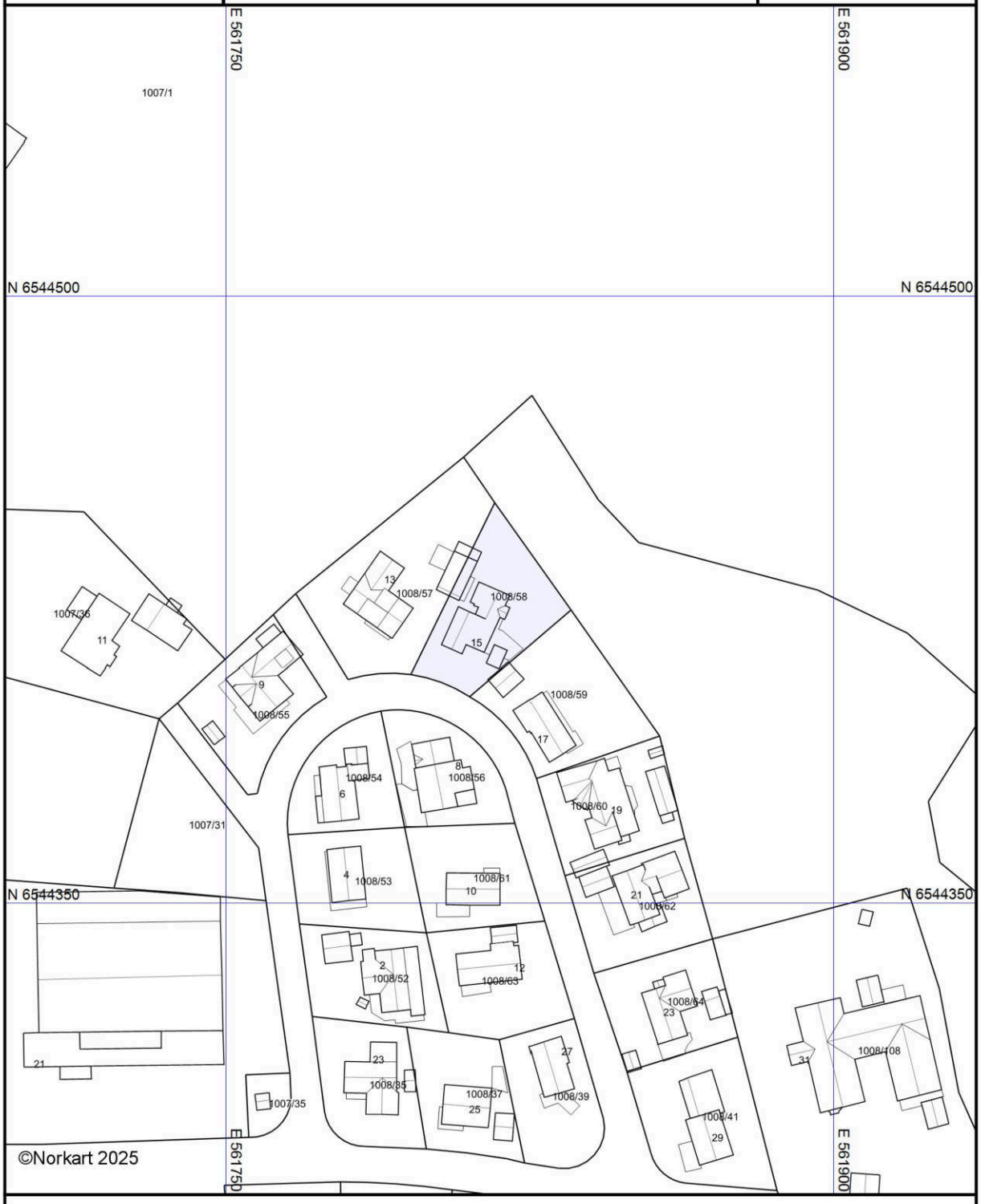
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1008/58
Adresse: Brekkeåsen 15
Dato: 23.10.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

