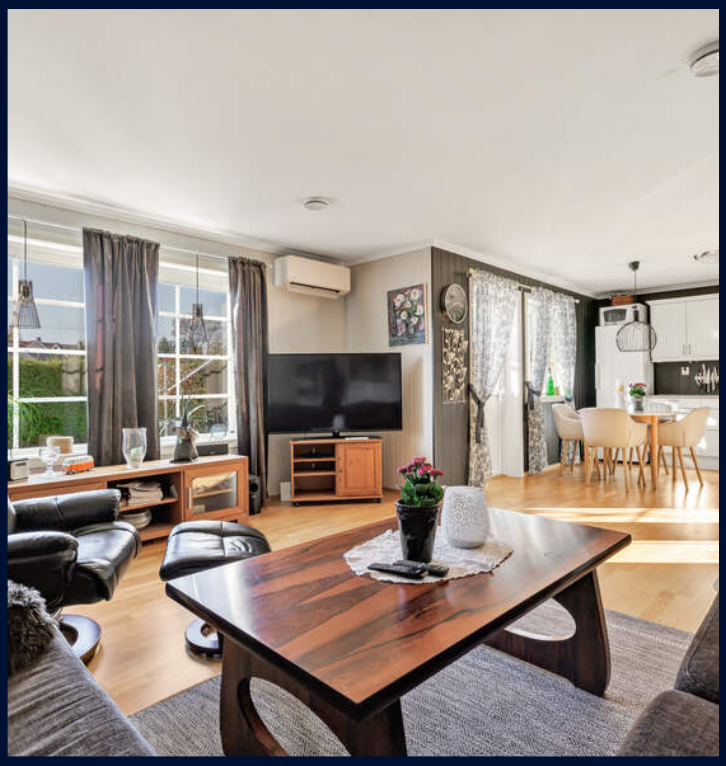
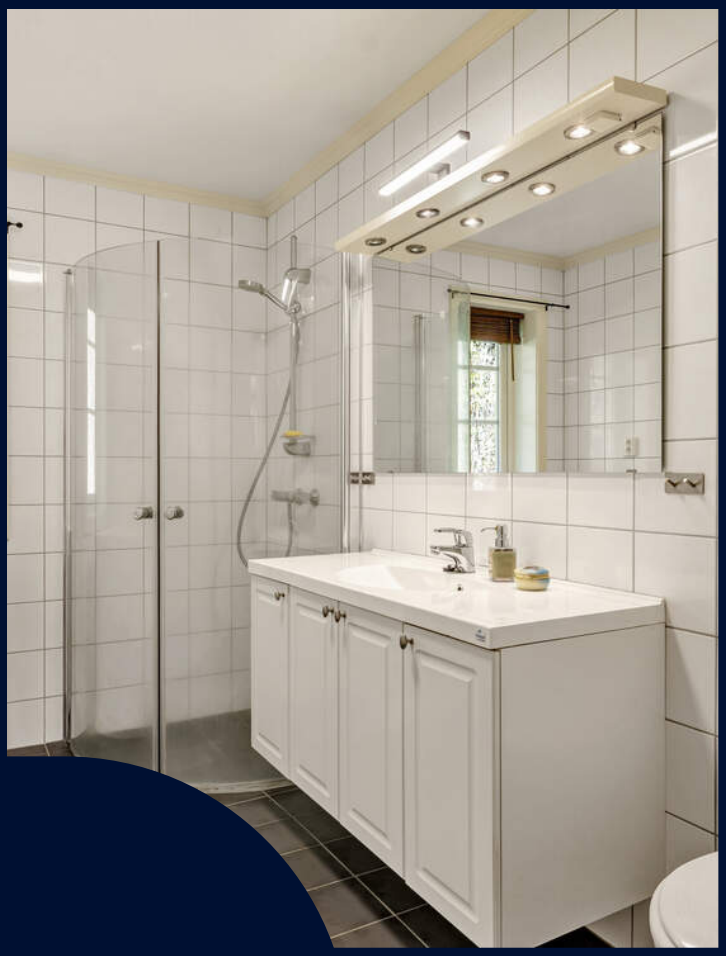






Velkommen til

Hedrumveien 2680B
3282 Kvelde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hedrumveien 2680B
3282 Kvelde

Innholdsrik 1/2 part av tomannsbolig fra 2011 - 3 sov - Hyggelig hage og uteplass - Carport og utvendig bod!

Velkommen til Hedrumveien 2680B. Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med carport og hage.

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet med kort gangavstand til Hvarnes skole og barnehage. Stuen og kjøkkenet har en åpen løsning med god plass til både spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet har profilerte fronter samt integrert stekeovn og induksjonstopp. Det flislagte badet har gulvvarme, dusjnisje, toalett og opplegg for vaskemaskin. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon og sentralstøvsuger.

Høydepunkter: Carport på ca. 17 m² og utvendig bod på ca. 5 m²
Platting på ca. 11 m² med adkomst til hagen
Lukket vedovn og luft-luft varmepumpe fra 2024
Ny kurs og opplegg for elbillader fra 2026.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 590 000
Omkostninger*	kr	65 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 655 840
BRA/BRA-I		110/105 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 867 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2011
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mattis Flaa Sørum
Eiendomsmegler

994 23 559
mattis.sorum@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 590 000**
Omkostninger*	kr	**65 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 655 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 64 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 65 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 156 pr. år for 2025
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 18 156,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 18 959,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 2118, bnr. 98, snr. 1 i Larvik kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Tomannsbolig:

BRA-i: 105 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 110 m2

1. etasje
BRA-i: 82 m2.
BRA-e: 5 m2.
TBA: 11 m2.

2. etasje
BRA-i: 23 m2.

Ikke målbare arealer

Toalettrom i 2. etasje er ikke med i arealberegninger pga. lav høyde/skråtak. Det er beregnet noe mindre arealer i 2. etg. pga. skråtak.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:
Stue: 10,5
Soverom: 12,2

Toalettrom er ikke med i arealberegninger pga. lav høyde/skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik iht. skråtak og
skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:
Entre: 3,2
Gang: 11,3
Teknisk rom: 0,9
Bad/vaskerom: 6,3
Soverom 1: 8,8
Soverom 2: 11,4
Stue/kjøkken: 35,8
Utvendig bod: 5,1 (BRA-e)

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.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform

Eiet

Boligtype
Tomannsbolig
Parkering
Parkering i carport samt på asfaltert innkjøring.

Tomt
Tomteareal er 867 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt som er felles for tomannsboligen. Tomtearealet utenom bebyggelsen er fellesareal for Hedrumveien 2680 A og 2680 B. Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med plen, bed, busker og blomster. Uteområdene har gode solforhold, og det er asfaltert innkjøring.

Byggeår
Ca. 2011

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer som består av følgende rom:

1. etasje: Entré, gang, to soverom, bad/vaskerom, teknisk rom og stue/kjøkken.
2. etasje: Stue, soverom og toalettrom (toalettrom er ikke medregnet i arealberegningen pga. skråtak).

Platting på ca. 11 m² med tilkomst fra stue/kjøkken og hage.

Boligen disponerer carport på ca. 17 m². Utvendig bod på 5,1 m².

Standard
Entré:
Velkommen inn! Entréen har flislagt gulv med gulvvarme og plass til garderobeløsning og skooppbevaring. Veggene har panelplater, og en glassdør leder videre inn til gangen.

Stue:
Stuen har store vindusflater med gode lysforhold og direkte utgang til markterrassen og hagen. Gulvet har parkett, og rommet er utstyrt med en lukket vedovn tilknyttet lettklinkerpipe samt en luft-til-luft-varmepumpe fra 2024. Planløsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det direkte adkomst til en markterrasse på ca. 11 m² belagt med heller, med videre overgang til hagen.

Loftstuen i andre etasje har skråtak kledd med trepanel og takvindu som gir et lyst oppholdsrom. Plassen egner seg godt som tv-stue eller ekstra oppholdsrom.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt ventilator med avtrekk ut av rommet. Innredningen gir godt med oppbevarings- og arbeidsplass, og det er plass til en egen spiseplass.

Bad/vaskerom:
Badet er kombinert med vaskerom og har flislagte overflater på gulv og vegger samt gulvvarme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og speil med belysning, vegghengt toalett, dusjhjørne med buede glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Boligen har tre soverom av god størrelse. Soverom 1 har integrert garderobeskap og plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Soverom 2 vender mot baksiden av boligen og har plass til seng og ønsket møblement. Soverommet i andre etasje har panelert skråtak og takvindu. Rommet har god plass til seng og oppbevaringsmøbler.
Toalettrom (2. etasje):
I tilknytning til loftstuen ligger et toalettrom innredet med toalett og vegghengt servant under skråtaket.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Tapet, MDF panelplater og fliser.
Himling: Panel og malte flater.

Lagring:
Garderobeskap på soverom i 1. etasje. Utvendig sportsbod på ca. 5 m² ved carport med oppbevaringsplass, samt luke til kaldtloft over carport.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Takkonstruksjon/Loft | Partier i konstruksjonen med synlige avvik iht. isolering. Dette er synlig på vinterstid (frost) på takstein.

- Overflater - gulv | Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger. Bom i flis og løs fuge v/ytterdør i entre

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv. Ca 20-25 mm skjevheter i 2 etg. ca 20-30 mm i 1 etg. stue/kjøkken og soverom. Sprekker mellom gulvlist og gulv v/pipe 2 etg. Det er helning på gulv mot nabo i begge etasjer, og det er synlige sprekker på ringmur. I forrige tilstandsrapport ble det bemerket noe lokale skjevheter i 2 etg, og 1 etg. er ikke beskrevet. Derfor ukjent om det har blitt vesentlige skjevheter mellom 2024-2026, eller om det er skjevheter som var på forrige befaring uten å bli bemerket. Det bør utføres en jevnlig kontroll av skjevheter og om dette forandrer seg over tid. Det kan være tegn til setninger og at det er dårlig fundamentering/grunnforhold.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Noe riss på pipevanger i 1 og 2 etg. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Noe saltutslag i gulv fuger i nisje v/sluk. Det er ikke 1:100 fall på gulv. Det er ikke 15 mm membran oppkant v/dør.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk |
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 1. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Lite merke på front oppvaskmaskin. Glipe mellom overskap og vegg. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Sprekker i ringmur på fasade mot vest. Dette punktet må sees i sammenheng med det som er skrevet under etasjeskille/støpt plate.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Ildfast plate: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- El-anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Innbo og løsøre
Lampetter i stuen + taklampe over spisebord, + lampe/vifte i tak på soverom medfølger ikke.
Elbillader følger ikke med, kun opplegg.
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en fredelig og barnevennlig beliggenhet i Hvarnes i Larvik kommune. Her bor du i naturskjønne og landlige omgivelser i Lågendalen, med skogkledde åser tett på og åpent kulturlandskap i nærområdet. Boligen ligger i et etablert og rolig nabolag, og den tilnærmet flate tomten har fine, opparbeidede uteområder med gode solforhold gjennom dagen.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og trygg, med både Hvarnes barnehage og Hvarnes skole for 1. til 7. trinn i gangavstand bare noen få hundre meter unna. I direkte tilknytning til skolen ligger også Hvarnesbanen og nærmiljøanlegget, som byr på fine fasiliteter for fotball, friidrett og lek. Ungdomstrinnet følger skolegangen videre på Kvelde skole, som nås på rundt tolv minutter med bil.

Nærområdet byr på rike rekreasjonsmuligheter til alle årstider. Numedalslågen slynger seg gjennom dalføret og åpner for tradisjonsrikt laksefiske og naturopplevelser langs elvebredden.

For den turglade finnes det et mangfold av stier og skogsbilveier i terrenget, med en kort tur til fots eller på sykkel ut i skogsområdene, samt adkomst til preparerte skiløyper i Vindfjelltraktene vinterstid.

Dagligvarehandelen gjøres i nabobygdene, der du finner Spar på Kvelde og Rema 1000 i Svarstad, begge en kort kjøretur på 10 til 15 minutter unna. Kollektivtransport betjenes via bussholdeplassen ved Hvarnes skole i gangavstand fra boligen, med busslinje 215. Med bil har du god forbindelse videre i fylket; Larvik sentrum nås på rundt en halvtime, og til Sandefjord lufthavn Torp er det omtrent 35 minutters kjøretid.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eiendommen er oppført i 2011. Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer, oppført i trekonstruksjoner. Bygningen er oppført med ringmur av ringmurselementer og støpt plate på grunn. Veggkonstruksjonen består av tradisjonelle trekonstruksjoner og reisverk med liggende, dobbeltfalset kledning. Etasjeskiller er utført med bjelkelag av trevirke. Takkonstruksjonen har saltak med A-takstoler, tekket med dobbeltkrummet ru betongtakstein.

