



Velkommen til

Løveåsen 70
3280 Tjodalyng

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Løveåsen 70
3280 Tjodalyng

Enebolig med alt på ett plan | 2 stuer og 4 soverom | Terrasse på ca. 21 m² | Frittstående garasje

Velkommen til Løveåsen 70. Enebolig over ett plan med to stuer og skjermet hage.

Boligen har en fin og barnevennlig beliggenhet i Tjodalyng med gangavstand til Tjølling Barnehage, Tjodalyng skole og Løveskogen Idrettsplass. Planløsningen byr på to separate stuer, en luftig stue med god plass til sittegruppe og spisestue ved den åpne forbindelsen mot kjøkkenet. Innenfor denne finner man en lun og koselig peisstue med peiovn fra Nordpeis og direkte utgang til treterrassen fra 2023 og den grønne hagen. Det praktiske kjøkkenet fra Epoq ble fornyet i 2021 med integrerte hvitevarer, deriblant induksjonstopp og vinskap. Oppvarmingen suppleres av en varmepumpe montert i 2026, og badet er utstyrt med fliser og gulvvarme. Til eiendommen hører en frittstående garasje.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 590 000
Omkostninger*	kr	115 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 705 840
BRA/BRA-I		173/145 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 680 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1979
Energimerking		D

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!



Morten Skorge
Eiendomsmegler MNEF

991 14 002
morten.skorge@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 590 000**
Omkostninger*	kr	**115 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 705 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 114 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 115 840

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)

Andre utgifter
Ny kjøper må selv tegne bygnings- og innboforsikring.

Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 156 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår van, avløp, renovasjon og feiing til kommunen. 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. 1045, bnr. 104 i Larvik kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 1045, bnr. 110 i Larvik kommune. (Ideell andel 1/6 - realsameie)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 145 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 150 m2

1. etasje
BRA-i: 145 m2. Vindfang, ganger, 2 stuer, kjøkken, vaskerom, bad, 4 soverom og 2 boder.
BRA-e: 5 m2. Utvendig bod på 5,3 m².
TBA: 49 m2. 2 terrasser.

Garasje:

BRA-e: 23 m2
BRA total: 23 m2

1. etasje
BRA-e: 23 m2. Garasje.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig
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.

1.ETASJE:
Vindfang: 2,1
Gang 1: 1,9
Gang 2: 5,9
Gang 3: 8,7
Stue 1: 27,1
Stue 2: 31,4
Kjøkken: 12,2
Vaskerom: 3,6
Bad: 6,2
Soverom 1: 12,7
Soverom 2: 7,3
Soverom 3: 10,2
Soverom 4: 8,8
Bod 1: 1,7
Bod 2: 1,2
Utvendig bod: 5,3(BRA-e).

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
4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje med leddport og automatisk portåpner, samt på egen tomt. Klargjort for elbil-lader med egen kurs og jordfeilbryter/jordfeilvern type B.

Tomt
Tomteareal er 680 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er meget pent opparbeidet og velpleiet hage med plener, beplantning med bed, prydbusker og trær. Uteområdet er videre opparbeidet med hekk, flislagt terrasse, platting, hellelagte gangveier, trappepartier, steinmurer samt en romslig gårdsplass som er belagt med belegningsstein med gode parkeringsmuligheter.
Del av hekk, i forlengelsen av lecamur, står inn på naboens eiendom.

Eiendommen har i tillegg en ideell 1/6 andel i realsameie (gnr. 1045 bnr. 110) som gjelder veien inn til garasjen.

Byggeår
Ca. 1979

Innhold
Enebolig over én etasje som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Vindfang, ganger, 2 stuer, kjøkken, vaskerom, bad, 4 soverom og 2 boder.
1. etasje BRA-e: Utvendig bod på 5,3 m².

Terrasse på ca. 21,7 m² med adkomst fra stue, og delvis overbygget flislagt terrasseplatting på ca. 27,1 m². Terrasse- og balkongarealet er 49 m².

Garasje på ca. 23 m².

Standard
Enebolig oppført over ett plan med en praktisk planløsning der alle primære oppholdsrom ligger samlet i 1. etasje. Boligen har blant annet Epoq-kjøkken fra 2021 med integrerte løsninger, to stuer med hver sine varmekilder og et bad fra 2009 med badekar fornyet i 2024. Ute er det etablert en vestvendt terrasseplatting med takoverbygg, en treterrasse fra 2023 samt en frittstående garasje fra 1986.

Vindfang:
Vindfanget har fliser på gulv og malte vegger. Herfra er det direkte overgang videre inn til gangarealene som knytter boligens rom sammen.

Stue:
Rommet er utstyrt med en Toshiba luft-til-luft-varmepumpe montert i 2026. Rommet gir god plass til sittegruppe og spisebord, og har åpen forbindelse videre mot kjøkkenet og gangen.

Peisstue:
Boligens andre stue er innredet som peisestue med en Nordpeis peisovn montert i 2021, tilknyttet elementpipe og har god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Stuen har gode vindusflater og direkte utgang til treterrassen oppført i 2023.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning levert av Epoq i 2021 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarene er innebygde og består av induksjonstopp, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Rommet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, komfyrvakt ved vifte, belegg på gulv, malte vegger og panel i himling med downlights. Det er tilkomst til kjøkkenet både fra stuen og fra gangen.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2009 og er utstyrt med vegghengt toalett, dusjvegger med bunn, badekar fra 2024 og innredning med nedfelt servant. Rommet har fliser på vegger, fliser på gulv med gulvvarme, samt panel i himling med downlights belysning. Ventilasjonen er ivaretatt med elektrisk styrt vifte med avtrekk ut, naturlig ventilasjon med to ventiler i himling, samt tilluft ved dør. Hovedkran for vann er plassert her.

Vaskerom:
Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og vaskekum, samt en ca. 200-liters varmtvannsbereder fra 2022. I rommet finnes styringspanel for permanent avfuktersystem i krypkjeller og stoppekran for utevannet. Rommet har belegg på gulv, panelovn, malt strie på vegger, panel i himling med downlights, samt elektrisk styrt avtrekksvifte og tilluft ved dør. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Fire soverom:
Boligen har fire soverom tilknyttet soveromsgangen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap, og de tre øvrige soverommene har plass til seng og oppbevaring.

Terrasse og uteområde:
Fra stuen er det adkomst til en treterrasse oppført i 2023. Mot vest ligger en flislagt terrasseplatting med støpt plate og skyvebalkongdør i PVC. Plattingen er delvis overbygget med tak med båndtekkingsbeslag, og takoverbygget er registrert som et avvik fra godkjente tegninger. Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk, prydbusker og steinbelagte adkomstveier.

Overflater:
Gulv: Parkett, belegg og fliser.
Vegger: Malte flater.
Himling: Panel, himlingsplater og malte flater.

Lagring:
Boligen har to innvendige boder samt en utvendig bod på ca. 5 m². I tillegg disponeres en frittstående garasje på ca. 23 m² oppført i 1986 med leddport og automatisk portåpner.

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.

TG 3 - Store eller alvorlige avvik
- Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tilfredsstillende løsning og oppkant ved rørgjennomføringer i gulv. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler vanntett sjikt på vegg ved vaskekum.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder ved luftehatt.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på alle vegger med unntak av vegg der det nylig ble skiftet kledning.

- Boddør | Boddør har noe slitasje.

- Utvendige trapper | Det er stedvis hulrom under flis og slitasje i fuger.

- Overflater gulv med flis | Det er stedvis påvist hulrom og riss/sprekker i flis på vindfang og i gang.

- Innvendige dører | Dør inn mot soveromsgang har en del slitasje.

- Vaskerom - Overflater gulv | Det er fare for at lekkasjevann ikke renner til sluk da det er utette løsninger ved gjennomføringer i gulvet.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Bad - 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. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

- Oljetank | Oljetanken er opplyst tømt og påfyllingsrør er plombert. Det foreligger ingen dokumentasjon om utført tiltak er godkjent av kommunen.

Helse, miljø og sikkerhet
- Pipeadkomst: Det mangler de to nederste stigetrinnene for adkomsten til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Innbo og løsøre
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 ligger i et veletablert og rolig boligområde i Løveåsen på Løve i Tjølling. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og preges av lite trafikk, med omkringliggende jorder og grønne friområder tett på bebyggelsen.

Tjølling barnehage ligger en kort gåtur fra boligen, og for de litt eldre barna er det en kort sykkeltur til Tjodalyng skole, som dekker 1. til 10. trinn. Løveskogen idrettsplass ligger like ved med fasiliteter for fotball og ballspill, og i nærområdet finner du dessuten Tjøllinghallen samt treningssenter i gangavstand. Daglige innkjøp ordnes enkelt til fots på Coop Prix Tjølling.

Kystlinjen i Tjølling byr på varierte rekreasjonsmuligheter året rundt. En kort kjøretur bringer deg ut til kjente kystperler som Kjerringvik og Ula, hvor du finner fine sandstrender, svaberg og oppmerkede ruter langs kyststien. Viksfjord og kulturminneområdet ved Kaupang ligger også fint til for utflukter i nærområdet.

Fra Løveskogen idrettsplass går det buss med forbindelser mot både Larvik og Sandefjord via fylkesvei 303. Med bil tar det rundt femten minutter inn til Larvik sentrum og togstasjonen, mens Sandefjord lufthavn Torp nås på rundt tjue minutter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om barnehager, skoler og skolekrets. Rikelig med fritidstilbud i nærområdet.
Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Bebyggelse
Småhusbebyggelse.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med

EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig fundamentert med ringmur og grunnmur i betong, og bjelkelag i tre med stubbloft over krypkjeller. Veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner/reisverk med stående tømmermannskledning på fasader. Valmet takkonstruksjon med taksperrer, tekket med dobbeltkrummet ru takstein og undertak av takpapp/belegg.

Garasje:
Garasje på ca. 23 m² oppført i trekonstruksjoner med kledning på fasader, støpt plate, ringmur av lettklinkerblokker og tak tekket med takstein.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Luft-til-luft-varmepumpe fra Toshiba montert i stue, utført av Energi og Varmespesialisten AS

2025:
- Skiftet kledning og lagt ny vindsperre på fasade mot sør ved peisstue

2024:
- Nytt badekar og badekarbatteri på bad, utført av Gashi Rørservice

2023:
- Oppført terrasse på ca. 21,7 m² i trekonstruksjon med adkomst fra stue

2022:
- Ny varmtvannsbereder på ca. 200 liter på vaskerom

2021:
- Nytt Epoq-kjøkken med integrerte hvitevarer og komfyrvakt, samt oppgradert el-anlegg med gulvvarme utført av GT Elektro AS
- Montert ny Nordpeis peisovn, utført av Eise AS

2020:
- Installert permanent avfuktersystem med kanalsystem i krypkjeller og styringspanel på vaskerom, utført av Frøiland Bygg og skade AS, med stikkontakt montert av GT Elektro AS

2016:
- Skiftet takrenner, nedløp, gradrenner og pipehatt i plastbelagt stål, utført av Terje Carm og Houmb & Martinsen Blikk DA

2009:
- Oppusset bad med fliser på vegger og gulv, gulvvarme, downlights, vegghengt toalett, dusjvegger, badekar og baderomsinnredning, utført av Bach Johansen Håndverk A/S

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av enebolig den 05.07.1979.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For garasje (oppført i 1986) foreligger det byggemeldte tegninger i sak nr. 637/86. Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade ved at det er satt inn et vindu mot sørvest i hvor det er skrevet bod og soverom på tegningene. Opprinnelig toføyet terrassedør er byttet ut og utvidet med en glassdør med 2 faste glassfelt og det er satt inn et ekstra vindu i peisestuen, byttet ut dør med vindu i vaskerommet samt oppført et takoverbygg over deler av den flislagte terrassen. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av disse tiltakene, og slike endringer kan være søknadspliktige.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 04.07.1979

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.