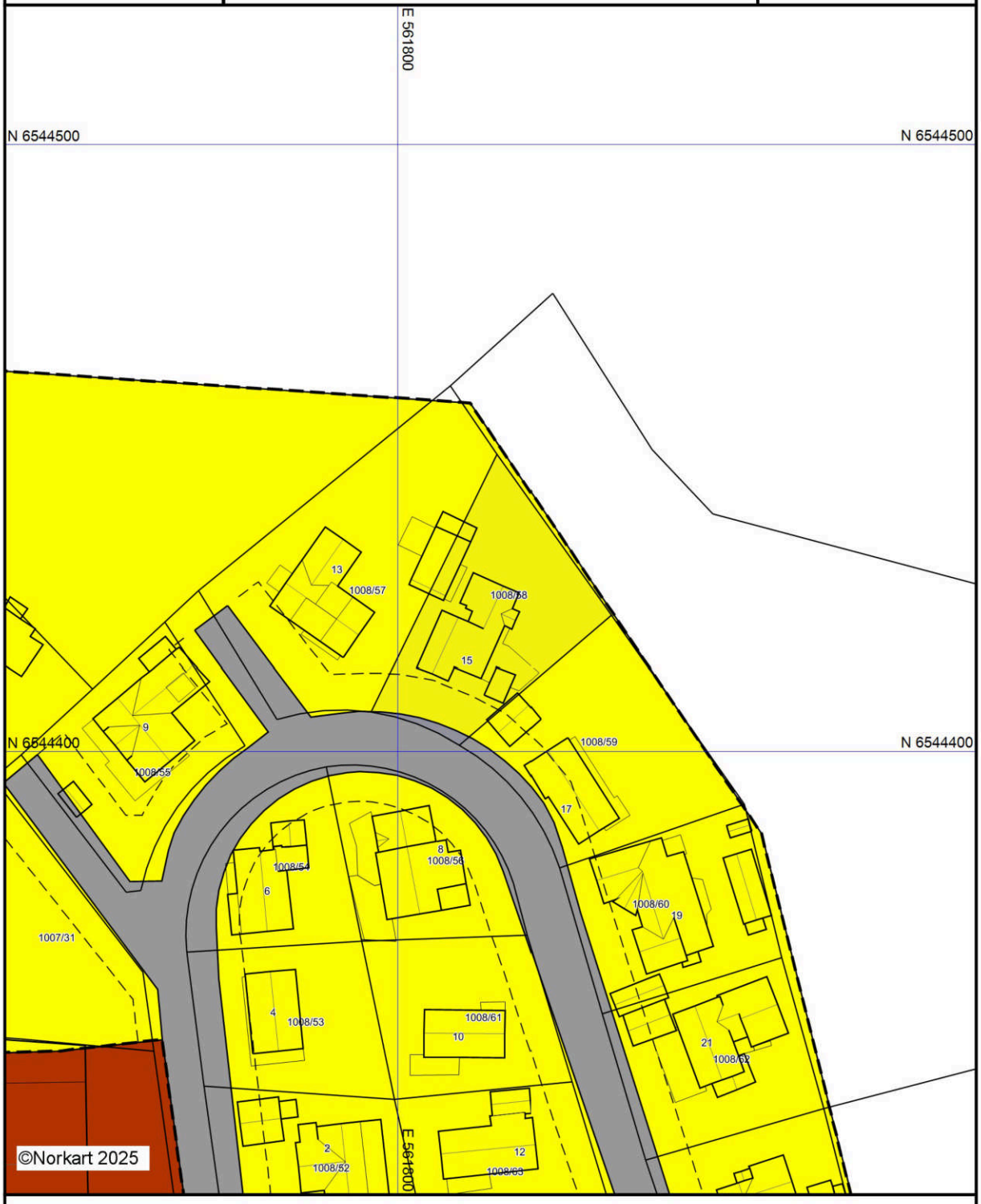
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1008/58
Adresse: Brekkeåsen 15
Dato: 23.10.2025
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

Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Bygningsmessige anlegg

Vegg frittstående

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Bygningsdelelinje

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Utskriftsdato: 23.10.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	1008	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brekkeåsen 15, 3260 LARVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