Carport:
Utvendig carport på ca. 17 m² er oppført i trekonstruksjoner med takstein som tekking og dekke av asfalt.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for hele to-mannsboligen den 08.02.2011. Ferdigattest fra 16.10.2026- som gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 2. etasje og utvendig rømningsvei. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-luft varmepumpe i stue og vedovn i stue/kjøkken. Gulvvarme i diverse rom, herunder på bad/vaskerom og i stue/kjøkken.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd LYS GRØNN C.
TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og

tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med usikker radonaktsomhet.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende reguleringsplan er Hvarnes sentrum - Endring, Brånan (plan-ID 175.02), ikrafttrådt 13.09.2006, der eiendommen inngår i felt B2.

I henhold til reguleringsbestemmelsene (§ 3) har et vellag eller interessefellesskap ansvaret for vedlikehold av fellesarealer (FV1, FV2, FA1, FA2 og FA3) samt den delen av støyskjermingstiltakene som vender mot fylkesveien (tidligere Rv 306).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202401), ikrafttrådt 10.12.2025. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse (nåværende), samt en mindre del til uteoppholdsarealer (nåværende). Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, jf. bestemmelsenes § 2-5.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Eiendommen berøres i tillegg av hensynssone H310_1 (Ras- og skredfare - Kvikkleire) i kommuneplanen. I henhold til kommuneplanens bestemmelser § 10-2 pkt. 2 kan tiltak kun oppføres dersom det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jf. plan- og bygningsloven § 28-1, TEK17 kapittel 7 og NVEs veileder. Unntak fra plankrav gjelder ikke innenfor hensynssonen, jf. § 2-3.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med usikker aktsomhet for radon.

Ifølge kommunens planopplysninger er det ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor en avstand på 100 meter fra eiendommen.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 594 759 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 2 379 035 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Tone Lise Lind

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/2118/98/1:
15.05.2023 - Dokumentnr: 500288 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2

Eiendommen er oppdelt i to boligseksjoner med sameiebrøk 1/2 hver. Seksjon 1 er godkjent som boligseksjon uten tilleggsareal i bygning eller eksklusivt uteareal. Tomtearealet utenom bebyggelsen er fellesareal. Hver seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet med egen inngang, og det er fastsatt vedtekter for sameiet samt avsatt felles parkeringsareal.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 2%
Markedspakke, kr 18 500
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrifter/servitutter/tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Kommunale opplysninger pr. bnr. (pris fra), kr 7 000
Oppgjør og tinglysing*, kr 9 900
Tilrettelegging, kr 19 900
Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time, kr 3 500
Tinglysning av sikringsobligasjon, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 200

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger

- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Ageria AS den 19.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi

begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse

vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Mattis Flaa Sørum
Eiendomsmegler
Telefon: 994 23 559
E-post: mattis.sorum@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Larvik
Postboks 43
3285 LARVIK
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører,
garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja
Varmeutslipp på taket. Ove Martin Svae som solgte meg huset skal reparere det denne uken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Lågen Eiendom
Beskrivelse av arbeidet: Han skal reparere det denne
uken.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Stavern Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til
varmepumpe.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Molteberg a/s
eskrivelse av arbeidet: Legge opp ny kurs og el bil lader.











































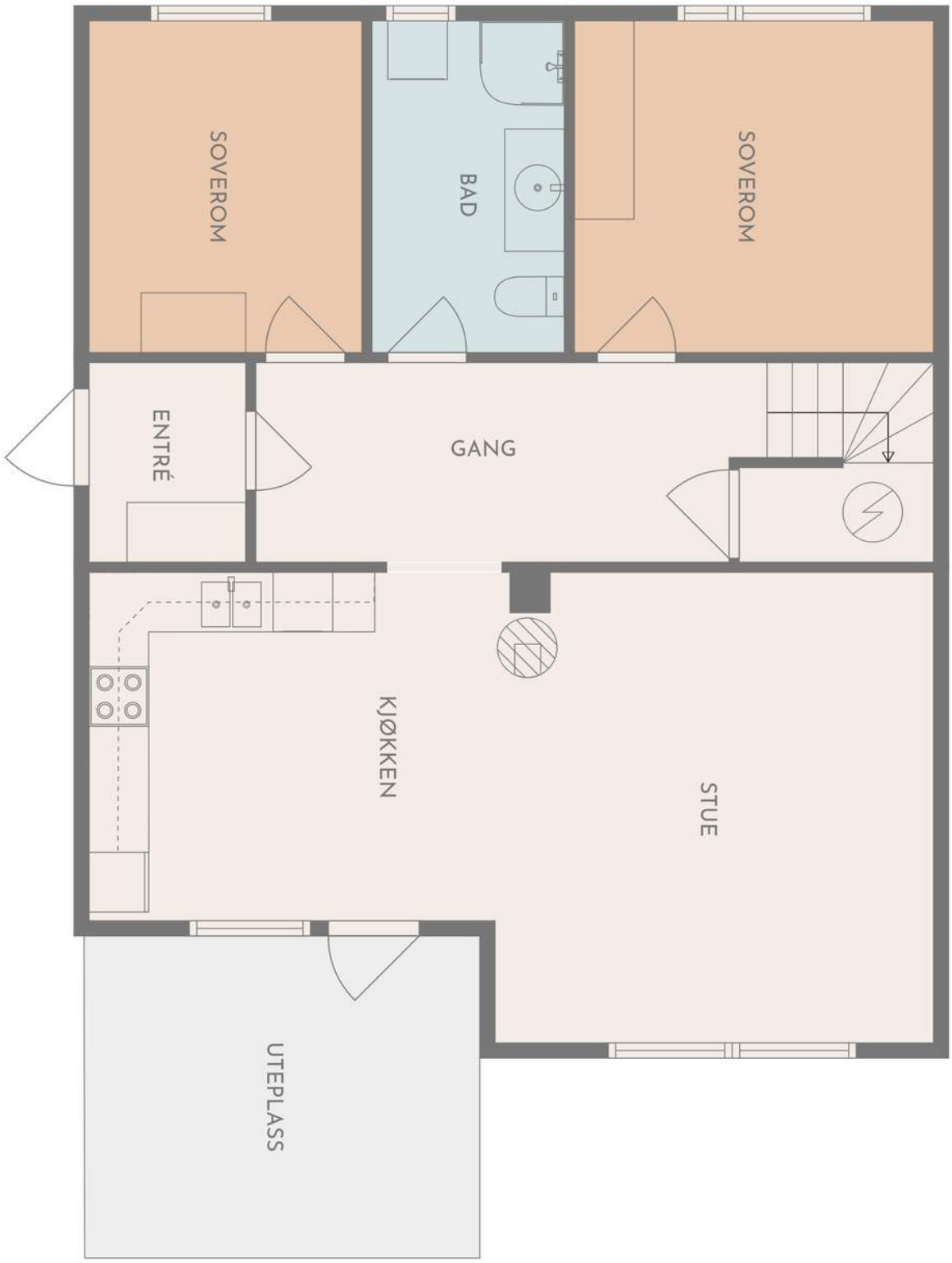






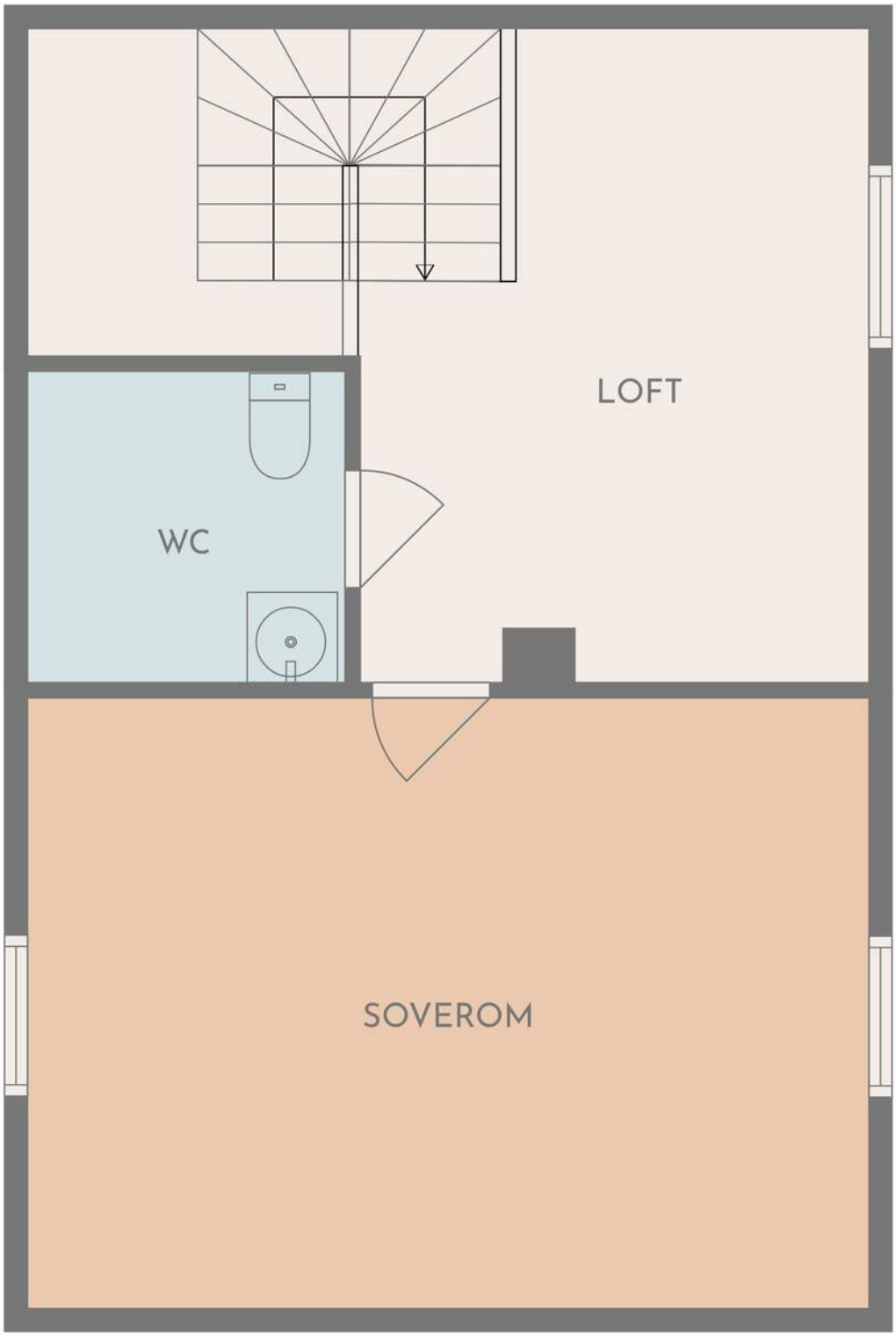


Plantegning



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HEDRUMVEIEN 2680B

OFFENTLIG TRANSPORT

Hvarnes skole — 4 min
Linje 215 — 0.4 km

Sandefjord lufthavn Torp — 36 min

SKOLER

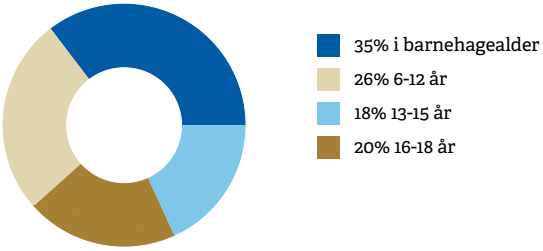
Hvarnes skole (1-7 kl.) — 4 min
54 elever, 4 klasser — 0.3 km

Kvelde skole (1-10 kl.) — 12 min
279 elever, 15 klasser — 12.6 km

Thor Heyerdahl videregående skole — 30 min
1620 elever — 31.1 km

Sandefjord videregående skole — 32 min
1880 elever — 31.6 km

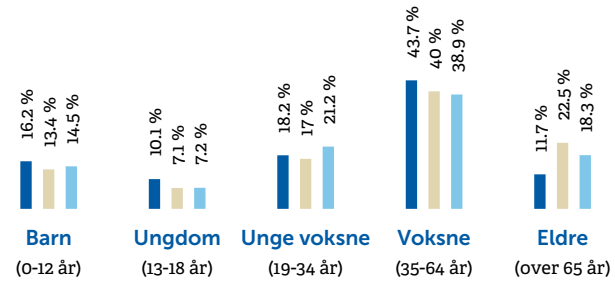
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Haugen	248	103
Kommune: Larvik	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hvarnes barnehage (1-5 år) — 4 min
15 barn — 0.3 km