Taklampe over spisebord medfølger ikke.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe fra Toshiba montert i stue, peisovn fra Nordpeis, panelovner og gulvvarme på bad.

Det er oljetank i krypkjelleren. Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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 D.

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 middels til lav aktsomhet for radon.

Konsesjonsplikt
Ja
Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd (realsameiets tomt er ubebygd) og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Gjeldende plan er reguleringsplan Bærumsås (plan-ID 74.01), ikrafttrådt 19.12.1974, innenfor feltnavn I. Deler av eiendommen er i henhold til planen også regulert til felles grøntareal, kjørevei, felles gangareal og felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan Bærumsås (plan-ID 74.03), ikrafttrådt 06.12.1977. Arealet er her regulert til boliger og kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202401), ikrafttrådt 10.12.2025. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel 2025-2037 gjelde foran eldre reguleringsplaner, jf. kommuneplanens bestemmelser § 2-5 nr. 1 og plan- og bygningsloven § 1-5. Der det ikke er motstrid mellom planene, skal de utfylle hverandre.

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 middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Planer i nærheten av eiendommen:
Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 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 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.

Offentlig til privat vei via felles avkjørsel (gnr. 1045 bnr. 110 (realsameiet), som vedlikeholdes av brukerne. Her må det beregnes kostnader til vedlikehold, brøyting og strøing av den felles veistubben til offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 080 094 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 320 374 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.



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.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

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.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

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

Eier
Carl Joakim Lyche og Britt Kathrin Bakke

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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
EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,4 % (forutsatt salgssum kr 4 600 000), kr 64 400
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 20 200
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 17 950
Administrasjonshonorar, kr 1 500
garantipremie, kr 3 100
Visningshonorar per visning, kr 2 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 7 855

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 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport
Tilstandsrapport er avholdt av bygningssakkyndig Ageria AS den 26.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

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.
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. pkt. 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. 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.

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
Morten Skorge
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder
Telefon: 991 14 002
E-post: morten.skorge@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Inngangsparti med utvendig trapp i betong med flislagte trinn og repos.



Frittstående garasje fra 1986 med leddport og innlagt strøm.

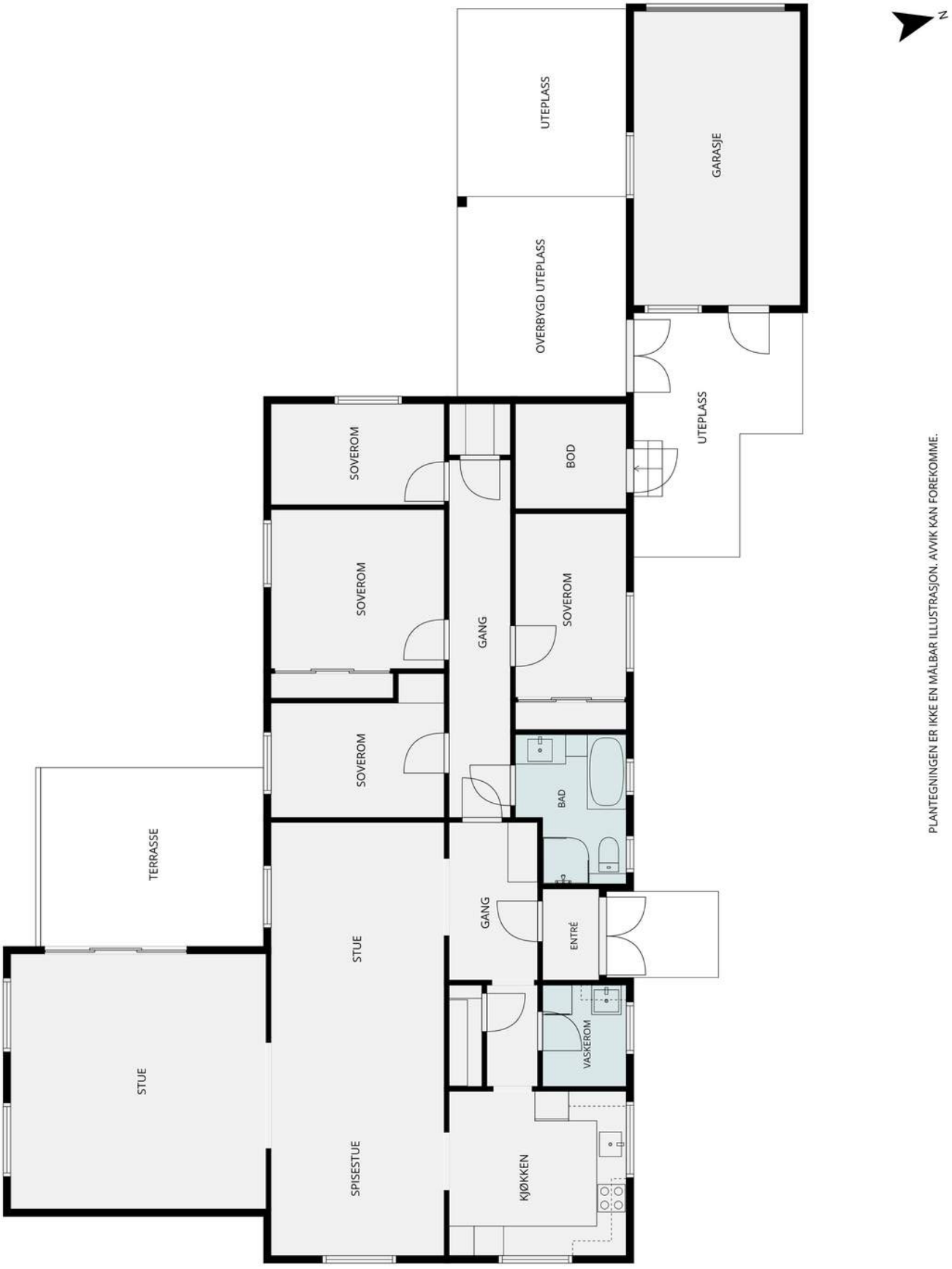


Terrassen er utstyrt med markise og har adkomst via skyvedør fra stuen.



Markterrasse mot vest med flislagt overflate på støpt såle.

Plantegning



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.



Peisestuen har synlige takbjelker og god plass til sofagruppe og sitteplasser.



Nordpeis peisovn fra 2021 gir lun varme og rommet har direkte utgang til treterrassen.





Hovedstuen har parkett på gulv, gode lysforhold og åpen forbindelse mot peisestuen.



Stuen har malte veggflater og downlights montert i himlingen.



Toshiba luft-til-luft-varmepumpe fra 2026 sørger for energieffektiv oppvarming i stuen.



Spisestuen har åpen forbindelse mot stue og kjøkken i et sammenhengende oppholdsrom.



Kjøkkeninnredning fra Epoq fornyet i 2021 med profilerte fronter og laminatbenkeplate.



Kjøkkenet har innebygd induksjonstopp og kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Innebygde hvitevarer med stekeovn i høyskap og integrert vinskap under benkeplaten.



Oversiktlig høyskapseksjon med integrert stekeovn og tilhørende vinskap.



Soveromsgang med parkett på gulv, malte vegger og downlights i himling.



Baderomsinnredning med nedfelt servant, skuffer og tilhørende høyskap.



Dusjhjørne med buede glassdører og dusjkar.



Hovedsoverom med parkett på gulv og god plass til dobbeltseng og nattbord.



Romslig skyvedørsgarderobe med treprofiler og felter i frostet glass.



Soverom 2 med parkett på gulv, hvitmalte vegger og vindusflate mot hagen.



Soverom 3 med stripete tapet, parkett på gulv og plass til kommode.



Innredet rom med parkett på gulv og malte flater. Bruksendringen og fasadeendringen er ikke dokumentert godkjent.



Vaskerom med opplegg for vaskesøyle, utslagsvask i stål og varmtvannsbereder fra 2022.



Gang med flislagt gulv, malte vegger og åpen adkomst inn mot oppholdsrommene.

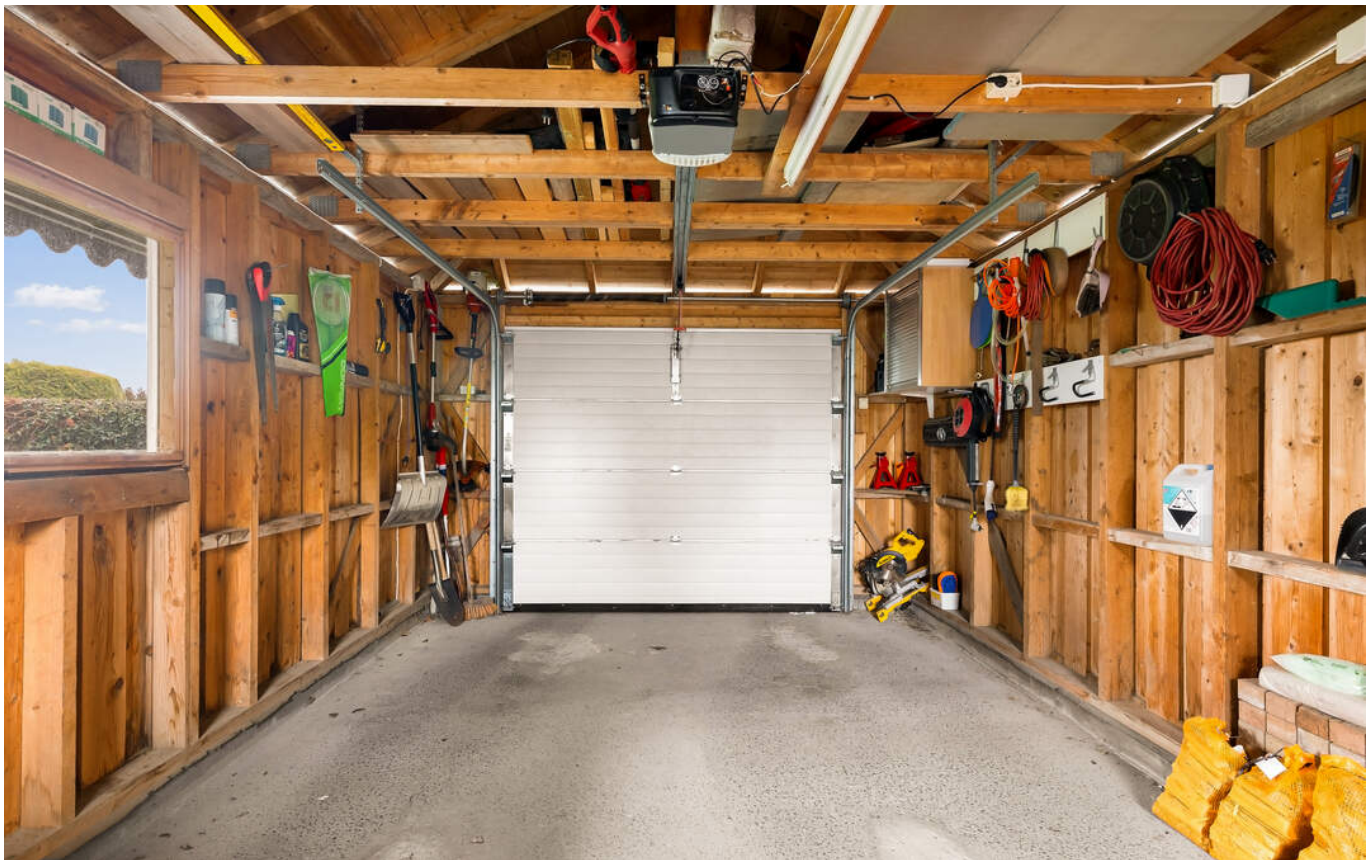


Vindfanget har flislagt gulv, veggmontert hattehylle og plass til klesoppheng.