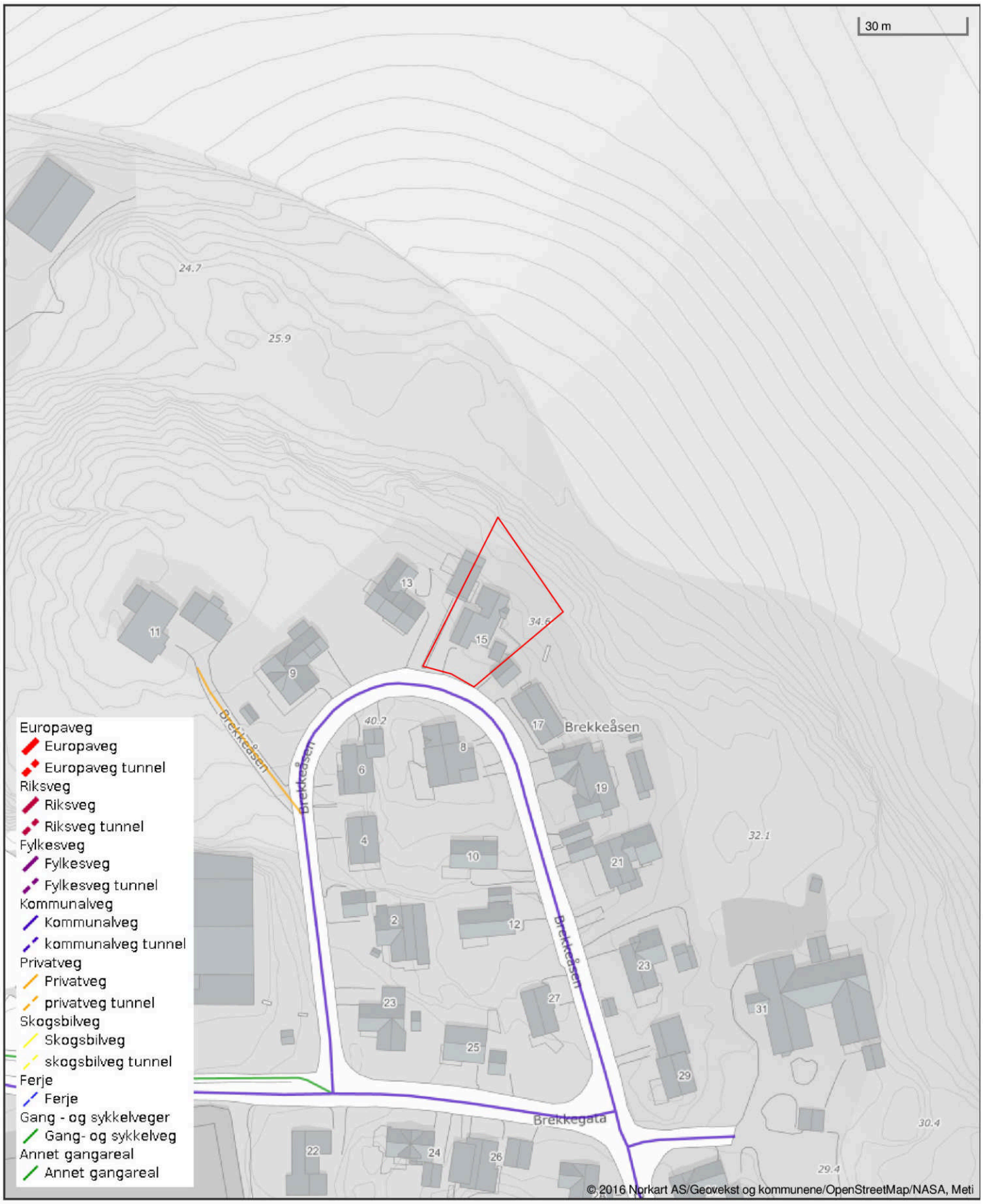
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3909 - 1008/58//



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

Ferdigattest (delegert vedtak)

Vedtaksdato: 06.11.2025
Planutvalget saksnr: 1576/25

Vår ref.: 25/107787

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Lågen Bolig AS Hølen Verft 11B 3260 LARVIK	Ola Ellefsen Brekkeåsen 15 3260 Larvik

Ferdigattest er gitt for:

Adresse:	**Gårdsnr.:**	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
Brekkeåsen 15, 3260 Larvik	1008	58		

Bygningsopplysninger

Bygningsnummer:	Tiltakets/ byggets art.
14824227 - 2	-Bruksendring enebolig fra tilleggsdel til hoveddel

Dato for søknad om ferdigattest:	07.07.2025

Vedtaksdato:	**Delegert saksnummer:**
08.05.2025	SAK 641/25, Vår ref. 25/44154

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	Tove Allum Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Ola Ellefsen Brekkeåsen 15 3260 Larvik

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:
Brekkeåsen 15, 3260 Larvik
Gnr. 1008, Bnr. 58, Larvik kommune.

Oppdragsnummer:
52250118

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Henning Tallakstad

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

E-post: henning.tallakstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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