DAGLIGVARE

Spar Kvelde — 11 min
Post i butikk, PostNord — 12.4 km

Rema 1000 Svarstad — 15 min
Post i butikk — 17.7 km

SPORT

Hvarnes Nærmiljøanlegg Basketba... — 3 min
Ballspill — 0.2 km

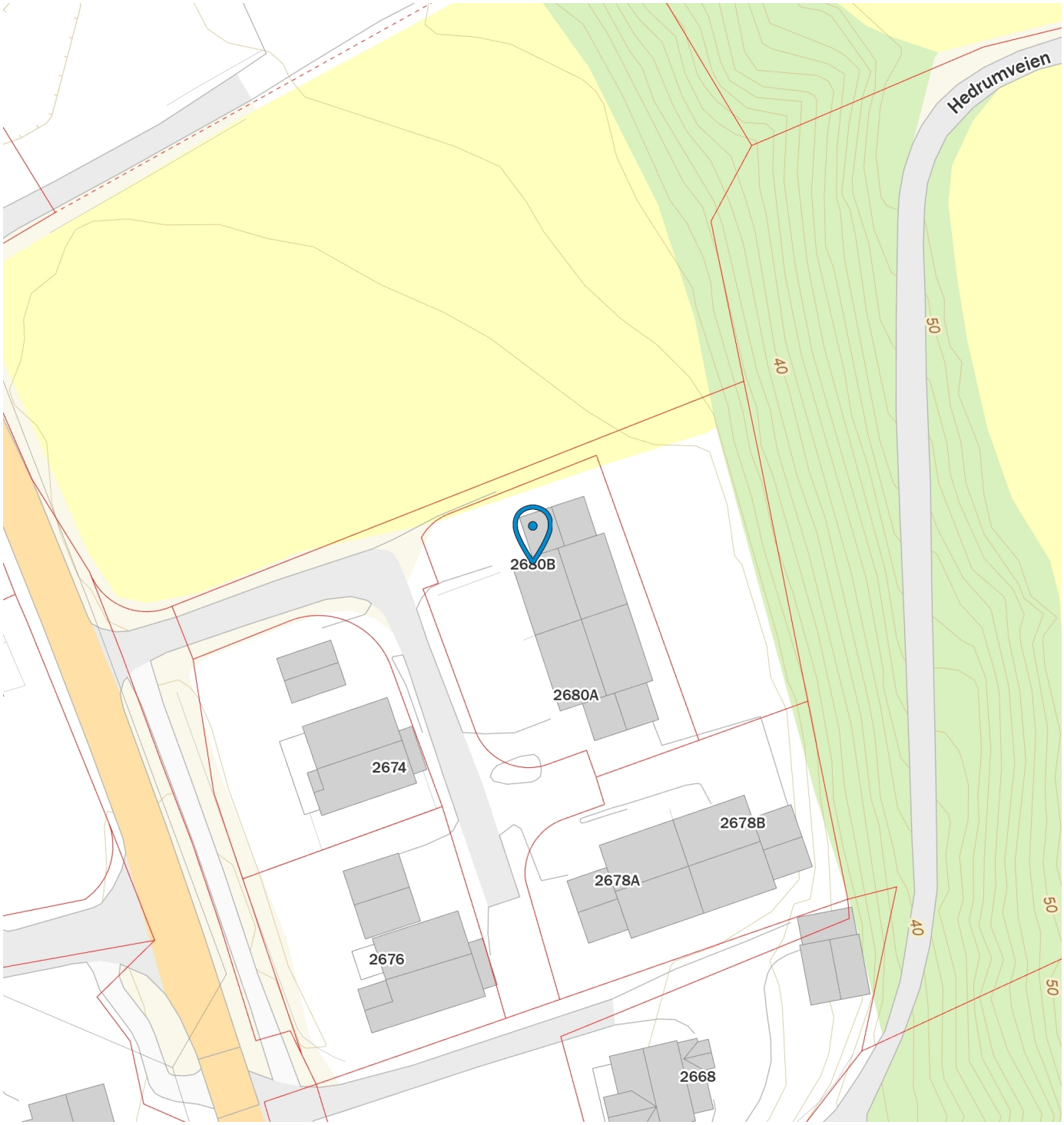
Hvarnesbanen flerbruksanlegg — 4 min
Fotball, friidrett — 0.3 km

Kick Treningssenter Svarstad — 15 min

Treningssenteret Andebu — 24 min

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Tone Lise Lind
Boligen Hedrumveien 2680B 3282 Kvelde 3909-2118/98/0/1	• Boligen ble kjøpt 2024 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2866260120 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Varmeutslipp på taket. Ove Martin Svae som solgte meg huset skal reparere det denne uken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Lågen Eiendom
   Beskrivelse av arbeidet: Han skal reparere det denne uken.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Stavern Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs til varmepumpe.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Molteberg a/s
   Beskrivelse av arbeidet: Legge opp ny kurs og el bil lader.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

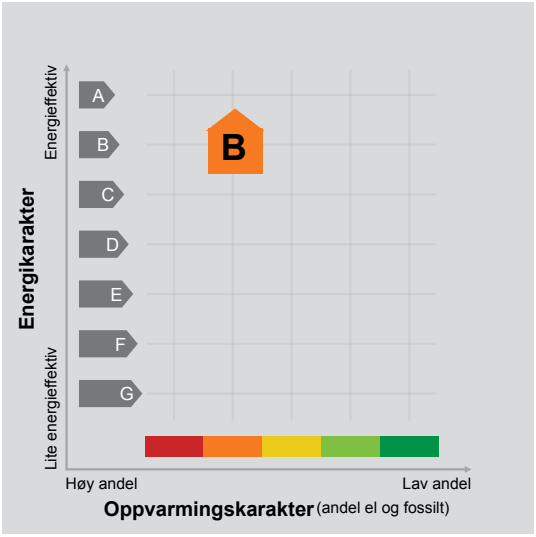
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Hedrumveien 2680B
Postnummer	3282
Sted	KVELDE
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2118
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300117826
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	960976d6-b3e5-4113-b44b-3dbe59b08a6b
Dato	05.02.2024



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.energimerking.no.

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Vedlegg: Energiattest

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg: Energiattest

Vedlegg: Energiattest

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hedrumveien 2680B
Postnummer: 3282
Sted: KVELDE
Kommune: Larvik
Bolignummer: H0101
Dato: 05.02.2024 20:06:03
Energimerkenummer: 960976d6-b3e5-4113-b44b-3dbe59b08a6b

Kommunenummer: 3909
Gårdsnummer: 2118
Bruksnummer: 98
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300117826

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
LARVIK kommune
gnr. 2118, bnr. 98, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 26.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19959-2561 **Eiendomsverdi ref nr:** RG9991

Autorisert foretak: Ageria Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Petter Christiansen

AGERIA takst–bygg–rådgiving

Medlem av Norsk takst

C ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ageria Takst AS

Ageria er et firma med hovedkontor i Larvik, men som utfører oppdrag i hele Østlandsområdet. Ageria ble opprette i 2025 og tilbyr komplette løsninger innenfor taksering, rådgivning og byggfaglig kompetanse. Vi har byggmestere, bygningsingeniører, takstingeniører, interiørkonsulenter, prosjekt- og byggeledere, og byggteknisk utdannede folk til rådighet til enhver tid. Vi har bred erfaring innenfor oppføring av bygg, byggeplass oppfølging, prosjektering, energi rådgivning, HMS, KS og taksering. Vår visjon er å levere kvalitet, trygghet og verdi til kundene – enten det gjelder boliger, næringseiendom eller andre type oppdrag. Vi kombinerer solid fagkunnskap med moderne løsninger. Vi skal ha gode relasjoner og nær tilknytning til underentreprenører, samarbeidspartnere, håndverkere, banker, forsikringsselskaper, meglerkontorer og privat kunder.
Ageria skal være et komplett kompetansesenter, derav vårt slagord - AGERIA – Ditt kompetansesenter for taksering, bygg og rådgivning.

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@ageria.no

414 91 855

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:
Bolig med varierende tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det meste er fra byggeår. Det som er utført er bl.a:
2026 - Ett nytt takvindu
2026 - Montert rømningsvei/stige på tak/fasade
2026 - Ny kurs og strøm til el-bil lader
2024 - Montert ny luft-luft varmepumpe og ny kurs i el-skap

BYGGEMETODE:
Det er støpt dekke og ringmur elementer. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er kledning på fasader. Takkonstruksjon med saltak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:
* Elektriske varmekabler
* Vedovn
* Balansert ventilasjon
* Luft-luft varmepumpe

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:
* Ikke noe avvik/kommentarer iht. dette.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taket ble besiktiget fra bakkenivå, rømningstrapp og fra takvindu. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet ru betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Saltak med A-takstoler fra byggeår. Oppvarmet areal i 2 etg, ikke loft i boligen. Det er luke til loft i carport, dette ble ikke besiktiget pga. manglende tilkomst.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger da konstruksjonen er lukket.

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Takvinduer fra 2005 i stue og på soverom 2 etg, ett nytt takvindu i 2026 på soverom, resten av vinduer er fra byggeår.

Det ble observert dører av trevirke fra byggeår.

Platting på ca. 11 m2 med tilkomst fra stue/kjøkken og hage. Det er dekke med heller.

Utvendig carport på ca. 17 m2 er oppført i trekonstruksjoner og det er takstein som taktekking. Asfalt som dekke. Det settes ingen TG på dette.

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det benyttet parkett/laminat og fliser.
På vegger er det benyttet tapet og MDF panel plater, og i himling er det panel og malte flater. Sprekk i himling stue 1 etg.

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 2 etg. Det er støpt plate i 1 etg.

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på radonmåling eller utførelser iht. dette.

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i stue/kjøkken. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue/kjøkken.

Heltre trapp fra byggeår. Noe knirk.

Innerdører av typen malte lettdører.

Det er i følge selger ikke observert skadedyr, og det ble ikke observert tegn til skadedyr på befaringen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang i 1 etg. Det er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet. Det er flis på vegger og malt himling. Vindu er plassert i våtsone, men løsningen er ikke uegnet da vindu er skjermet mot dusjnisje med glassdører/vegg. Derfor settes dette til TG1. Det er fliser på gulv m/varmekabler. Fall på gulv mot sluk, 1:50 fall i dusjnisje er i orden. Plastsluk og synlig membran i sluk. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnisje, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap, speil og innredning/vask. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking i skap på soverom. Det ble ikke observert utslag på fuktmåler iht. fuktprosent, noe som tyder på at det er tørr tilstand i konstruksjonen. Ikke påvist eller observert tegn til fukt på bad/vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken ligger sammen med stue i 1 etg. Det er fra byggeår. Det er parkett på gulv og varmekabler, MDF panel plater og glassplater på vegger ,og malt himling. Innredning av MDF/spon/kryssfiner og med profilerte fronter. Benkeplate av laminert MDF/spon. Det er innebygde hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Montert brukt stekeovn og induksjonstopp i 2026. Lite merke på front oppvaskmaskin. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i utvendig bod og er fra byggeår.
Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg. Den er montert i 2024 i følge selger, men er produsert i 2022.
OSO VV-tank på 198 liter fra 2010. Den står plassert i teknisk rom.