Inngangspartiet har tofløyet grønn ytterdør med glassfelt og flislagte trappetrinn.





















LØVEÅSEN 70

Nabolaget Løve/Helleren - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Løveskogen idrettsplass Linje 01, 04	**8 min** 0.6 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	**14 min** 8.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**22 min**

SKOLER

Tjodalyng skole (1-10 kl.) 474 elever, 29 klasser	**17 min** 1.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	**11 min** 7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**15 min** 11.6 km

> «Det er et fint nabolag med nærhet til naturen og hyggelige naboer.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

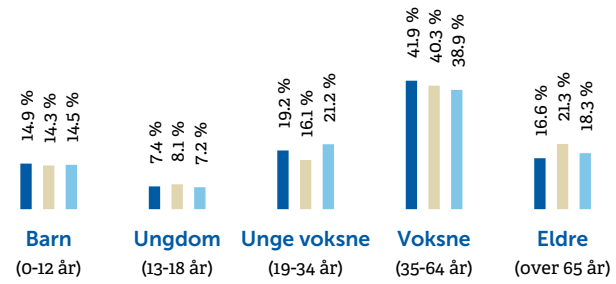
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Løve/Helleren	1 077	464
Lauve/Viksjord	2 492	1 113
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tjølling barnehage (0-5 år) 79 barn	**6 min** 0.5 km
Salbutangen Fus barnehage (0-5 år) 76 barn	**5 min** 4.4 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 65 barn	**7 min** 4.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Tjølling Post i butikk, PostNord	**9 min** 0.8 km
Coop Extra Tjølling	**19 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

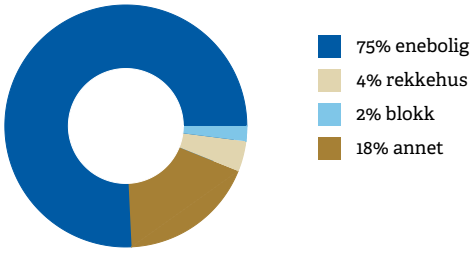
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Løveskogen Ballspill, fotball, sandhåndball	4 min 0.4 km
Tjøllinghallen Aktivitetshall	12 min 1.1 km
SKY Fitness Tjølling	8 min
Family Sports Club Torstrand	11 min

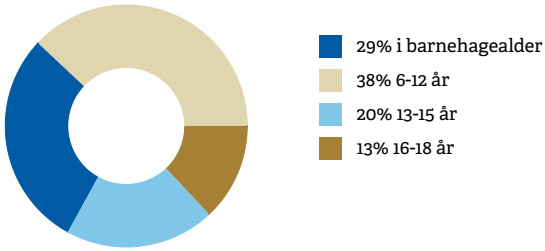
BOLIGMASSE



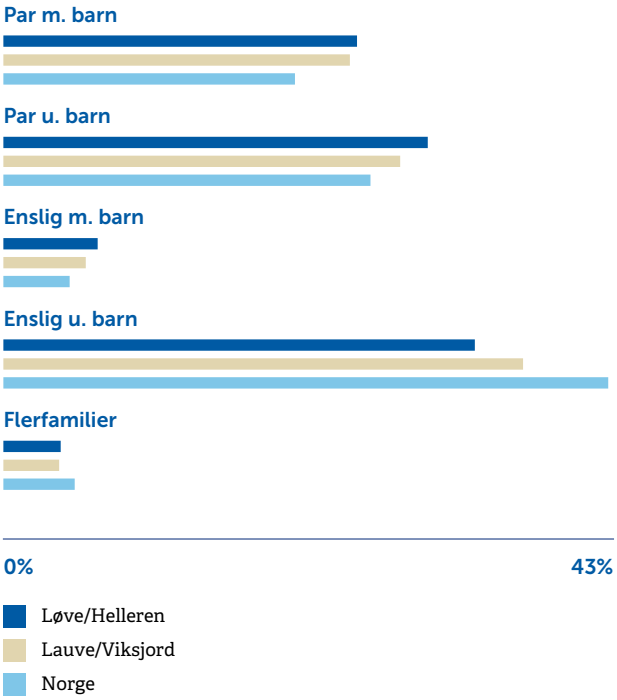
VARER/TJENESTER

AMFI Larvik	15 min
Gokstad Apotek, Åsane	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



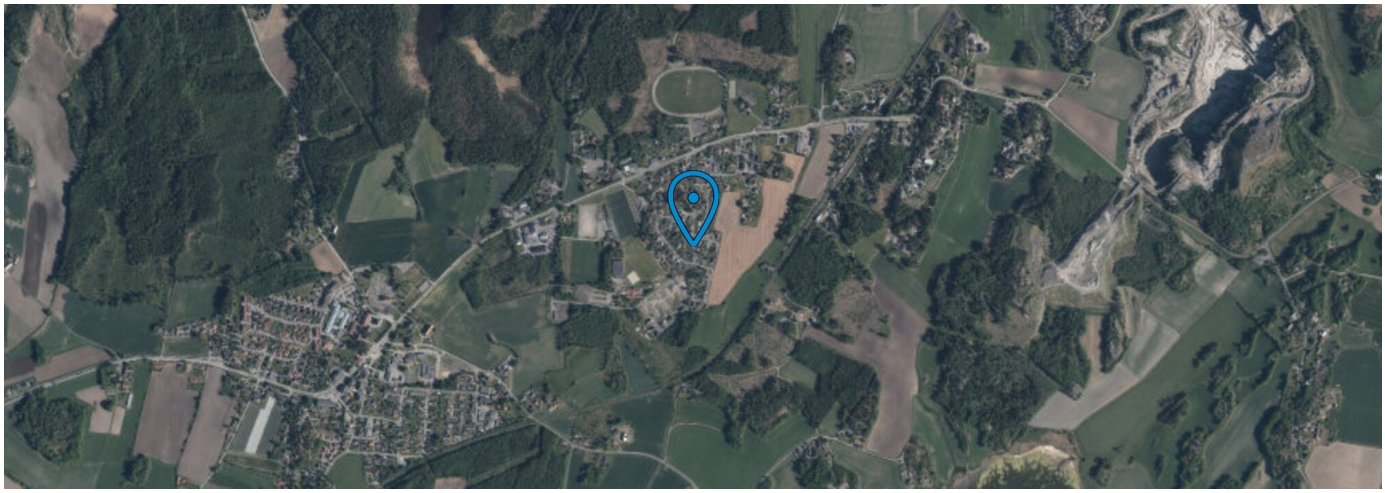
FAMILIESAMMENSETNING

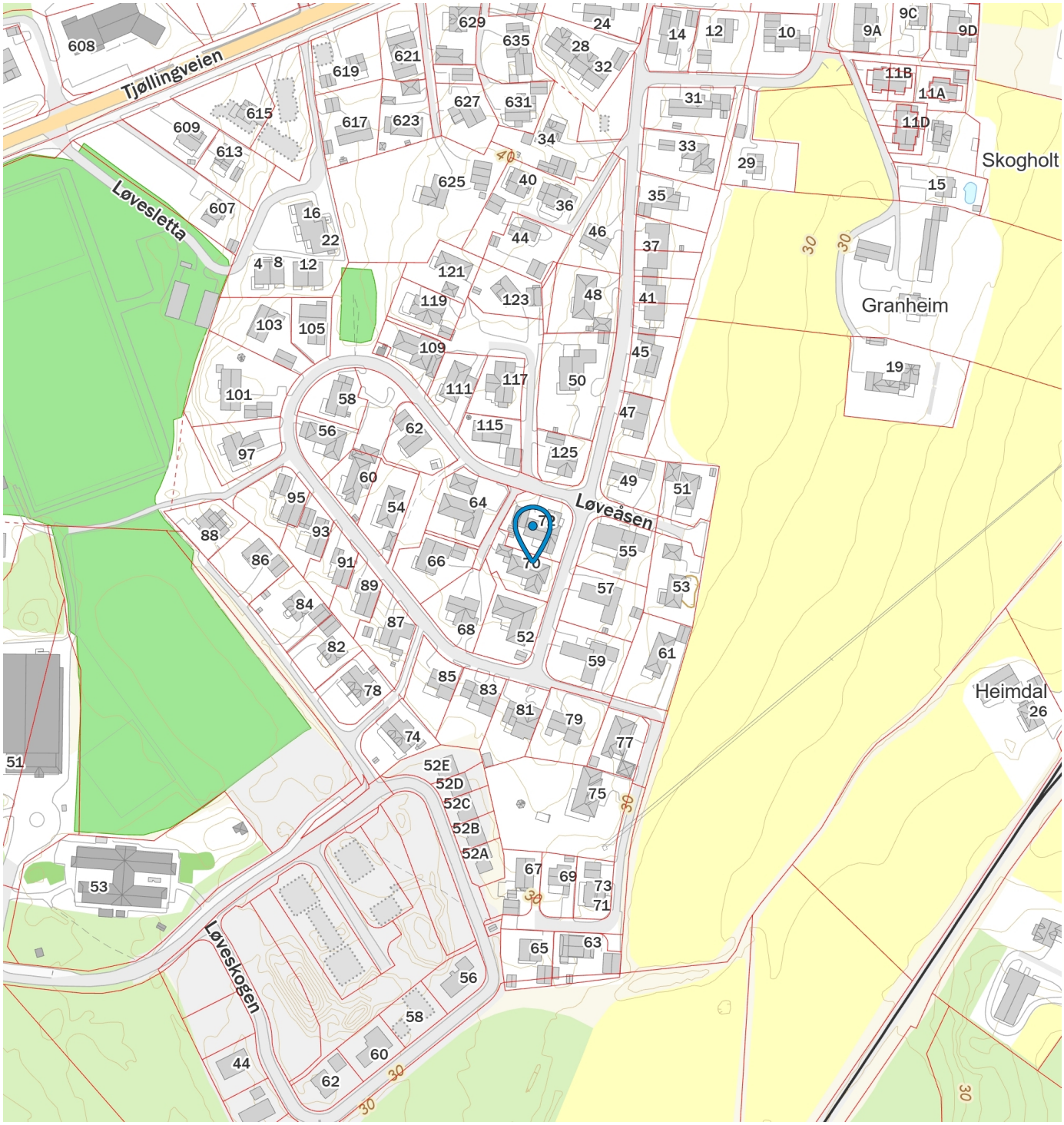


SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

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.