El-skap:
Plassering: Teknisk rom
Alder: Byggeår, ny kurs til varmepumpe i 2024 og til el-bil lader i

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

2026
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 50A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
I diverse rom

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er fra byggeår
Lagt opp strøm til el bil lader i 2026

Det er montert røykvarslere i alle etasjer. Det er montert håndslukkerutstyr, den er ny i 2026. Selger opplyser at det er montert rømningsvei på tak i 2026.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Hoveddel er plassert i utvendig bod. Det settes ingen TG på dette.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Boligen ligger i ett aktsomhetsområde for kvikkleire. Dette iht. dokumentasjon fra Ambita og Kvikkleire.
Drenering fra byggeår. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.
Ringmur av ringmurselementer på boligdelen. Det er støpt plate i boligen og ved carport/utvendig bod.
Tilnærmet flat tomt.
Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

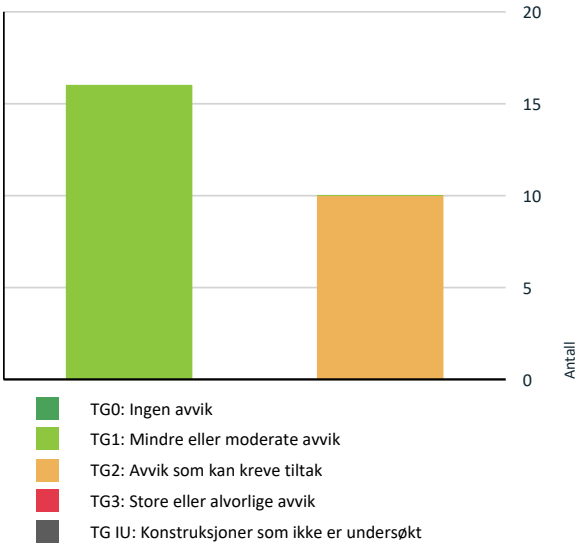
Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

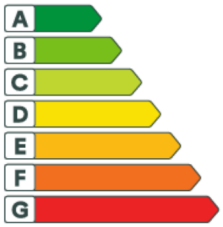
Beregning ut fra byggeår, TEK/krav og installasjoner (oppvarmingsmetoder)

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Informasjon fra matrikkel/bygningsopplysninger Larvik kommune

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig på 2 etasjer.

Standard
Bygning med varierende standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er generelt greit vedlikeholdt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble besiktiget fra bakkenivå, rømningstrapp og fra takvindu. Det er benyttet tekking med dobbelt krummet ru betongtakstein.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med A-takstoler fra byggeår. Oppvarmet areal i 2 etg, ikke loft i boligen. Det er luke til loft i carport, dette ble ikke besiktiget pga. manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Partier i konstruksjonen med synlige avvik iht. isolering. Dette er synlig på vinterstid (frost) på takstein.

Konsekvens/tiltak
• Isolasjonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig varmeisolering og redusere varmetap. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader, risiko for kondens og mulige fuktskader i takkonstruksjonen.



carport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med liggende dobbelt falset kledning fra byggeår. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger da konstruksjonen er lukket.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasader er foretatt fra bakkenivå, og det må sies at det kun ble utført en begrenset kontroll m/stikktakninger på befaringsdagen. Konstruksjonen er ikke kontrollert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det ble observert vinduer av forskjellig type og alder. Takvinduer fra 2005 i stue og på soverom 2 etg, ett nytt takvindu i 2026 på soverom, resten av vinduer er fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det ble observert dører av trevirke fra byggeår.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På gulv er det benyttet parkett/laminat og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Bomfliser og riss eller sprekker i fuger bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for vanninntrengning, ytterligere oppsprekking og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bom i flis og løs fuge v/ytterdør i entre



entre

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

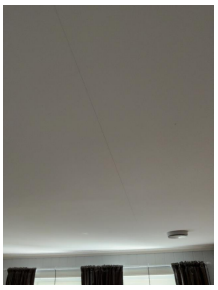
Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På vegger er det benyttet tapet og MDF panel plater, og i himling er det panel og malte flater. Sprekk i himling stue 1 etg.



sprekk i himling

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bjelkelag av trevirke som etasjeskille i 2 etg. Det er støpt plate i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller ved fremtidig oppussing.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
- Sprekkene mellom gulvlist og gulv bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og mulig inntrenging av støv og fukt. Dersom sprekkene skyldes bevegelser i konstruksjonen, kan dette indikere underliggende problemer som bør undersøkes nærmere for å unngå ytterligere skader.

Ca 20-25 mm skjevheter i 2 etg. ca 20-30 mm i 1 etg. stue/kjøkken og soverom.
Sprekker mellom gulvlist og gulv v/pipe 2 etg.
Det er helning på gulv mot nabo i begge etasjer, og det er synlige sprekker på ringmur. I forrige tilstandsrapport ble det bemerket noe lokale skjevheter i 2 etg, og 1 etg. er ikke beskrevet. Derfor ukjent om det har blitt vesentlige skjevheter mellom 2024-2026, eller om det er skjevheter som var på forrige befaring uten å bli bemerket. Det bør utføres en jevnlig kontroll av skjevheter og om dette forandrer seg over tid. Det kan være tegn til setninger og at det er dårlig fundamentering/grunnforhold.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på radonmåling eller utførelser iht. dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Manglende radonsperre og dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipestokk av lettklinker fra byggeår. Feieluke ble observert i stue/kjøkken. Det er montert ildsted av typen lukket vedovn i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

• Noe riss på pipevanger i 1 og 2 etg.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Riss på pipevanger bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen. Videre bør det vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle underliggende skader.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at gløt eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre økt brannfare og fare for liv og helse.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang i 1 etg. Det er fra byggeår.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malt himling. Vindu er plassert i våtsone, men løsningen er ikke uegnet da vindu er skjermet mot dusjnisje med glassdører/vegg. Derfor settes dette til TG1.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulv m/varmekabler. Fall på gulv mot sluk, 1:50 fall i dusjnisje er i orden.

Vurdering av avvik:

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

• Noe saltutslag i gulv fuger i nisje v/sluk

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

• Saltutslag i gulvfuger bør fjernes, og årsaken til fukt bør undersøkes nærmere for å unngå videre skade på konstruksjonen.
Dersom saltutslaget skyldes fuktinntrengning, kan dette over tid føre til forringelse av fuger og underliggende konstruksjoner.

Det er ikke 1:100 fall på gulv.
Det er ikke 15 mm membran oppkant v/dør.

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og synlig membran i sluk. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og alder på tettesjiktet medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og fremtidige skader på konstruksjonen.





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnisje, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap, speil og innredning/vask.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

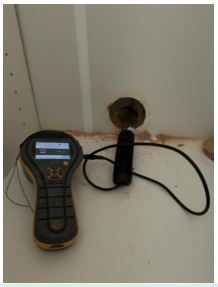
Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i skap på soverom. Det ble ikke observert utslag på fuktmåler iht. fuktprosent, noe som tyder på at det er tørr tilstand i konstruksjonen. Ikke påvist eller observert tegn til fukt på bad/vaskerom.

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken ligger sammen med stue i 1 etg. Det er fra byggeår. Det er parkett på gulv og varmekabler, MDF panel plater og glassplater på vegger ,og malt himling. Innredning av MDF/spon/kryssfiner og med profilerte fronter. Benkeplate av laminert MDF/spon. Det er innebygde hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Montert brukt stekeovn og induksjonstopp i 2026. Lite merke på front oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Lite merke på front oppvaskmaskin.
Glipe mellom overskap og vegg.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjedeteksjon øker faren for skjulte skader og kostbare utbedringer ved eventuell lekkasje.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er montert plastrør og rør i rør system i boligen. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i utvendig bod og er fra byggeår.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue 1 etg. Den er montert i 2024 i følge selger, men er produsert i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



innvendig



utvendig

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

OSO VV-tank på 198 liter fra 2010. Den står plassert i teknisk rom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 for å redusere risiko for varmgang og brann.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap:
Plassering: Teknisk rom
Alder: Byggeår, ny kurs til varmepumpe i 2024 og til el-bil lader i 2026
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 50A
Målernummer: Se bilde

Varmekabler:
I diverse rom

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er fra byggeår
Lagt opp strøm til el bil lader i 2026

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.

Mangler dokument på montering av varmepumpe iht. el.

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere i alle etasjer. Det er montert håndslukkerutstyr, den er ny i 2026. Selger opplyser at det er montert rømningsvei på tak i 2026.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent.
Boligen ligger i ett aktsomhetsområde for kvikkleire. Dette iht. dokumentasjon fra Ambita og Kvikkleire.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av ringmurselementer på boligdelen. Det er støpt plate i boligen og ved carport/utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.
- Skråriss bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare årsak og omfang.

Setningsskader kan føre til ytterligere strukturelle problemer, som skjevheter og sprekker, og bør utbedres for å unngå økt risiko for skade på bygningen.

Sprekker i ringmur på fasade mot vest. Dette punktet må sees i sammenheng med det som er skrevet under etasjeskille/støpt plate.

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.





TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast. De er fra byggeår.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Manglende radonsperre og dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre økt brannfare og fare for liv og helse.

• Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.

• Det bør innhentes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

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

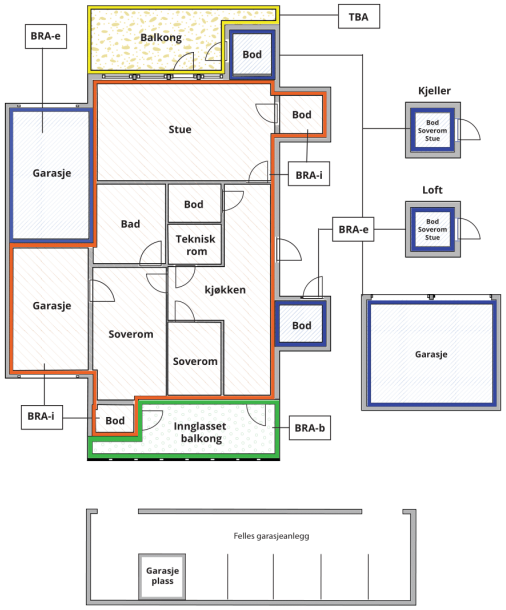
Hva er måleverdig areal?

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.

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	23			23	
1 Etasje	82	5		87	11
SUM	**105**	**5**			**11**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Stue, soverom		
1 Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

2 ETG:
Stue: 10,5
Soverom: 12,2

Toalettrom er ikke med i arealberegninger pga. lav høyde/skråtak.

Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik iht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

1 ETG:
Entre: 3,2
Gang: 11,3
Teknisk rom: 0,9
Bad/vaskerom: 6,3
Soverom 1: 8,8
Soverom 2: 11,4
Stue/kjøkken: 35,8
Utvendig bod: 5,1 (BRA-e)

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.
Det er beregnet noe mindre arealer i 2 etg. pga. skråtak. Det må sies at det er ca. arealer og at det kan forekomme avvik iht. skråtak og skjevheter på gulv/himlinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Petter Christiansen	Takstingeniør
	Tone Lise Lind	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2118	98		1	868 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Hedrumveien 2680B

Hjemmelshaver
Lind Tone Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligdel i vertikaldelt tomannsbolig fra 2011. Den ligger i et rolig område i Hvarnes, med kort avstand til bl.a. skole, barnehage og fine naturområder. Noe kjørevei til butikker, Larvik og Sandefjord. Det er gode solforhold på uteområder.

Adkomstvei

Tilkomst fra Hedrumveien. Det er gode parkeringsmuligheter i carport på bygningen og i innkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, blomster, etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.10.2026	Fra Ageria Takst AS	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.10.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.10.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.10.2026	Fra Ageria Takst AS	Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hedrumveien 2680B , 3282 KVELDE
Gnr 2118 - Bnr 98
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

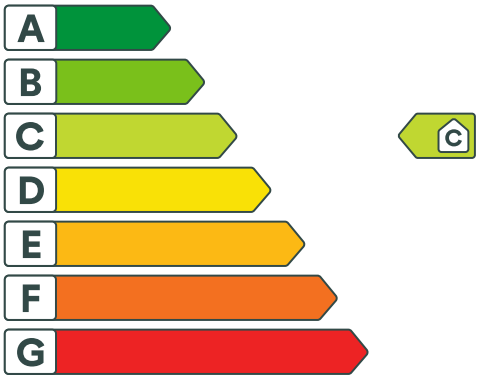
Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse	
Hedrumveien 2680B, 3282 KVELDE	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373834**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300117826**
Gårdsnummer **2118**	Bruksnummer **98**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
126,78

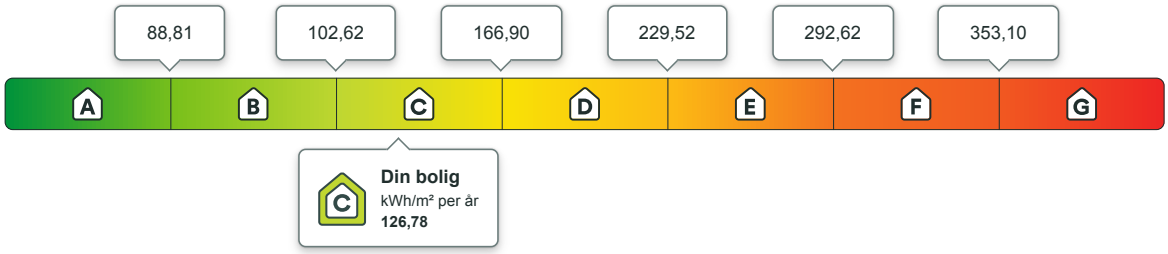
Hedrumveien 2680B, 3282 KVELDE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 893,61	**128,01**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Hedrumveien 2680B, 3282 KVELDE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Hedrumveien 2680B, 3282 KVELDE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Vedlegg: Kommuneplan