Tilstandsrapport

Enebolig
Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
LARVIK kommune
gnr. 1045, bnr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 26.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22697-1066 **PropCloud ref nr:** WE1931

Autorisert foretak: Ageria Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Gran

AGERIA takst–bygg–rådgiving

Medlem av Norsk takst

D 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

Kristian Gran

kristian@ageria.no

951 46 975

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
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.

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
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

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

TILSTAND:
Bolig fra 1979 med god tilstand iht. alder. Se rapport for mer informasjon. Det har blitt utført noe oppussing/renovering senere år. Dette er bl.a:

2026- Luft til luft varmepumpe fra Toshiba
2025- Skiftet kledning på sørvegg ved peisstue.
2024- Nytt badekar på bad.
2022- Ny varmtvannsbereder.
2021- Ny peisovn fra Nordpeis.
2021- Nytt kjøkken fra Epoq
2020- Installert permanent avfuktersystem i krypkjeller.
2016- Skiftet takrenner, nedløp, gradrenner og pipehatt.
2009- Oppussing av bad.

BYGGEMETODE:
Det er ringmur i betong. Bjelkelag i tre med stubbloft over krypkjeller. Veggkonstruksjoner av standard trekonstruksjoner/reisverk, det er stående kledning på fasader. Takkonstruksjon med valmet tak, det er takstein som tekking.

OPPVARMING:
* Elektriske varmekabler
* Vedovn
* Varmepumpe
* Panelovner

BYGGETEGNINGER, BRANNCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:
Det er kommentarer/avvik på dette. Se eget punkt i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet ru takstein fra byggeår. Undertak av belegg/takpapp.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Takrenner,gradrenner, nedløp og pipehatt ble skiftet i 2016.

Takkonstruksjon med taksperrer fra byggeår.

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning av ukjent alder.

Det ble skiftet kledning og lagt på ny vindsperre på en fasade mot sør i 2025 ved egeninnsats.

Det ble observert vinduer av PVC med isolerglass som er opplyst skiftet i 2011. Normal slitasje

Det er malt tofløyet hovedytterdør samt skyvebalkongdør i PVC.

Det er malt boddør i tre.

Terrasse på ca. 21,7 m2 med tilkomst fra stue. Oppført i 2023 og er utført i trekonstruksjoner.
Terrasseplatting mot vest på ca 27,1m2 som har støpt plate og er flislagt. Den er delvis overbygget med tak som har båndtekkingsbeslag.

Utvendig trapp i betong med flislagte trinn og repos.

INNVENDIG Gå til side

På innvendige gulv er det benyttet: Parkett, belegg og fliser.

På innvendige overflater er det benyttet:
Vegger: Malte flater.
Himling: Panel,himlingsplater malte flater.

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på radonmåling eller utførelser iht. dette. Boligen ligger i et område med middels til lav aktsomhet iht. rapport fra kommunen.

Elementpipe av ukjent alder. Peisovn av type Nordpeis montert i 2021. Observert feieluke i krypkjeller.

Krypkjeller under bjelkelag og stubbegulv med adkomst fra luke i grunnmur mot øst.

Innerdører av forskjellig type og alder.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang.
Det er malt strie på vegger og panel i himling. Downlights i himling.
Det er belegg på gulv og panelovn som varmekilde. Det er fall til sluk.
Plastsluk med vinylbelegg som ligger i klem i sluk. Malt strie på vegger.
Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og vaskekum.
Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut. Det er tilluft v/dør.

Bad ligger med tilkomst fra gang. Det er pusset opp i 2009.
Det er fliser på vegger og panel i himling. Downlights belysning i himling.
Det er fliser på gulv med varmekabler. Det er fall til sluk.
Plastsluk med delvis synlig membran i sluk. Høy oppkant v/dør, ukjent iht. membran oppkant.
Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjvegger med bunn, badekar og innredning med nedfelt servant.
Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og naturlig ventilasjon med to ventiler i himling. Det er tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue og gang. Det er belegg på gulv, malte vegger og panel i himling m/downlights. Innredning fra 2021 levert av Epoq med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Det er innebygde hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt v/vifte.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber av forskjellig alder. Hovedkran er plassert på vaskerom.

De synlige avløpsrørene er utført i plast og anlegget fremstod uten tegn til lekkasje under befaringen.

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon med veggventiler i diverse rom.

Luft til luft varmepumpe i stue fra Toshiba. Montert i 2026. Utedel er plassert på vegg utenfor.

VV-tank fra 2022 på ca 200 ltr som er plassert på vaskerom.

El-skap:
Plassering: Bod
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 50A

Varmekabler:
Bad.

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er av forskjellig alder.

Det er montert røykvarslere og brannslukker i boligen. Siste branntilsyn var i 2026 og feiing av pipe ble foretatt i 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er av fjell.
Drenering fra byggeår. Ikke montert fuktsikring da det er støpt plate på grunn.
Grunnmur i betong fra byggeår. Fundament ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for kontroll
Det er oljetank i krypkjelleren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Undertegnende takstingeniør har sett godkjente tegninger og ferdigattest.

Det er noe endringer iht. godkjente tegninger:

* Bod mot sørvest er innredet som soverom og det er satt inn vindu mot sørvest.
* Lite wc rom er nå bod.
* Wc rom ved vindfang er slått sammen med bad.
* Det er satt opp takoverbygg ved flislagt terrasse.

Garasje

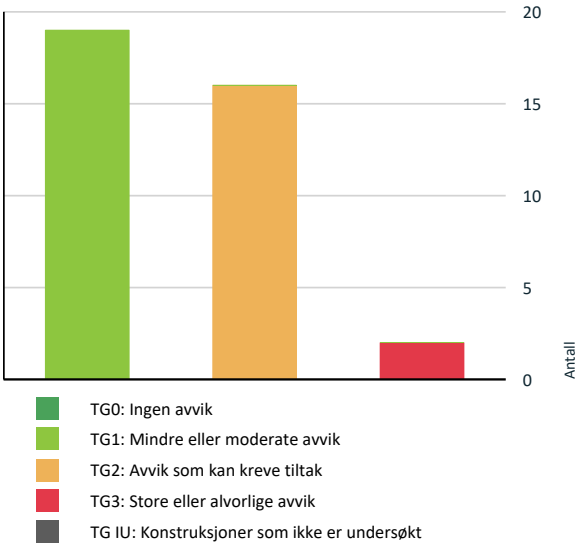
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

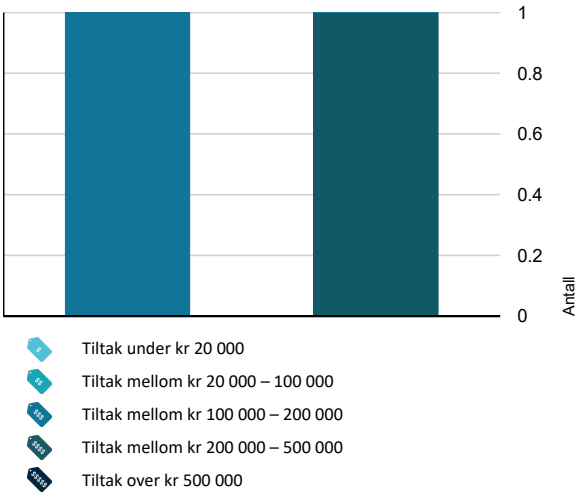
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Boddør	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv med flis	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler de to nederste stigetrinnene for adkomsten til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Gå til side

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Boligens energimerking



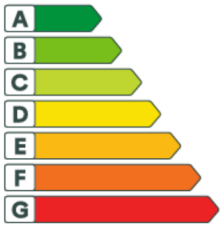
Beskrivelse

Energimerking i henhold til krav og oppvarmingmetoder.

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.

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Se rapport for mer informasjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se rapport for mer informasjon.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet ru takstein fra byggeår. Undertak av belegg/takpapp. Taktekking er besiktiget fra tak.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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



Papp som tettesjikt på undertak

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Takrenner,gradrenner, nedløp og pipehatt ble skiftet i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det mangler de to nederste stigetrinnene for adkomsten til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med taksperrer fra byggeår. Besiktigelse ble utført fra loft og loftsluke. Det må sies at det ble utført en begrenset kontroll pga. lagrede gjenstander og tilkomst/plass. Tilkomst til loft fra nedfellbar loftstrapp i gang.

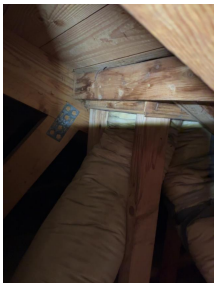
Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

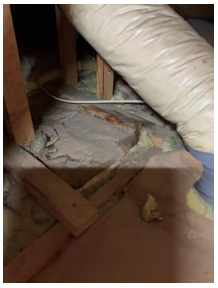
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder ved luftehatt.

Konsekvens/tiltak
• Årsak til fukt bør avdekkes. Det var tørt der på befaringsdagen, men tilstanden bør overvåkes og det kan ikke utelukkes at det bør utføres tiltak.



Fuktskjolde ved luftehatt



Fuktskjolde under luftehatt

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner med stående tømmermannskledning av ukjent alder. Ukjent iht. isolasjon i yttervegger da konstruksjonen er lukket. Normal slitasje.
Det ble skiftet kledning og lagt på ny vindsperre på en fasade mot sør i 2025 ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på alle vegger med unntak av vegg der det nylig ble skiftet kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det ble observert vinduer av PVC med isolerglass som er opplyst skiftet i 2011. Normal slitasje

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt tofløyet hovedytterdør samt skyvebalkongdør i PVC.

TG 2 Boddør

Beskrivelse

Det er malt boddør i tre.

Vurdering av avvik:
• Boddør har noe slitasje

Konsekvens/tiltak
• Boddøren bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og for å sikre funksjon og levetid. Manglende tiltak kan føre til redusert isolasjonsevne og økt risiko for skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca. 21,7 m2 med tilkomst fra stue. Oppført i 2023 og er utført i trekonstruksjoner.
Terrasseplatting mot vest på ca 27,1m2 som har støpt plate og er flislagt. Den er delvis overbygget med tak som har båndtekkingsbeslag.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong med flislagte trinn og repos.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis hulriom under flis og slitasje i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres hulrom under fliser og slitte fuger for å hindre at fliser løsner eller sprekker, samt for å redusere risiko for vanninntrengning og frostsprengning som kan føre til ytterligere skader på trappen.

INNVENDIG

TG 1 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 innvendige gulv er det benyttet: Parkett og belegg.

TG 2 Overflater gulv med flis

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 innvendige gulv i vindfang og gang er det benyttet: Fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist hulrom og riss/sprekker i flis på vindfang og i gang.

Konsekvens/tiltak

• Fliser med hulrom og riss/sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å unngå at skadene forverres, og for å redusere risikoen for at fliser løsner eller sprekker ytterligere over tid. Dette kan ellers føre til økt vedlikeholdsbehov og mulig skade på underliggende konstruksjon.