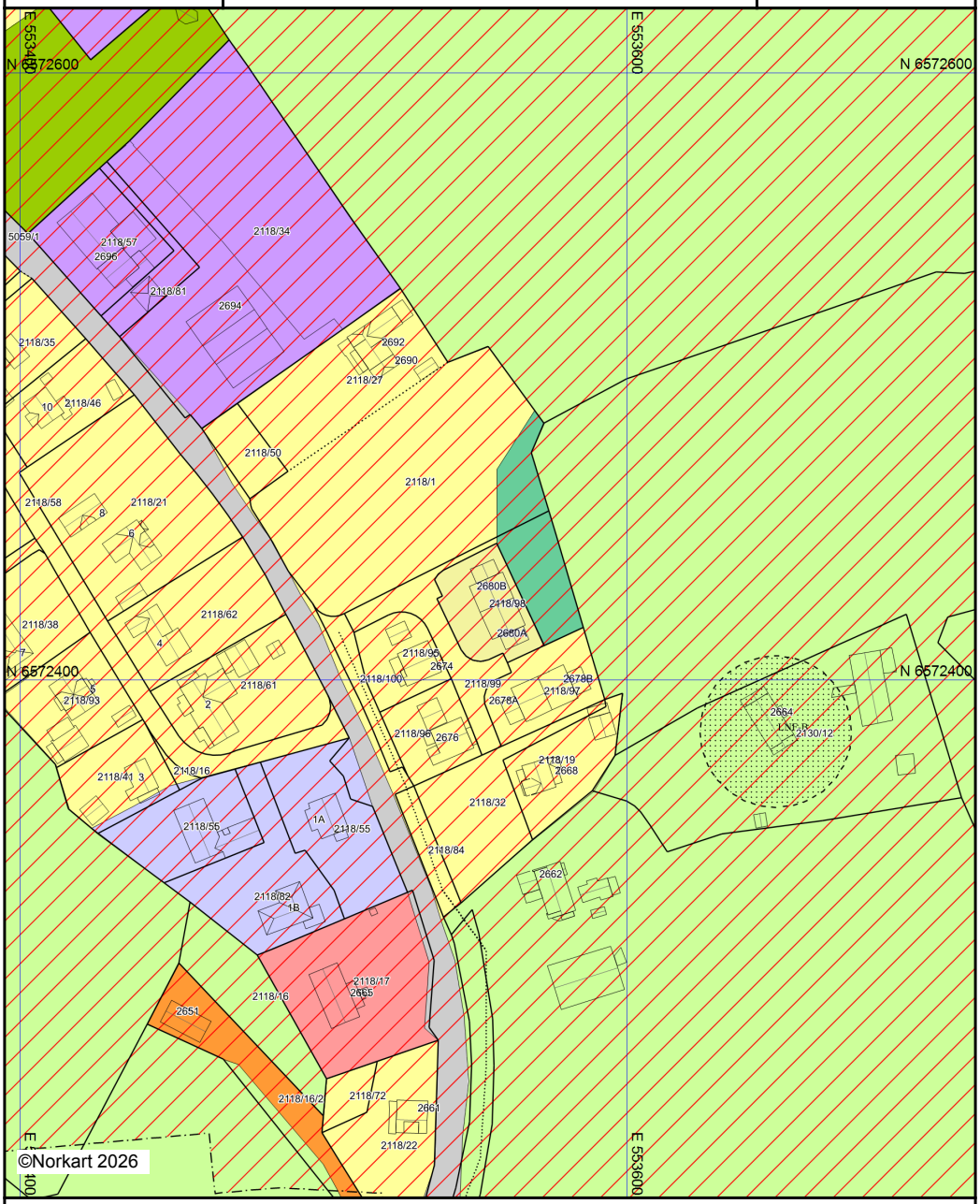
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2118/98/0/1
Adresse: Hedrumveien 2680B
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:2000

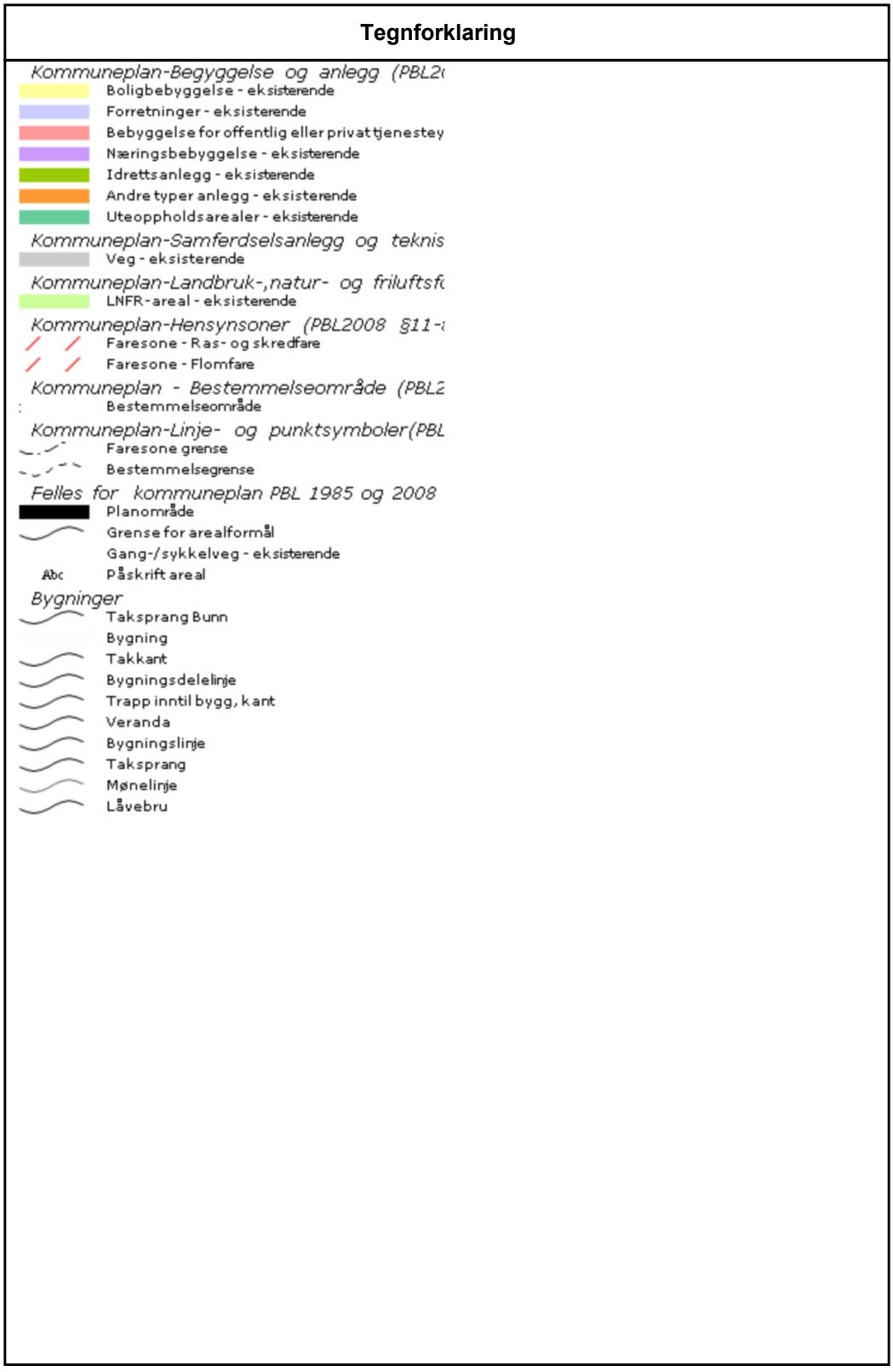
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommuneplan



Vedlegg: Reguleringsplan

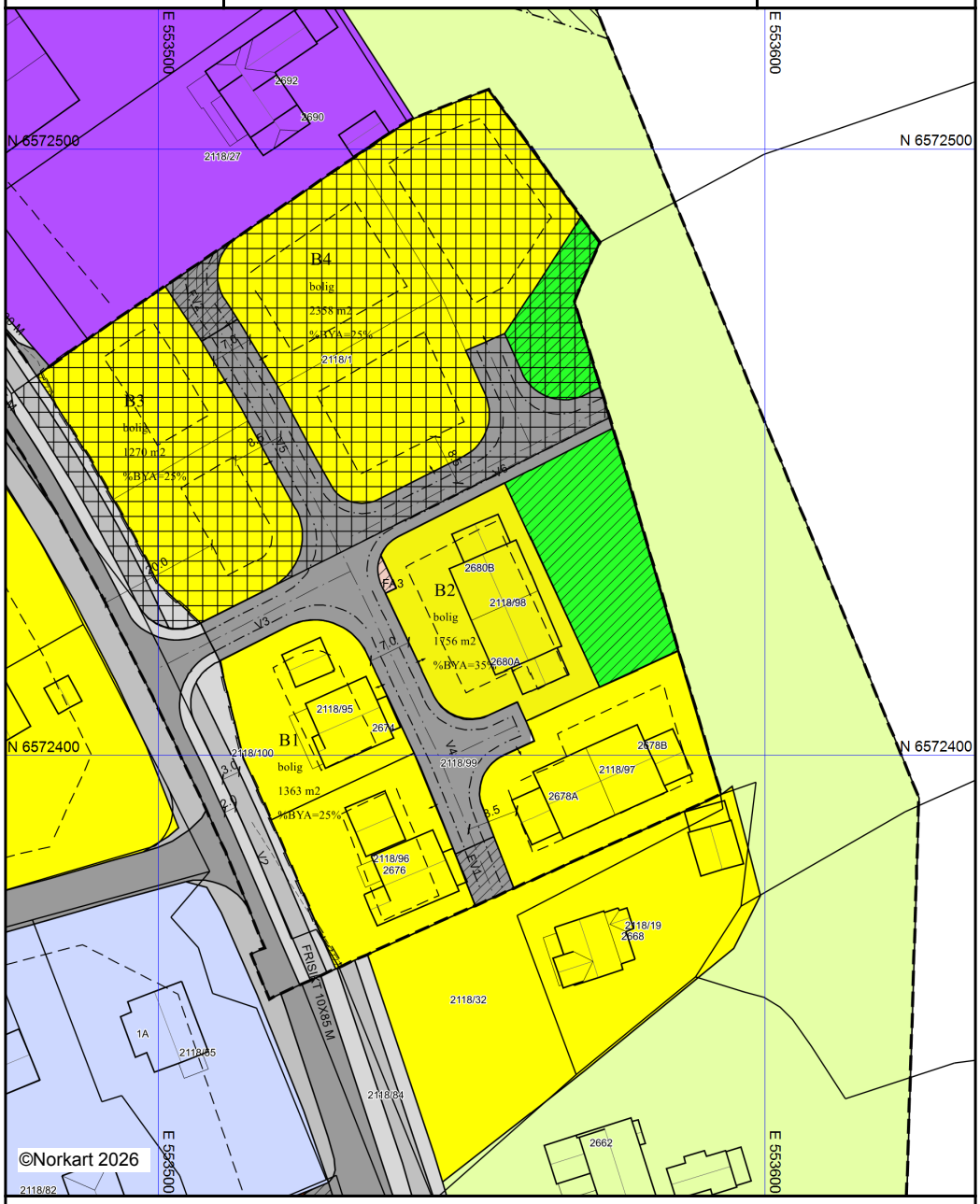
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2118/98/0/1
Adresse: Hedrumveien 2680B
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:1000