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

På innvendige overflater er det benyttet:

Vegger: Malte flater.
Himling: Panel,himlingsplater malte flater.

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på radonmåling eller utførelser iht. dette. Boligen ligger i et område med middels til lav aktsomhet iht. rapport fra kommunen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe av ukjent alder. Peisovn av type Nordpeis montert i 2021. Observert feieluke i krypkjeller.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under bjelkelag og stubbegulv med adkomst fra luke i grunnmur mot øst. Krypkjeller er dekket med plast mot grunnen og har installert permanent avfukter som dekker hele krypkjelleren. Det er styringspanel i vaskerom.

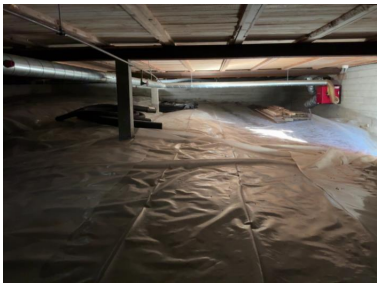
Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



Avfukter



Plast mot grunnen.



Kanalsystem for permanent avfukter.



Styringspanel på vaskerom.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører av forskjellig type og alder.

Vurdering av avvik:

- Dør inn mot soveromsgang har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport



Slitasje på dør i gang.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom ligger med tilkomst fra gang.

Vurdering av avvik:

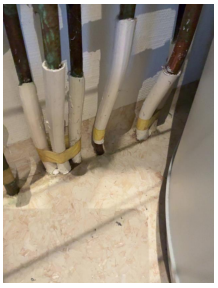
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimatet innebærer alle avvik på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er malt strie på vegger og panel i himling. Downlights i himling.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er belegg på gulv og panelovn som varmekilde. Det er fall til sluk.

Vurdering av avvik:

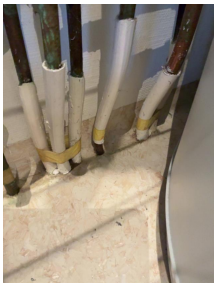
• Det er fare for at lekkasjevann ikke renner til sluk da det er utette løsninger ved gjennomføringer i gulvet.

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres tette løsninger ved gjennomføringer i gulvet for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og skade på omkringliggende bygningsdeler.



Manglende mansjetter/tetting ved rørgjennomføringer.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vinylbelegg som ligger i klem i sluk. Malt strie på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tilfredstillende løsning og oppkant ved rørgjennomføringer i gulv.
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler vanntett sjikt på vegg ved vaskekum.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres med korrekt utførelse og oppkant ved rørgjennomføringer for å sikre tett overgang og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det bør etableres vanntett sjikt ved vaskekum for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen, da manglende vanntett sjikt øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin og vaskekum.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut. Det er tilluft v/dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

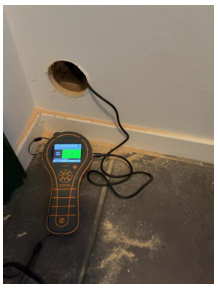
Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vindfang. Det ble målt 6,4 fuktprosent. Ikke påvist eller observert tegn til fukt på vaskerom.



Hulltaking i vindfang

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ligger med tilkomst fra gang. Det er pusset opp i 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og panel i himling. Downlights belysning i himling.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulv med varmekabler. Det er fall til sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med delvis synlig membran i sluk. Høy oppkant v/dør, ukjent iht. membran oppkant, høyde fra topp sluk til topp synlig membran ved dørterskel er 17mm.
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.

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

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.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjvegger med bunn, badekar og innredning med nedfelt servant.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og naturlig ventilasjon med to ventiler i himling. Det er tilluft ved dør.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking på soverom. Det ikke målbare fuktverdier(under 6%). Ikke påvist eller observert tegn til fukt på bad.



Hulltaking på soverom

KJØKKEN

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken ligger med tilkomst fra stue og gang. Det er belegg på gulv, malte vegger og panel i himling m/downlights. Innredning fra 2021 levert av Epoq med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Det er innebygde hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt v/vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber av forskjellig alder. Hovedkran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De synlige avløpsrørene er utført i plast og anlegget fremstod uten tegn til lekkasje under befaringen.



Synlig avløpsrør i krypkjeller

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler i diverse rom.

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

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue fra Toshiba. Montert i 2026. Utedel er plassert på vegg utenfor.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV-tank fra 2022 på ca 200 ltr som er plassert på vaskerom.

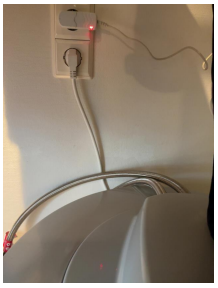
Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Kobling til stikkontakt

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: Bod
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 50A

Varmekabler:

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

Bad.

Downlights:
I diverse rom

El-opplegg:
Er av forskjellig alder.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og brannslukker i boligen. Siste branntilsyn var i 2026 og feiing av pipe ble foretatt i 2023.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong fra byggeår. Fundament ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for kontroll

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

• Oljetanken er opplyst tømt og påfyllingsrør er plombert. Det foreligger ingen dokumentasjon om utført tiltak er godkjent av kommunen.

Konsekvens/tiltak

• Det er huseier som er ansvarlig for eventuell forurensing fra oljetanken. Dette bør undersøkes nærmere, og det kan ikke utelukkes at ytterligere tiltak blir påkrevet.

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

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Tilstandsrapport

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 mangler de to nederste stigetrinnene for adkomsten til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende stigetrinn for feier må monteres.

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
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

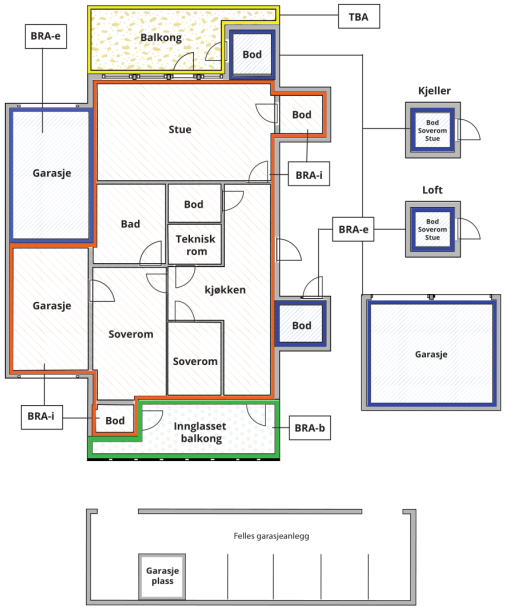
Hva er måleverdig areal?

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.

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	145	5		150	49
SUM	**145**	**5**			**49**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, stue 2, kjøkken, vaskerom, bod, gang, gang 2, vindfang, gang 3, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 2	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.

1.ETASJE:
Vindfang: 2,1
Gang 1: 1,9
Gang 2: 5,9
Gang 3: 8,7
Stue 1: 27,1
Stue 2: 31,4
Kjøkken: 12,2
Vaskerom: 3,6
Bad: 6,2
Soverom 1: 12,7
Soverom 2: 7,3
Soverom 3: 10,2
Soverom 4: 8,8
Bod 1: 1,7
Bod 2: 1,2
Utvendig bod: 5,3(BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Undertegnende takstingeniør har sett godkjente tegninger og ferdigattest.

Det er noe endringer iht. godkjente tegninger:

* Bod mot sørvest er innredet som soverom og det er satt inn vindu mot sørvest.
* Lite wc rom er nå bod.
* Wc rom ved vindfang er slått sammen med bad.
* Det er satt opp takoverbygg ved flislagt terrasse.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport for ytterligere informasjon

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2026	Kristian Gran	Takstingeniør
	Carl Joakim Lyche	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1045	104		0	680.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løveåsen 70

Hjemmelshaver
Bakke Britt Kathrin, Lyche Carl Joakim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Løveåsen på Løve i Tjølling, i Larvik kommune. Området er et etablert boligområde med hovedsakelig eneboliger og enkelte rekkehus, utbygd i flere etapper fra slutten av 1970-årene og frem mot omkring 1990.
Boligområdet har en rolig og etablert karakter, med nærhet til barnehage, skole, lokale servicetilbud og rekreasjonsområder. Beliggenheten gir forbindelse til både Larvik og Sandefjord, og området fremstår som egnet for familier og andre som ønsker å bo i et etablert boligområde utenfor de mest sentrale byområdene.

Adkomstvei

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med adkomst fra det interne veinettet i Løveåsen. Parkering i egen garasje og på tomt.

Tilknytning vann

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tilknytning avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
3909 LARVIK

Ageria Takst AS
Elveveien 52
3262 LARVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje på ca. 23 m2. Det er støpt plate, ringmur av lettklinker blokker, oppført i trekonstruksjoner og med kledning på fasader. Det er dør inn mot boligen i bakkant av garasjen og to vinduer. Det er takstein som taktekking. Leddport av aluminium/stål med automatisk portåpner. Det er innlagt strøm med stikkontakter og belysning.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.10.2026	Fra Ageria Takst	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.10.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.10.2026	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Energiberegning	27.10.2026	Fra Ageria Takst	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	
2	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Løveåsen 70 , 3280 TJODALYNG
Gnr 1045 - Bnr 104
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.

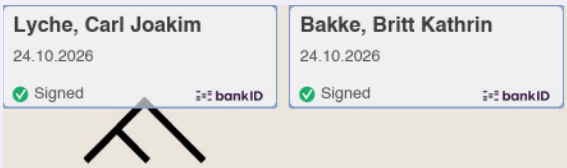
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette 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: 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

Britt Kathrin Bakke

Carl Joakim Lyche

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Løveåsen 70
3280 Tjodalyng

3909-1045/104/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2866250005 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Gashi Rørservice
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt badekarbatteri og badekar fra Vikingbad.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009
   Firmanavn: Bach Johansen Håndverk A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av baderom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smøremembran på gulv og vegger.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Houmb & Martinsen Blikk DA
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut pipehatt og gradrenner tak.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Terje Carm
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alle takrenner og nedløp.

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på en yttervegg på fasade mot sør. Jobben ble gjort sammen med en venn som er tømrer.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Terje Carm

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takrenner og nedløp på garasje.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Ny platting med blomsterkasse. Jobben er gjort sammen med en venn som er tømrer.

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?

• **Ja**

Har ikke vært ett problem. Deler av tomt er på fjell, så er installert permanent avfukter i krypkjeller som forebyggende tiltak mot fukt.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Frøiland Bygg og skade AS

   Beskrivelse av arbeidet: Permanent avfukter i krypkjeller.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Energi og Varmespesialisten AS
   Beskrivelse av arbeidet: Installert ny Toshiba varmepumpe.

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Eise AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peisovn fra Nordpeis.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Tom oljetank i krypkjeller. Er tømt og påfyllingsrør er plombert.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **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?:** 2020
   Firmanavn: GT Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montert ny stikk for avfukter i krypkjeller.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: GT Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektro inkl. gulvvarme, i forbindelse med renovering av kjøkken.

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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**



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.