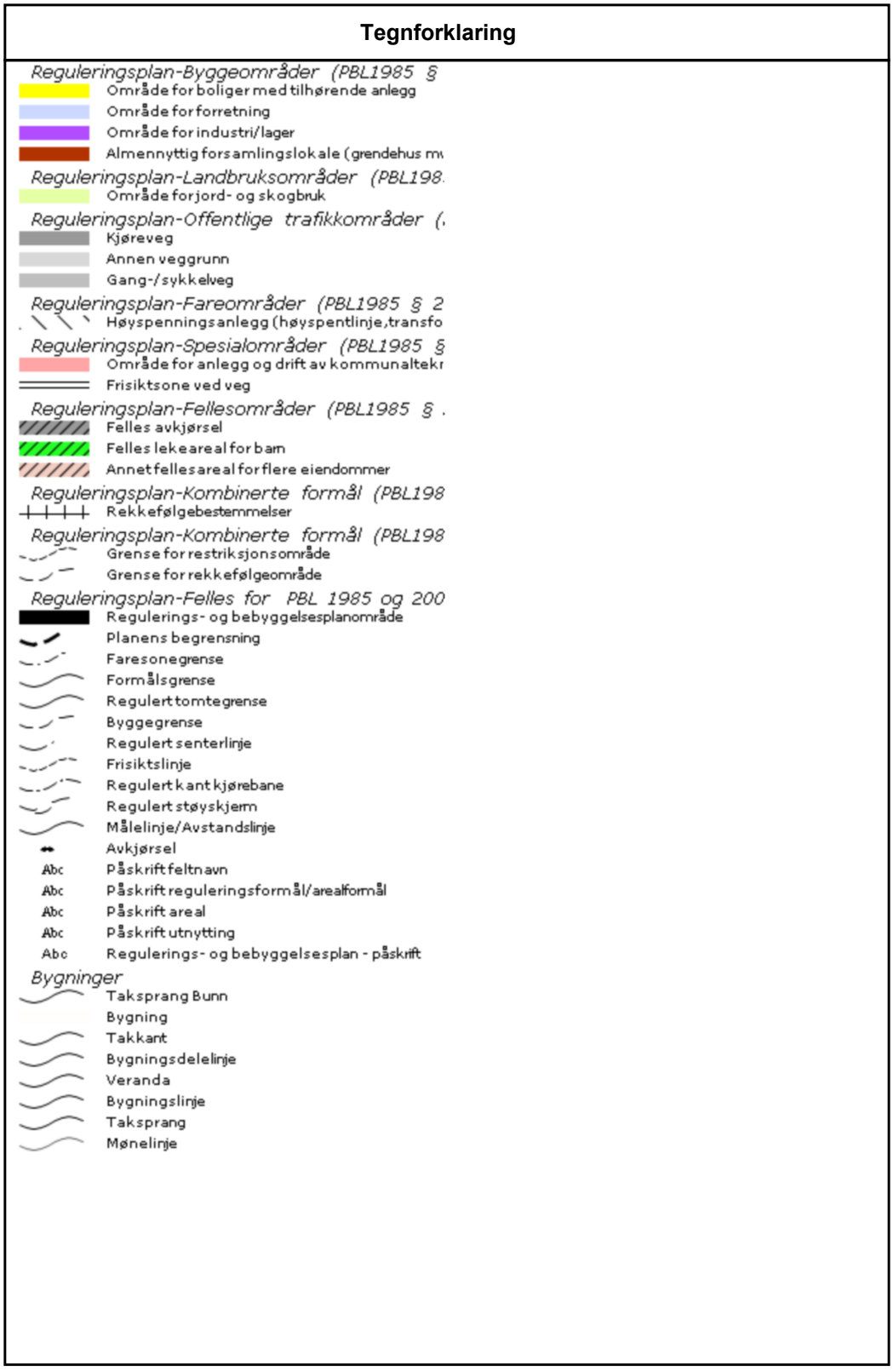
N

UTM-32



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

Vedlegg: Reguleringsplan



Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

LARVIK KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRÅNAN I HVARNES SENTRUM, DEL AV GBNR. 2118/1, LARVIK KOMMUNE

Datert: 21.05.04

Dato for siste revisjon:
22.05.06

Kommunestyrets godkjenning: 13.09.06

§ 1 Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for en styrking av Hvarnes sentrum gjennom et helhetlig boligprosjekt tilrettelagt for flere brukergrupper.

§ 2 Generelle bestemmelser

a) Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er avmerket med reguleringsgrense.

b) Arealet innenfor planområdet er regulert til:

A. **Byggeområder**
Boliger
B. **Offentlige trafikkområder**
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn
C. **Spesialområder**
D. **Fellesområder**
Felles avkjørsel
Felles leke- og oppholdsareal

§3 Fellesbestemmelser

a) Bygningenes formspråk, materialbruk og fargebruk skal være avstemt i forhold til hverandre. Trekledning skal være dominerende fasademateriale.

b) Avfallsdunker, tørkestativ og lignende skal ikke plasseres slik at de er til ulempe for noen. Langvarig og sjenerende lagring av biler, båter, campingvogner og lignende tillates ikke innenfor planområdet.

Et vellag eller et interessefellesskap har ansvaret for vedlikehold av fellesarealene FV1 og FV2 samt lekeareal FA1, fellesområde FA2 og fellesområde FA3.

Den del av støyskjermingstiltakene som vender mot Rv 306, skal vedlikeholdes av vellaget/interessefellesskapet.

c) Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

d) Funnområde ID 90589 skal fysisk skjermes i anleggsfasen, dvs. når det søndre området bygges ut. Vestfold fylkeskommune skal kontaktes i god tid før anleggsstart.

e) På funnområde ID 90589 er det ikke tillatt med dyppløying. Ordinær jordbruksdrift tillates. Planlagt grøfting må oversendes regional kulturvernmyndighet til godkjenning.

f) Lekeareal FA1 skal, i påvente av de arkeologiske utgravningene av område ID 90589, ha midlertidig, gruset atkomst nord for tomt 4.

§4 Byggeområde for boliger

Feltene B1, B3 og B4

a) På den enkelte tomt kan det oppføres en enebolig med tilhørende garasje for personbil. Bebygd areal, BYA=25 %. Garasjen kan ikke benyttes til boligformål.

b) Maks gesimshøyde for den enkelte bolig er 5,0 meter. Maks mønehøyde er 8,0 meter, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå, og som er tilpasset eksisterende terreng.

c) Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Hel- og halvvalmet tak tillates ikke. Som hovedregel skal møneretningen følge terrenget.

d) Eventuell ark skal ikke være bredere enn 1/3 av husets lengde. Gesimshøyde måles til hovedtak.

e) Garasjen skal tilpasses hovedhuset i materialbruk og farger. Maks mønehøyde = 5,0 meter målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå, og som er tilpasset eksisterende terreng.

f) Ved byggesøknad skal det på situasjonsplanen vises garasje for minst 1 personbil samt plass for ytterligere 1 bil på egen grunn. Parkeringsplassen regnes ikke med i BYA.

g) For eneboligene i felt B1 og felt B3 skal plassering av støyskjermingstiltak mot Rv 306 vises på den situasjonsplanen som følger byggesøknaden. Støyskjermingstiltaket skal ta hensyn til siktlinjene fra avkjørslene til hhv. gbnr. 2118/27, 50 og gbnr. 2118/19, 32.

Støyskjermingstiltakene skal harmonere i farge og utførelse, og det må godtgjøres at tiltaket i tilstrekkelig grad demper støynivået. Støyskjermingstiltakets framtoning mot Rv 306 skal dempes ved for eksempel beplantning.

Støyskjermingstiltaket skal være etablert før det gis ferdigattest for den enkelte bolig.

h) Ved byggesøknad skal det tas spesielt hensyn til vindusplassering og utforming av private utearealer.

i) Byggegrensa mot Rv 306 er 20 meter.

Felt B2

j) På hver av tomtene 3 og 4 kan det oppføres en 2-mannsbolig med tilhørende garasjer, en garasje for personbil pr. boenhet. Bebygd areal BYA = 35 %. Garasjen kan ikke benyttes til boligformål.

k) Maks gesimshøyde er 5,0 meter. Maks mønehøyde er 8,0 meter, målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå, og som er tilpasset eksisterende terreng.

l) Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Hel- og halvvalmet tak tillates ikke. Som hovedregel skal møneretningen følge terrenget.

m) Eventuell ark skal ikke være bredere enn 1/3 av husets lengde. Gesimshøyde måles til hovedtak.

n) Garasjen skal tilpasses hovedhuset i materialbruk og farger. Maks mønehøyde = 5,0 meter målt fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå, og som er tilpasset eksisterende terreng.

o) Ved byggesøknad skal det på situasjonsplanen vises en garasje (for 1 personbil) pr. boenhet, eventuelt en felles garasje for 2 personbiler, samt plass for ytterligere 2 personbiler på den enkelte tomt. Parkeringsplassene regnes ikke med i BYA.

p) Ved byggesøknad skal det tas spesielt hensyn til vindusplassering og utforming av private utearealer.

§ 5 Offentlige trafikkområder

a) Gang-/sykkelveg V2 reguleres i en bredde på 6,5 meter med følgende tverrsnitt:
- rabatt på 2,0 meter mellom riksveg 306 og gangvegen,
- gangvegen asfalteres i 2,5 meters bredde med 0,25 meter skulder på hver side,
- det etableres en skulder/grøft på 1,5 meter øst for gang-/sykkelvegen.

b) Rabatten mellom riksveg 306 og gangvegen skal være overkjørbar forbi gbnr. 2118/34, gbnr. 2118/57 og gbnr. 2118/27, 50.

c) Vegnettet internt i feltet, V3 – V6, bygges med kommunal standard.

§ 6 Spesialområder

Frisiktsoner

a) I frisiktsonene skal det ikke være vegetasjon eller fysiske innretninger høyere enn 0,5 m.

§ 7 Fellesområder

a) Område FA1 skal benyttes til felles lekeareal. Lekearealet skal ha utstyr slik det er nedfelt i utbyggingsavtalen med Larvik kommune. Lekeplassen skal gjerdes inn.

b) Område FA2 er et felles grøntareal hvor det ikke skal settes opp lekeapparater.

c) På område FA3 skal det settes opp et felles postkassestativ.

d) Fellesområdene FV1 og FV2 skal benyttes til gjesteparkering og snøopplag.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

a) Det skal gjennomføres radonmålinger før den første boenheten påbegynnes. Eventuelle tiltak må beskrives i byggesøknaden.

b) Felles lekeareal FA1 skal være ferdig opparbeidet når den 1. boenheten har fått ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

c) Den delen av gang-/sykkelvegen som ligger syd for hovedatkomsten inn til boligfeltet, skal være ferdig opparbeidet når den 1. boenheten har fått ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

d) Før iverksetting av tiltak i henhold til gjeldende reguleringsplan skal det foretas en arkeologisk utgravning av de automatisk fredete kulturminnene innenfor området merket ID 90589, som er i konflikt med de planlagte utbyggingstiltakene. Området med automatisk fredete kulturminner (ID 90589) er markert på etterfølgende kart stemplet Riksantikvaren og datert 25.04.05.

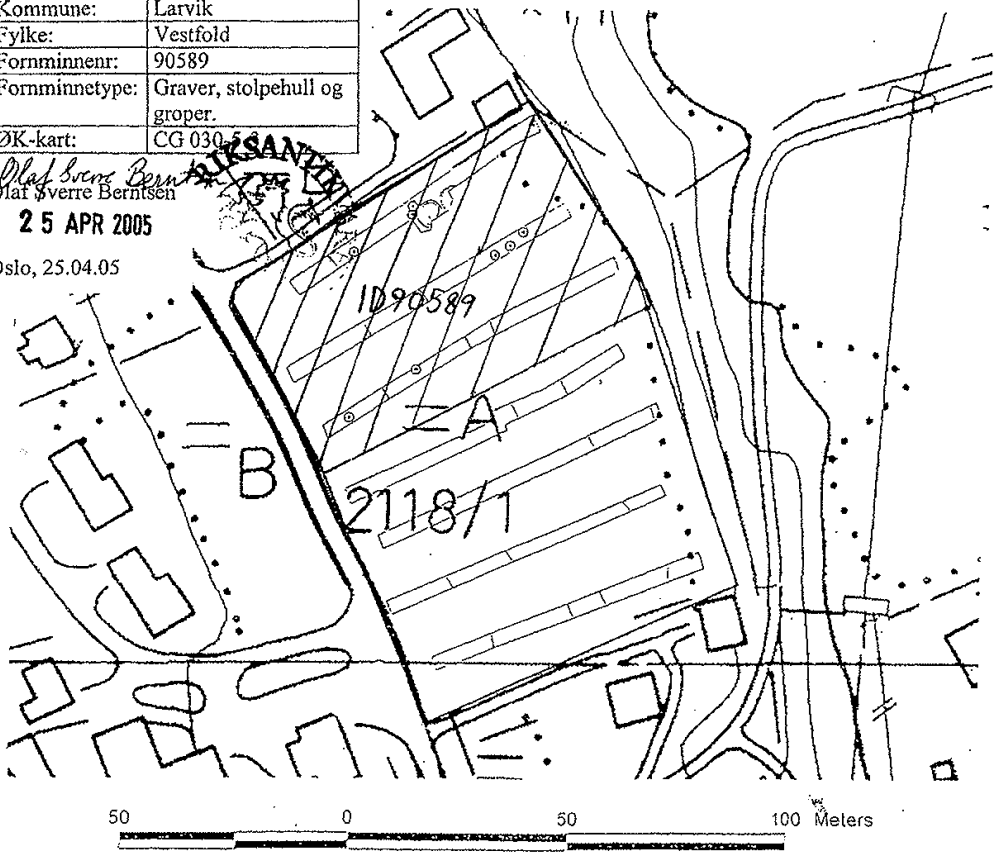
Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser