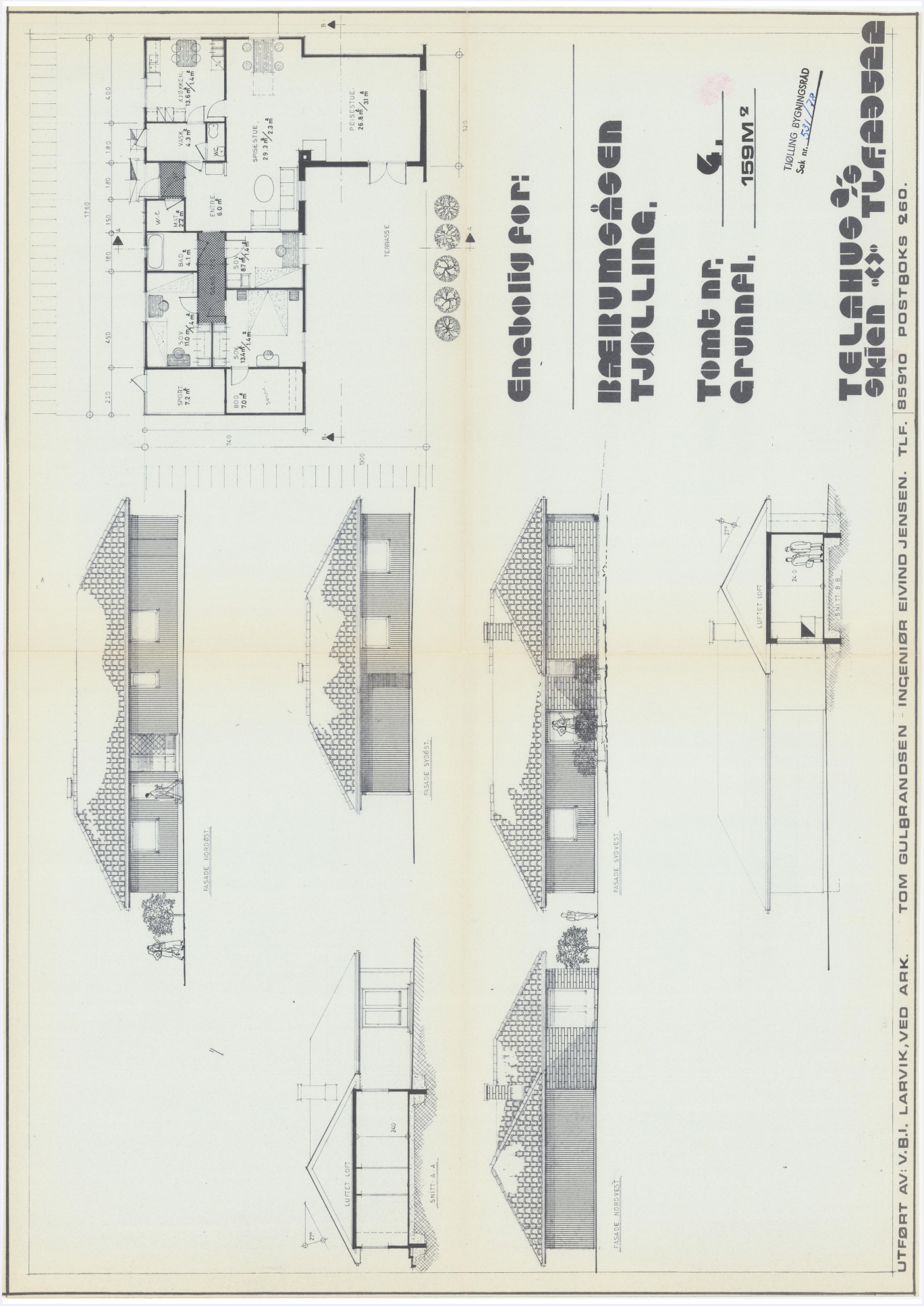
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Trykt på selvkopierende papir

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

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Løveåsen 32			45/104	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Enebolig	28.10.77	15.02.78	531/78
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Telahus A/S		Romberggt. 2, 3250 Larvik		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Telahus A/S		"	"	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Hans Sannes A/S		"	"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

KOPI

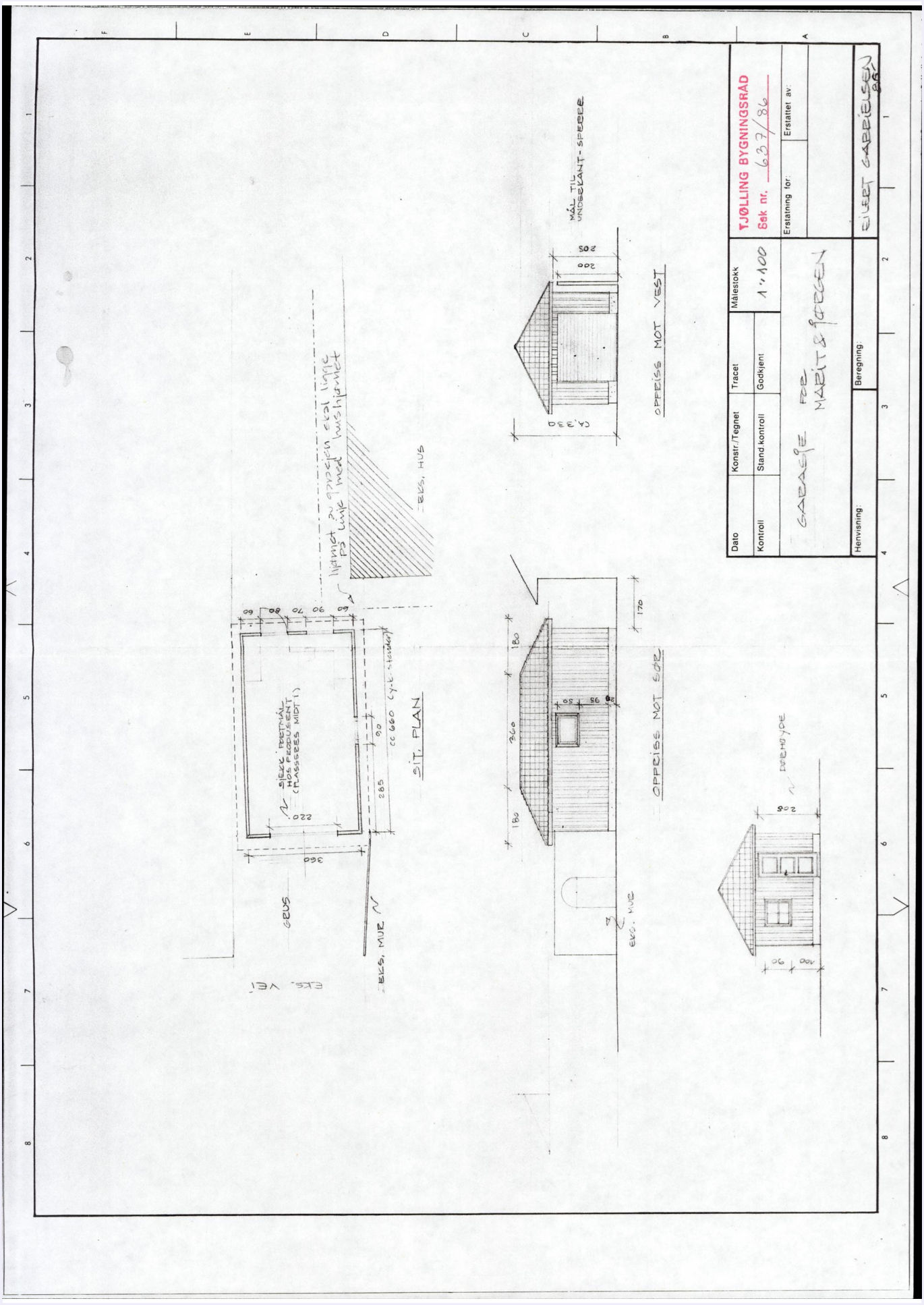
Sted og dato		Stempel
3280 Tjodalyng	05.07.79	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

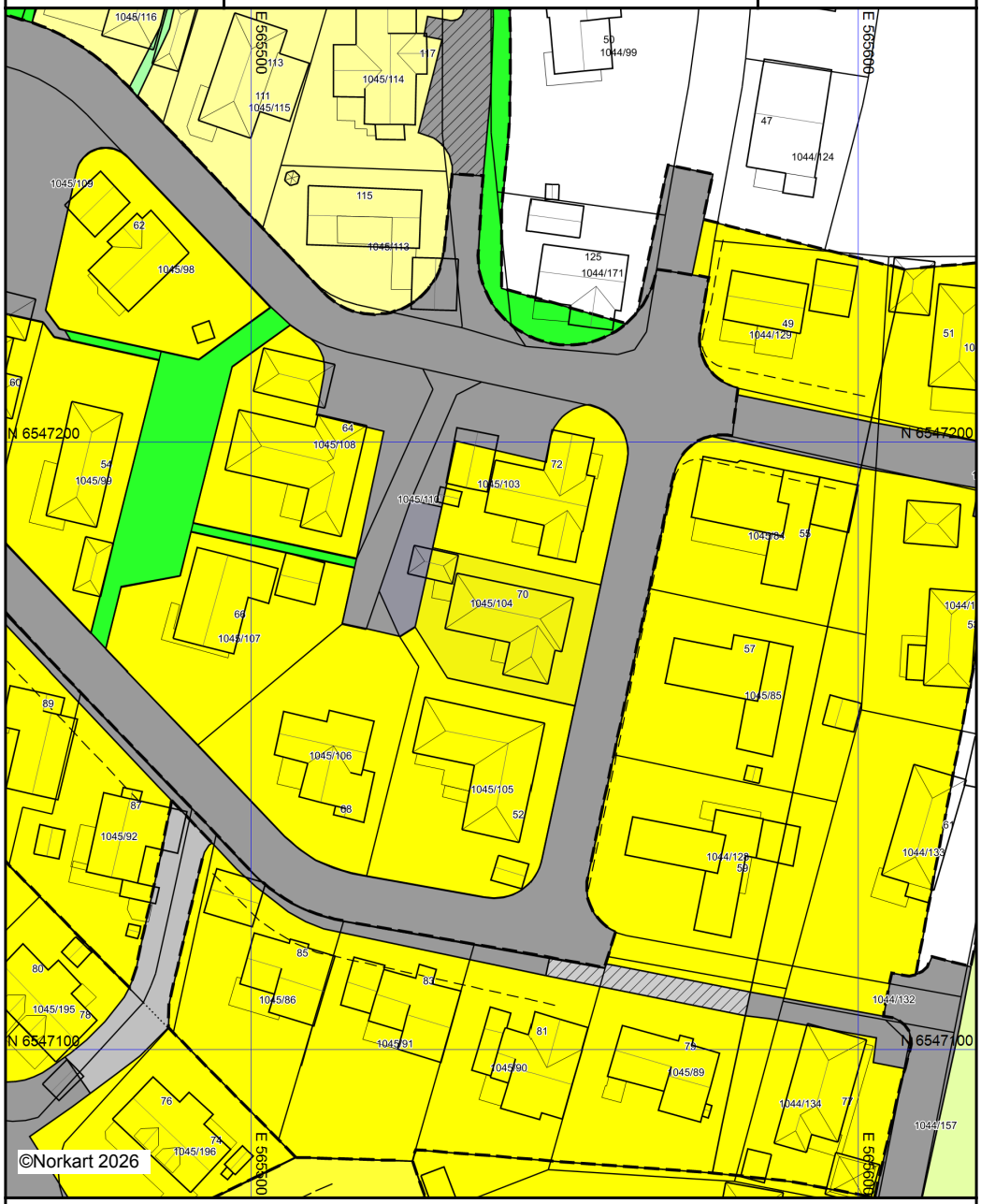
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1045/104
Adresse: Løveåsen 70
Dato: 22.10.2026
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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BÆRUMSÅS I TJØLLING KOMMUNE.

LARVIK KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER
ORIGINAL

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Arealet innenfor planens begrensning er regulert til

I Byggeområder:
Områder for boligbebyggelse
Områder for almennyttige formål

II Trafikkområder:

III Friområder:
Lekeplasser

§ 3.

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldene byggevedtekter for Tjølling kommune.

§ 4.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 5.

Innenfor det regulerte området tillates ikke industriell virksomhet og andre virksomheter som etter bygningsrådets skjønn medfører ulemper for strøket i form av støy, røyk, lukt o.l. eller uforholdsmessig trafikkøkning.

§ 6.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer og for øvrig i overensstemmelse med reguleringsplanen. Det tillates

bare oppført bygninger i en etasje.

§ 7.

Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden skal senkes, eventuelt heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 8.

Bygningsrådet kan påby at husgrupper gis samme møneretning, takvinkel og likeartet taktekking slik at gruppen får et mest mulig enhetlig utseende.

§ 9.

Gjerde eller port mot veg skal ikke være høyere enn 80 cm. Skjermvegger med høyde opptil 210 cm kan tillates oppført i forbindelse med huskroppen. Plassering av disse skal vises samtidig med boligens byggemelding.

§ 10.

Det skal være plass til minst en overdekket bilplass + en oppstillingsplass for bil pr. bolig på egen grunn eller på fellesareal. I nn- og utkjøringsforholdene til garasje skal være oversiktlige og trafikksikre. Garasje tillates bare oppført i en etasje og med maks grunnflate = 40 m^2 når det skal gis plass for 2 biler. Garasjer eller overbygde bilplasser må plasseres slik i forhold til vågningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasje skal fortrinnsvis sammenbygges med vågningshuset. Fellesgarasje for to eiendommer kan oppføres i tomtegrense. For øvrig kan garasje oppføres inntil ½ m fra nabogrense.

§ 11.

Lekeplass med gangveier skal opparbeides og behandles etter særskildt plan godkjent av bygningsrådet.

§ 12

Bygningsrådet kan når det foreligger særlige grunner dispensere fra disse bestemmelser.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg 19.12.74

Stein F. Andresen

Stein F. Andresen
e.f.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

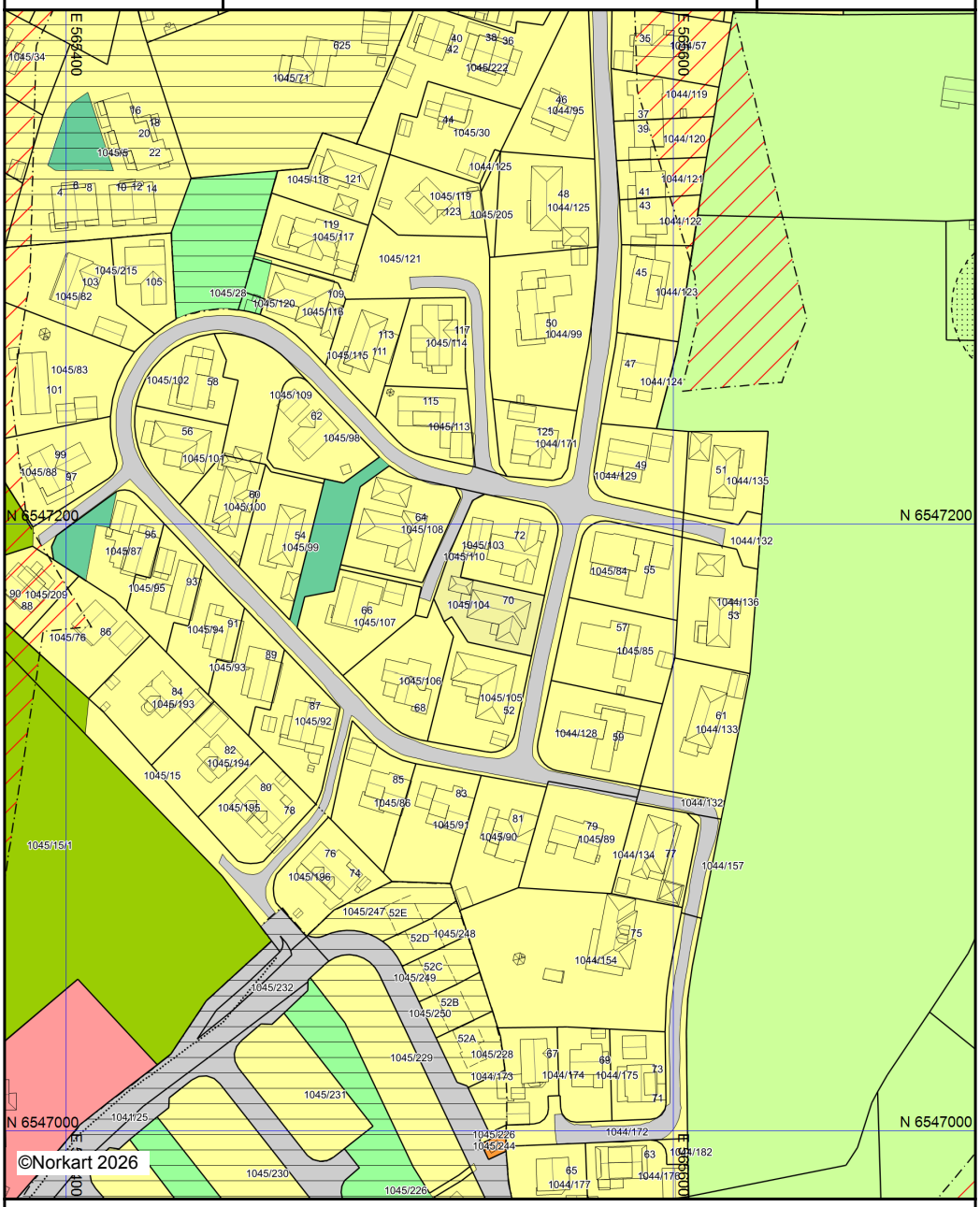
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1045/104
Adresse: Løveåsen 70
Dato: 22.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

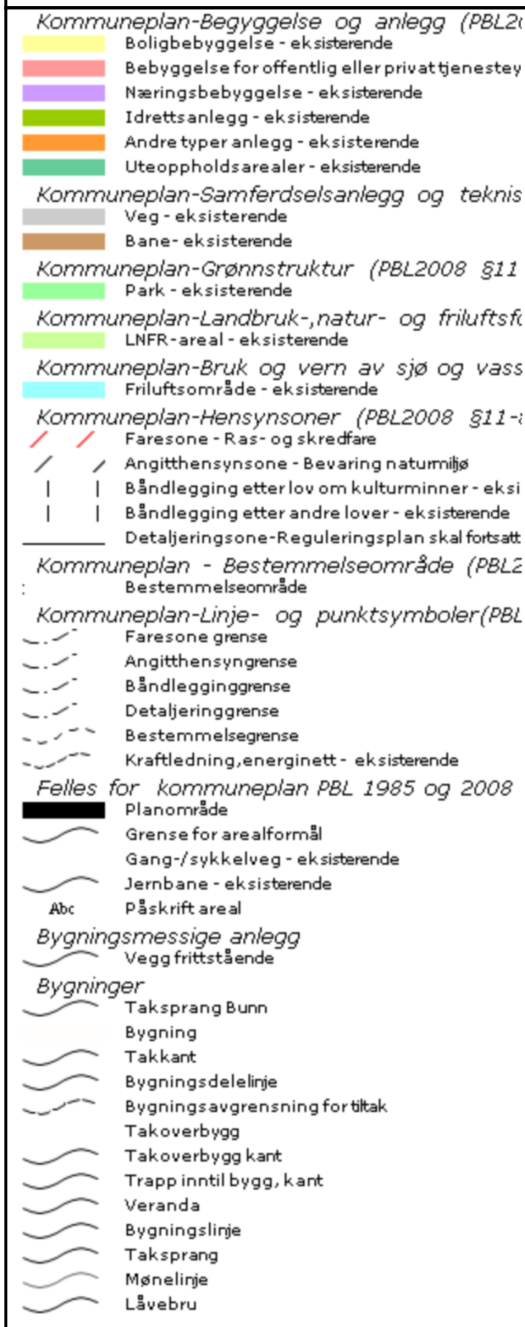
UTM-32



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: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

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

Planer under arbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet oppstart



Planforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

Sist revidert 16.10.2026

Larvik kommune

Generelle opplysninger om vann og avløp

Alle opplysninger hentes fra kommunens avgiftstregister (KOMTEK).

Offentlig vann

Vi opplyser om det er registrert tilknytning til offentlig vann eller ikke. Kommunen har begrenset informasjon om eventuell privat vannforsyning. Det er ikke tillatt med innlagt vann uten godkjent avløpsløsning (offentlig avløp eller privat septikanlegg). Utvendig vannpost regnes ikke som innlagt vann.

Offentlig avløp

Vi opplyser om det er registrert tilknytning til offentlig avløp eller ikke. Dersom det er tilknytning til offentlig avløp via septikanlegg, svares det ja på både offentlig avløp og privat septikanlegg.

Privat avløpsanlegg

Vi opplyser om det er registrert et privat avløpsanlegg på eiendommen eller ikke. Dette kan være slamavskiller, tett tank, minirenseanlegg el. Eldre anlegg kan ha begrenset renseeffekt, noe som kan medføre krav om oppgradering. Dette vurderes konkret ut fra anleggets tilstand, rensefunksjon og gjeldende krav. Private avløpsanlegg som ble etablert før 1. januar 2007 og som ikke har gyldig utslippstillatelse, regnes som ulovlige etter dagens lokale forskrift. Anleggene kan likevel brukes videre inntil kommunen gir pålegg om oppgradering/utbedring.

Du kan lese mer om private avløpsanlegg på kommunens hjemmesider:
https://www.larvik.kommune.no/vann-vei-og-renovasjon/avloep/private-avloepsanlegg/

Opplysninger om pålegg

Dersom det foreligger pålegg om utbedring av vann- og/eller avløpsforhold eller planer som kan utløse et slikt pålegg, vil det bli gitt informasjon om dette i eget skjema.

Eksempler på pålegg som kan være gitt:

- Pålegg om tilknytning til kommunalt avløpsnett
- Pålegg om separering og utkobling av septiktanlegg i forbindelse med rehabilitering av vann- og avløpsledninger.
- Pålegg om oppgradering eller utskifting av septikanlegg etter tilsyn

fortsetter på neste side…

- Pålegg om utbedring. Dette kan være på grunn av vannlekkasje, utlekking av avløpsvann, frakobling av takvann, mangler ved privat septikanlegg, etc.