Reguleringsendring for Brånan
Oversiktskart med markering av område med automatisk fredete kulturminner (90589)

Gård:	Haugen
Gnr:	2118
Bnr:	1
Kommune:	Larvik
Fylke:	Vestfold
Fornminnenr:	90589
Fornminnetype:	Graver, stolpehull og groper.
ØK-kart:	CG 030-5

Oldaf Sverre Bernt
Oldaf Sverre Berntsen
25 APR 2005
Oslo, 25.04.05



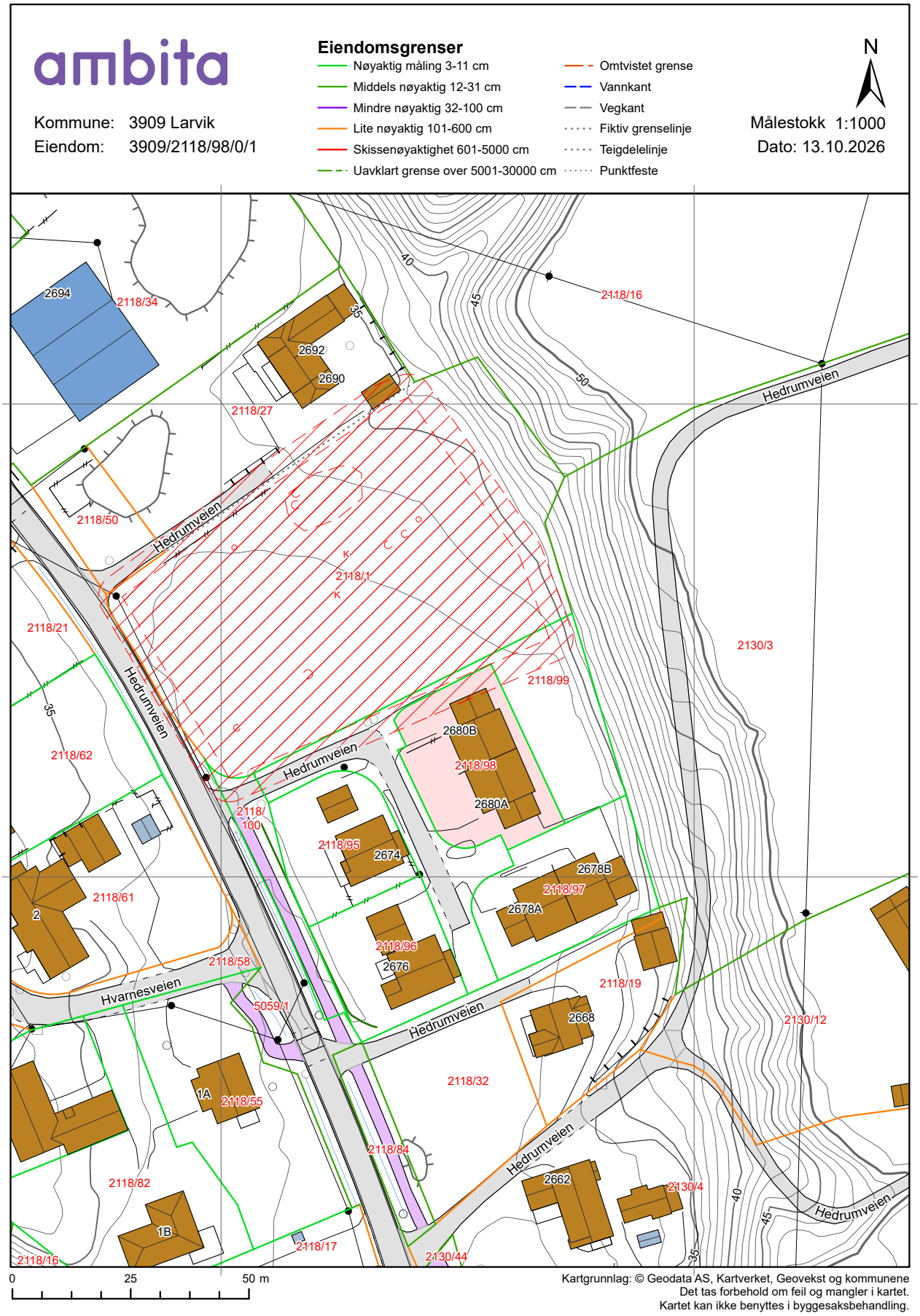
Larvik kommune, Plan og byggesak, 06.10.06

Lars W. Solheim
Kst. RE-leder

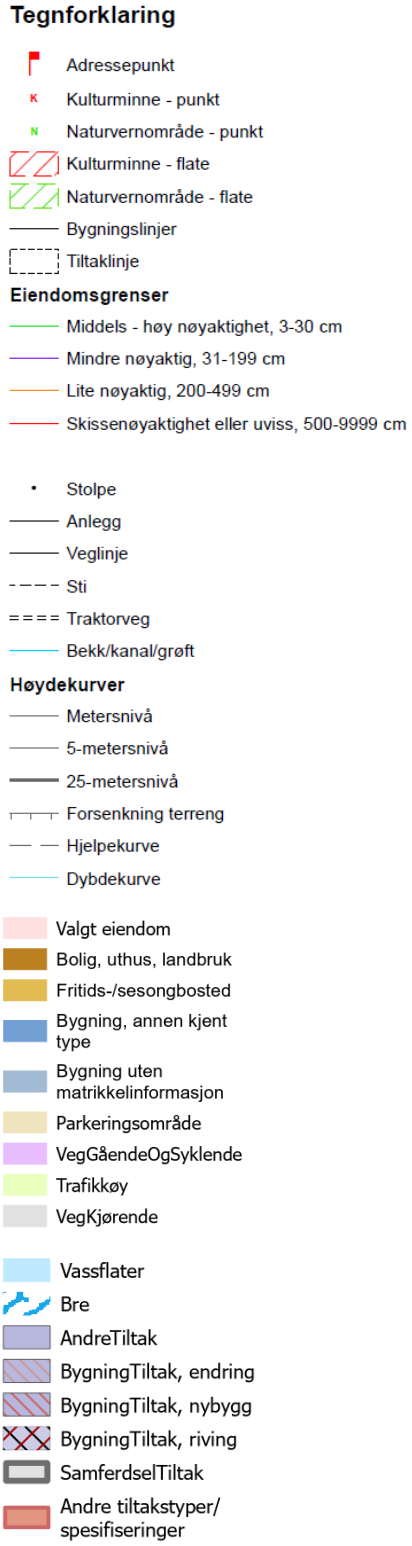
Vedlegg: Kart



Vedlegg: Kart



Vedlegg: Kart



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3909-2118/98/0/1, Hedrumveien 2680B, 3282 KVELDE

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	05.10.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	05.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

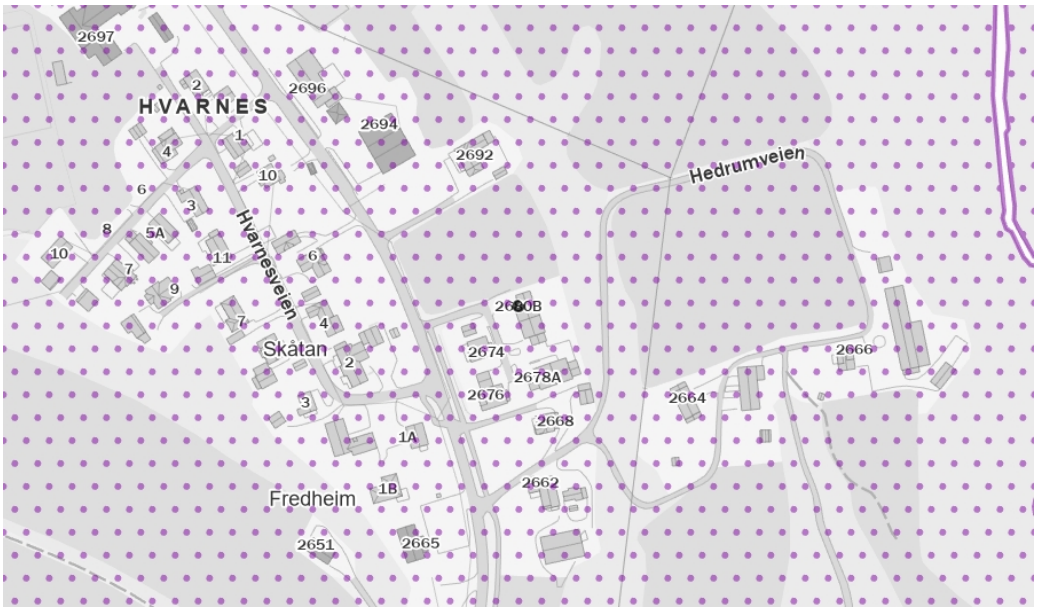
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.26 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.24 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.34 km
Flomfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	0.24 km
Forurenset grunn	05.10.2026	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.10.2026	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.10.2026	Ikke funnet	0.34 km
Skredfaresoner	05.10.2026	Ikke funnet	25.3 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	20.7 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.04 km

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.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

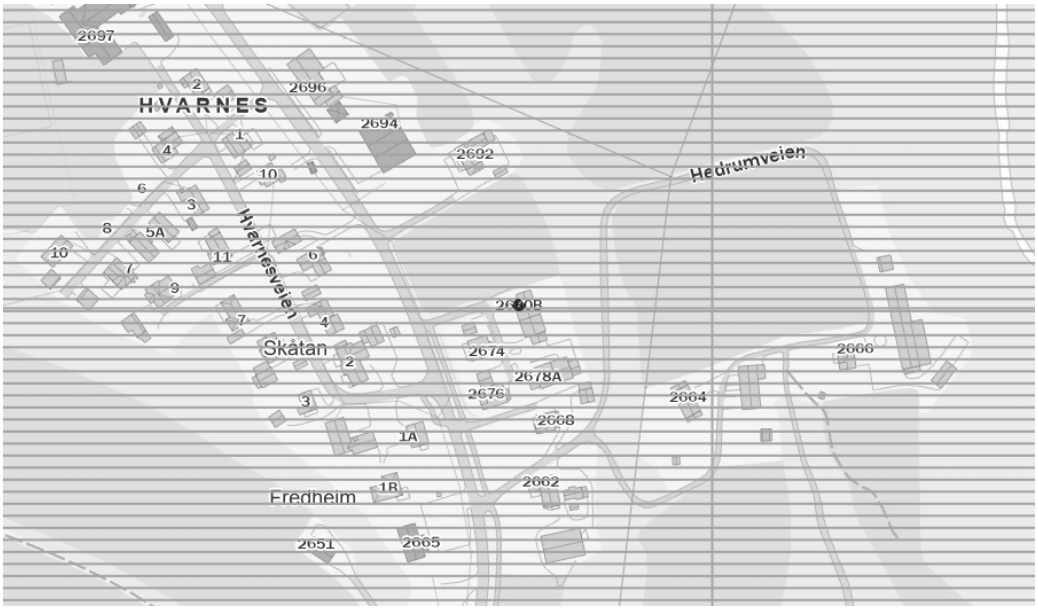
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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 Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Ferdigattest - bruksendring og rømningsvei

Larvik kommune

Samfunnsforvaltning
Byggesak
Saksbehandler Hilde Wang Sveva
Deres ref.
Vår ref. 26/115936
Arkiv 23/32821
Vår dato 16.10.2026
Deres dato

Lågen Bolig As

Hedrumveien 2360
3282 KVELDE

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
1333/26	Planutvalget

Vedtak - Ferdigattest, korrigert - Bruksendring og utvendig rømningsvei - Hedrumveien 2680A - gbsnr. 2118/98/0/2 og Hedrumveien 268B - Gbnr. 2118/98/0/1

Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir ferdigattest for følgende tiltak i Hedrumveien 2680A og Hedrumveien 2680B gbnr. 2118/98/0/1, slik det er søkt om i søknad mottatt 10.10.2026:

Bygningsnr.	Evt. løpenr.	Beskrivelse
300117826	1	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - utvendig rømningsvei
300117843	1	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - utvendig rømningsvei

Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltakshaver: Lardal Eiendom As

Ansvarlig søker: Lågen Bolig As

Fakta i saken

Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak 1513/23, Vår ref. 23/173916, den 20.09.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen samt plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. Det er heller ikke opplyst at det er gjort endringer i forhold til tillatelsen. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Byggesak
Postboks 2020
3255 Larvik

Besøksadresse:
Feyersgate 7, Larvik

Telefon 33 17 10 00
postmottak@larvik.kommune.no
Org.nr.: 918 082 956

Klage

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

Tilsyn

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

Oppdatering av matrikkelen

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

Med hilsen

Kristin Bø	Hilde Wang Sveva
Avdelingsleder	Byggesaksbehandler, jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

16.10.2026	Søknad om ferdigattest - Bruksendring og utvendig rømningsvei - Hedrumveien 2680A. snr.2 og 268B, snr. 1 - Gbnr. 2118/98	2615565
16.10.2026	6_Gjennomføringsplan_Gjennomfoeringsplan	2615566

Kopi til:

Lardal Eiendom As	Hedrumveien 2360	3282	KVELDE

Vedlegg: Ferdigattest

Plan, byggesak og landbruk

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
Pål Skiebe Heiland Telefon: 33 17 18 88	SØK	11/8806	GBR-2118/98	08.02.2011

Larvik kommune

LÅGEN BOLIG AS
Hvarnes

3282 KVELDE

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
188/11	Planutvalget delegerte saker	08.02.2011

Hedrumveien- 2680 vedtak ferdigattest - gbnr 2118/97

Tiltakshaver	LÅGEN BOLIG AS	Hvarnes	3282	KVELDE
Søker	LÅGEN BOLIG AS	Hvarnes	3282	KVELDE

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 09/5294		JournalpostID 11/8806	
Eiendom/byggested			
Bygningsnummer 300117826 og 300117843			
Gnr 2118	Bnr 98	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse er fattet av plan og byggesak	Vedtak dato 05.11.2009		Delegert saksnr. 1087/09

Vedtak/tillatelse	**Vedtak datert**
Rammetillatelse/tillatelse etter søknad	05.11.2009

Spesifikasjon

Ferdigattesten omfatter: hele to-mannsboligen

Merknader

Ferdigattest er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon hvor det bekreftes at det er foretatt sluttkontroll av tiltaket og at alle vilkår stilt i tillatelsen er oppfylt.

Vedlegg: Ferdigattest

Klage
Dette vedtak kan påklages. Rette klageinstans er Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker. Klagen sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik. Vi kan gi nødvendig råd og veiledning.

Med hilsen

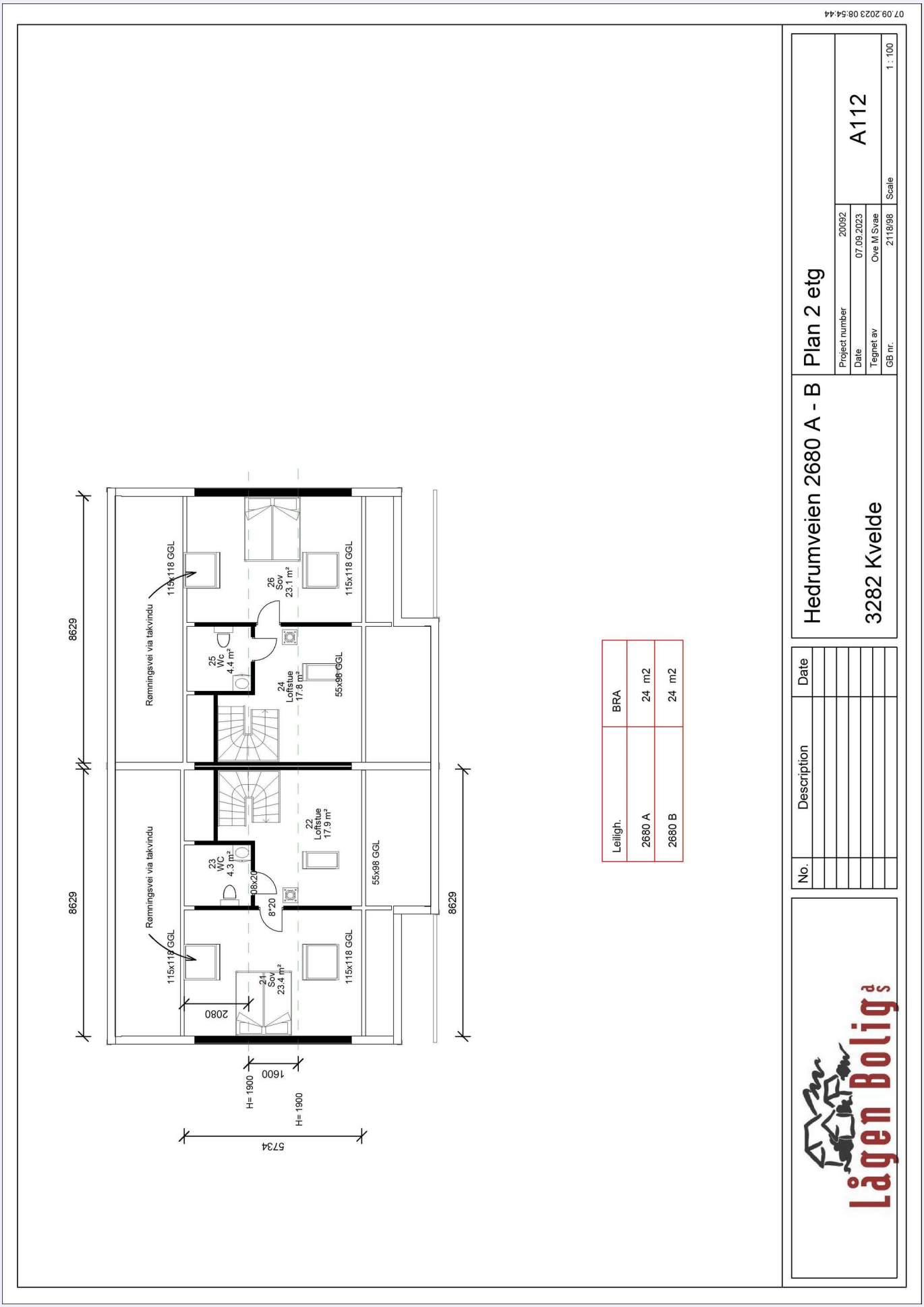
Pål Skiebe Heiland
byggesaksbehandler

Kopi til:
LÅGEN BOLIG AS Hvarnes 3282 KVELDE

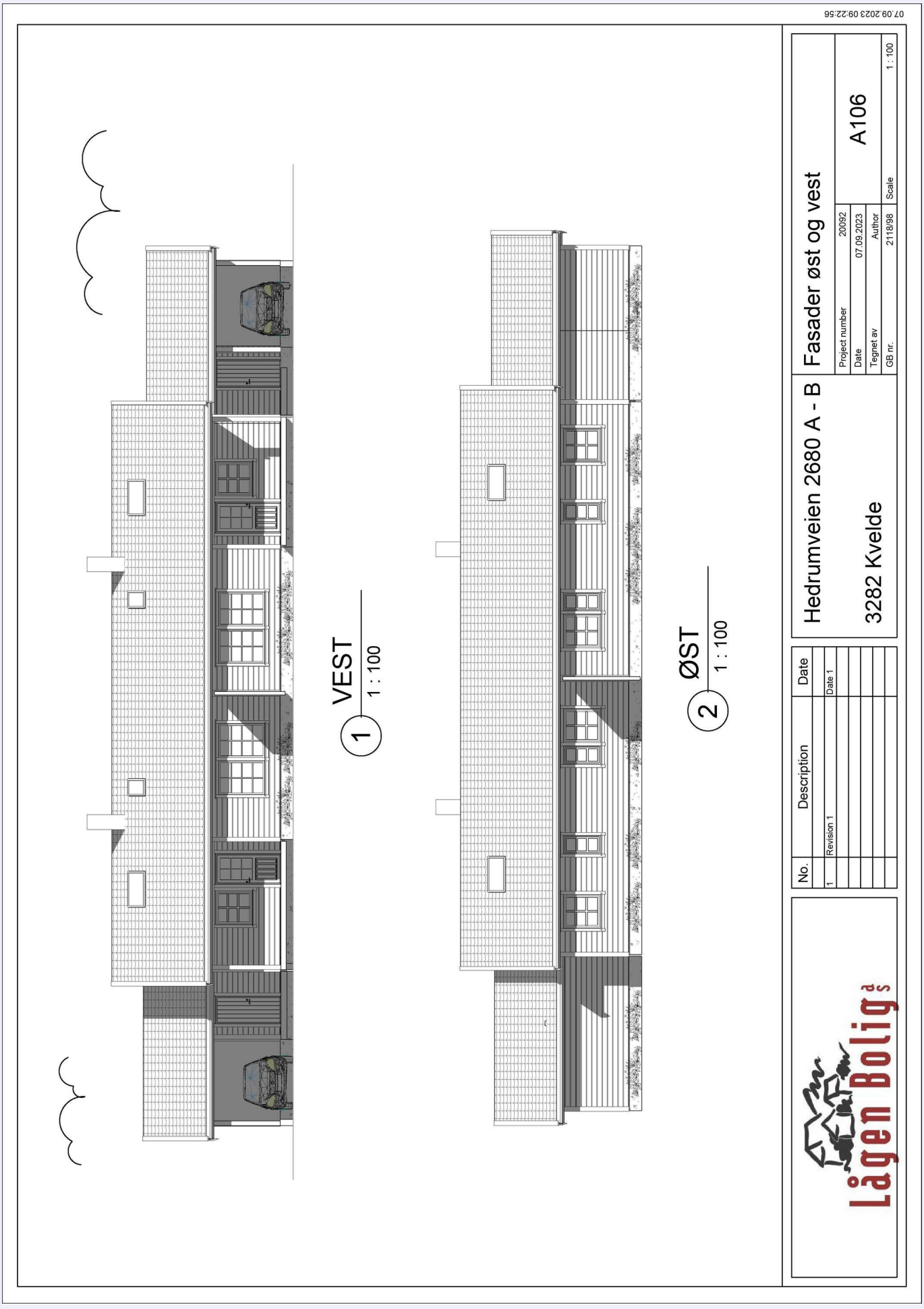
Vedlegg: Godkjente byggetegninger

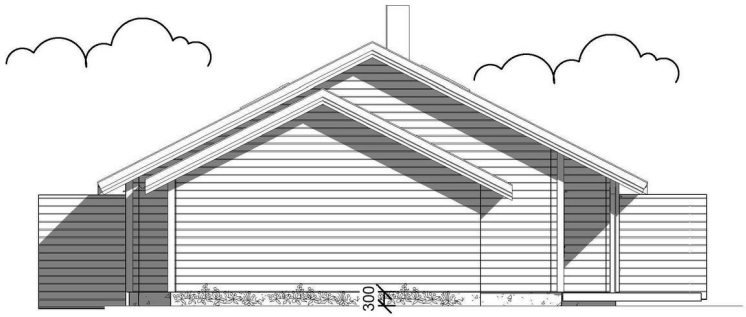


Vedlegg: Godkjente byggetegninger



Vedlegg: Godkjente byggetegninger





1 NORD
1 : 100



2 SØR
1 : 100

Lågen Bolig as

No.	Description	Date
1	Revision 1	Date 1

Hedrumveien 2680 A - B

3282 Kvelde

Fasade nord og sør

Project number	20092
Date	07.09.2023
Tegnet av	Author
GB nr.	2118*98

A105

Scale 1 : 100

07.09.2023 09:23:17

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2866260120 / Mattis Flaa Sørum, tlf. 99423559
Hedrumveien 2680B, 3282 Kvelde
Gnr. 2118, bnr. 98, snr. 1 i Larvik kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

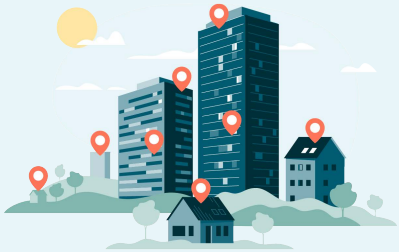
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2866260120
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2026

Mattis Flaa Sørum
Eiendomsmegler

994 23 559
mattis.sorum@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Larvik
Postboks 43, 3285 LARVIK

eiendomsmegler1.no