Planer som kan utløse pålegg handler hovedsakelig om:

- Rehabilitering av offentlige vann- og avløpsledninger som kan medføre pålegg om separering og utkobling av septiktank
- Tilsyn av spredte septikanlegg som kan medføre pålegg om oppgradering eller utskifting av anlegget

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Prt.koll side
J. nr.
L. nr.

DAGBOKFØRT
14. JUL 78 03995
SORENSKRIVEREN I LARVIK

.....Tjølling..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Bærumås (eiend. navn), gr. nr. 45 br. nr. 28

Parsellen er gitt br. nr. 104 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Løveåsen 32" gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 78 den 1.mars ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av "Bærumås" gnr. 45 bnr. 28 i Tjølling.

Forretningen er forlangt av Arne Olav Lund A/S

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av ing. Krøgli på vegne av oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Kåre Østby.

Bl. 540 b. 6000. ANDVORD - 1045/75.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Ved forretningen møtte: [1])

Arne Olav Lund med fullmakt på vegne av Arne Olav Lund A/S som rekvirent og grunneier.

I alle grenseknekkpunkter er nedsatt bolter.

Grensene går fram av kart og etterstående beskrivelse.

Grensene måler i meter:

Mot nord	mot	gnr. 45	bnr. 102	"Løveåsen 30"		28,36
" øst	"	Løveåsen				20,40
" syd	"	gnr. 45	bnr. 104	"Løveåsen 34"		21,48
" sydvest	"	" 45	" 104	"		9,92
" vest	"	" 45	" 109	"Bærumås fellesareal II"		13,40

Arealet er 556 m^2.

Koordinatene refererer seg til NGO's landskoordinatsystem.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

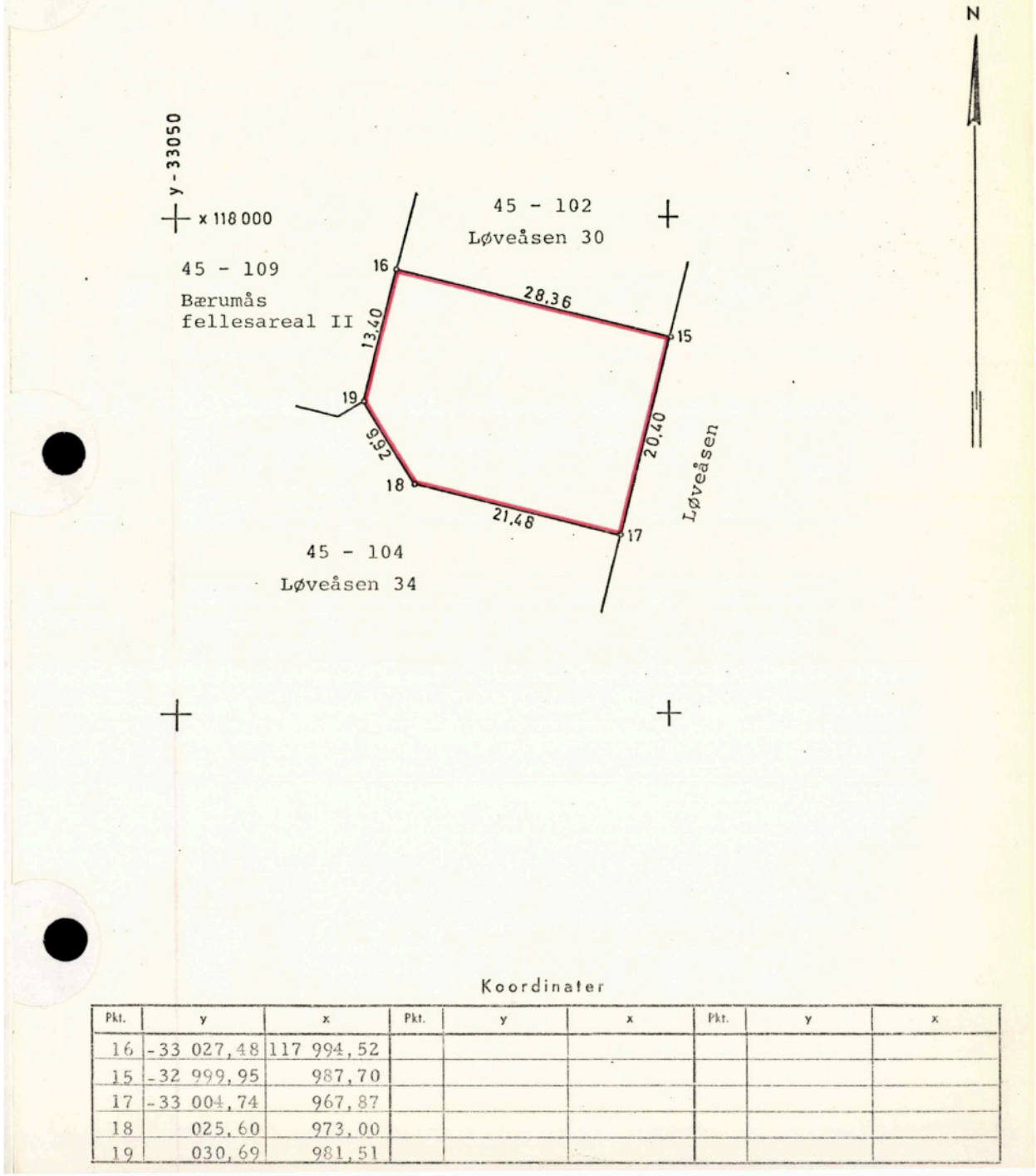
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

MÅLEBREV – KART

Kartpl.

Bruksnavn Løveåsen 32 gnr. 45 bnr. 103

Areal 556 m^2. Mål 1 : 500



Koordinater

Pkt.	y	x	Pkt.	y	x	Pkt.	y	x
16	-33 027,48	117 994,52						
15	-32 999,95	987,70						
17	-33 004,74	967,87						
18	025,60	973,00						
19	030,69	981,51						

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]) 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Sk.m. 0,16

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Løveåsen 32"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

for K. Engelien
oppmålingssjef.

Kåre Østby

Aud Hasle

Påtegninger: [3])

Området er regulert.

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB

GAB

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB 1988/990 013/30

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Til tinglysingsmyndigheten i

Sorenskriveren i Larvik
3250 LARVIK

Rekvirentens navn og adresse:

Marit Prosch
Løveåsen 32
3280 TJODALYNG

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)
Tjølling

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn/Adresse
45	104		Løveåsen 32
45	169		Løveåsen 32 II

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn

Tjølling (Sted) 6-3-86 (Dato) x Marit Prosch (Underskrift)

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres tinglysingsmyndigheten, må kravet være undertegnet av den som har grunnbokhjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføying kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m.v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer: 0725

	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn/festets navn
4 Bestående bruk etter sammenføying	45	104		Løveåsen 32

5 Areal etter sammenføying: Areal 681 m² — Oppmåling: 1 [X] Målebrev 3 [X] Midlertidig forretning 4 [ ] Registreringsbrev 2 [ ] Annet 0 [ ] Uoppgitt

6 Kartplate	Kartplate	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat
Koordinater på det bestående bruk	CH 025-1-31	3	117 975	-33 015

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføying.»

11.03.86 (Dato) ..... (Underskrift)

TJØLLING KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
Stempel

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

7 Eiendommene er sammenføyd: (Dato for grunnbokføring)

Dag 22 Mnd. 01 År 1988
Dato

..... (Underskrift)

LARVIK SORENSKRIVEREMBETE
Stempel

Merknader:

T-025 Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 22.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3909 - 1045/104//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	680,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6547163,41	**Øst**	565542,88	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6547161,14	565532,34	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,47	
2	6547169,52	565527,03	15 cm	Jord (JO)	Murhjørne (89)	9,92	
3	6547167,92	565524,48	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,01	
4	6547175,47	565521,08	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,28	
5	6547190,46	565526,28	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,87	
6	6547189,33	565531,38	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,22	
7	6547182,6	565529,9	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,89	
8	6547176,49	565557,59	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	28,36	
9	6547156,55	565553,31	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,39	

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3909-1045/104, Løveåsen 70, 3280 TJODALYNG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
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.

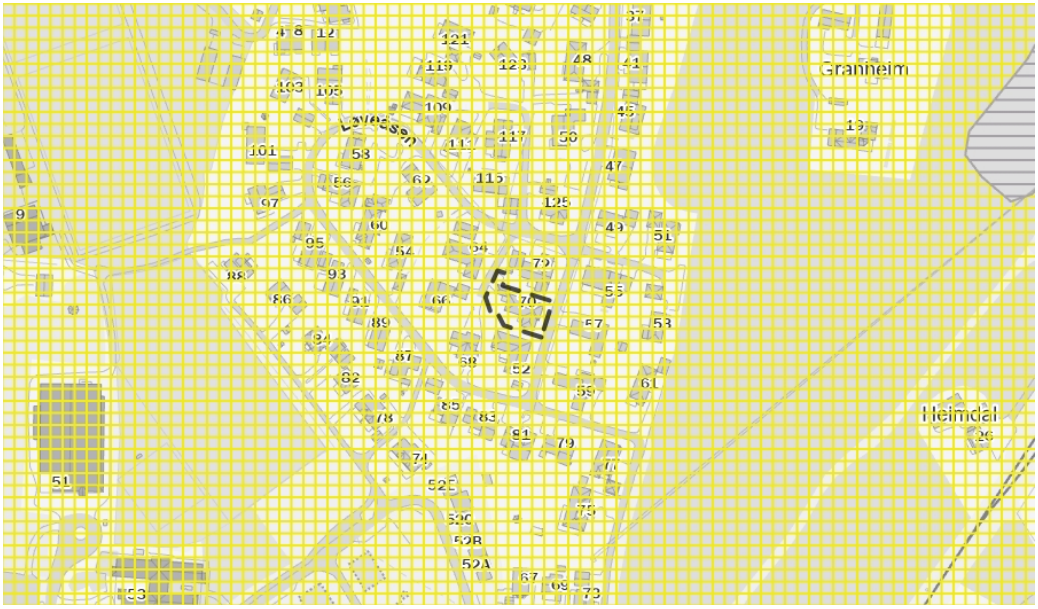
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.7 km
Flomfaresoner	12.10.2026	Ikke funnet	0.56 km
Forurenset grunn	12.10.2026	Ikke funnet	1.7 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.10.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	12.10.2026	Ikke funnet	0.23 km
Kvikkleire	12.10.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	12.10.2026	Ikke funnet	24.2 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	1 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.2 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

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)

Notater

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

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: 2866250005 / Morten Skorge, tlf. 99 11 40 02
Løveåsen 70, 3280 Tjodalyng
Gnr. 1045, bnr. 104 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

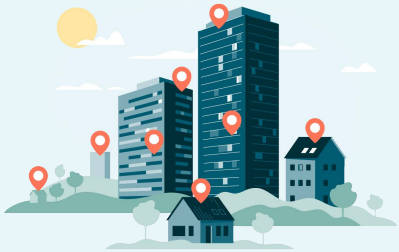
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2866250005
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.11.2026

Morten Skorge
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

991 14 002
morten.skorge@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Larvik
Postboks 43, 3285 LARVIK

eiendomsmegler1.no