Trollsåsveien 646, 3220 SANDEFJORD

Idyllisk og innholdsrikt småbruk med 6 mål, uthus/garasje og bryggerhus. Kun 15 min til E-18 og 20 min til Sfj/Larvik.

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947
E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 600 000,-
Omkostn.:	Kr 116 390,-
Total ink omk.:	Kr 4 716 390,-
Selger:	Turid Grønlie Pedersen Bjørn Pedersen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1887
BRA-i/BRA Total	190/426 kvm
Tomtstr.:	6045 kvm
Soverom:	4
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 2072, bnr. 52
Oppdragsnr.:	1311250124

Idyllisk og innholdsrikt småbruk!

Trollsåsveien 646 er et innholdsrikt småbruk med 6 mål tomt som inneholder blant annet 2,4 mål skog. Eiendommen ligger i et rolig område med spredt bebyggelse, omgitt av vakker natur og landbrukseiendommer.

Eneboligen, med byggeår fra 1887, har et bruksareal på 190 m² fordelt på to etasjer og kjeller. Boligen har gjennomgått oppgraderinger, inkludert nytt tak i 2022 og oppdateringer av kledning og vinduer. Innvendig finner du stue, kjøkken, bad fra 2009, vaskerom, og 4(5) soverom. Eiendommen inkluderer også uthus, bryggerhus med bakerovn og gapahuk med bålplass. Rikelig med plass både inne og ute, samt stort potensial for den som ønsker å sette sitt eget preg. Uthuset er på hele 200 m² BRA og har god plass til traktor og biler, samt lagring.

Husk påmelding til visning. Velkommen!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 58
Nabolagsprofil 94
Tegninger over bolig 96
tegninger over uthus 97
Midlertidig brukstillatelse enebolig 100
Eiendomskart 101
kommunekart 105
Planopplysninger 107
Eiendomsgrenser 109
Veistatuskart 112
Brannforebygging 113
Ledningskart 115
Vei, vann og avløp 116
kommunale gebyrer 117
Matrikkelopplysninger 119
Budskjema 125

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 190 kvm
BRA - e: 236 kvm
BRA totalt: 426 kvm
TBA: 48 kvm

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 54 kvm Lagerrom

1. etasje

BRA-e: 146 kvm Lagringsrom 2 stk, garasjer

Våningshus
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 23 kvm Kjellerrom 3 stk

1. etasje
BRA-i: 118 kvm Bad, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, kontor, gang, trapperom

2. etasje
BRA-i: 49 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4
TBA fordelt på etasje
1. etasje
48 kvm

Bryggerhus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

BRA-e: 36 kvm Stue/oppholdsrom med eldre bakerovn

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Uthus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Foreligger tegninger fra 1976 og 1985. Kun fasader mot syd og vest samt plantegninger. På plan 1.etg er det laget et ekstra lagerrom. På fasader mangler enkelte vinduer ut fra tegning.

- Takhøyde i u.etg er +/- 2,48 m

Bryggerhus
• Finnes ikke tegninger i kommunale arkiver eller hos eier.

Våningshus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Foreligger tegninger fra 1981. Dette er av fasader og plan 1.etg. Rominndeling i 1.etg stemmer med tegning men tilbygget er større en det tegning viser. Kjøkken er utvidet. Plassering og antall vinduer på vest og nordvegg stemmer ikke med tegning. Terrasse er også større en den opprinnelige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve søknad etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om søkning, opphør av bruk , ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er gjeldende regler for tilbygg kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Anbefaler å ta kontakt med kommunen for en avklaring om tiltakene er søknadspliktige.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
6045 kvm

Tomtebeskrivelse
Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hekk, busker, beplantning, basseng i hagen og plen.
Tomten er litt over 6 mål og har en liten skog på eiendommen.

Eiendommen har nøyaktige eiendomsgrenser og bygningene står godt innenfor grensen.

Beliggenhet

Trollsåsveien 646 har en idyllisk og landlig beliggenhet i Larvik kommune, med kort avstand til vakre Åsrumvannet. Området byr på rolige omgivelser med nærhet til naturen og gode muligheter for friluftsliv året rundt. Åsrumvannet er et attraktivt turområde med bade-, fiske- og padle muligheter, og de omkringliggende skog- og markområdene innbyr til turer til fots, på ski eller sykkel.

Eiendommen ligger skjermet til med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir en fredelig atmosfære og gode solforhold. Samtidig er det kort vei til Kvelde eller Kodal sentrum med sine fasiliteter, herunder dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Larvik og Sandefjord sentrum ligger også innenfor praktisk rekkevidde og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kollektivforbindelser. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker å bo naturnært, men likevel ha enkel tilgang til byens fasiliteter.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager:
Kodal barnehage (1-5 år) ca. 6.9 km
Smiehavna gårdsbarnehage (1-5 år) ca. 7.4 km
Veslehaven barnehage (0-5 år) ca. 9.2 km

Skoler
Kodal barneskole (1-7 kl.) ca 7.4 km
Kvelde skole (1-10 kl.) ca. 10.8 km
Hedrum barneskole (1-7 kl.) ca. 11.5 km
Kongshaugen Kristne grunnskole ca. 11.4 km
Fagerli skole (1-7 kl.) ca. 14.3 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 14.6 km
Sandefjord videregående skole ca. 11.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole ca. 16.6 km

Skolekrets
Kvelde skolekrets

Offentlig kommunikasjon
Buss: Sundet (Linje 215) ca. 3.4 km
Tog: Sandefjord stasjon ca. 11.5 km
Sandefjord lufthavn Torp ca. 21 min med bil.

Bygningssakkyndig
Anders Auen

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Eldre enebolig med tilbygg fra 1981. I 2022 ble tak lagt om, deler av kledning og 2 vinduer byttet. Resterende kledning, dører og
vinduer med varierende alder. Forekommer noen sprekker/hull i murer. Ikke registrert fuktsikring men kan være skjult av snø. Påvist noe fukt i kjeller. Kryprom under eldste del er ikke tilgjengelig. På utvendige bygningsdeler forekommer noe vedlikeholdsbehov. Et par vinduer bør byttes pga. tilløp til råte. Innvendige gulvoverflater med noe varierende slitasje. Øvrige overflater i normal stand. Kjøkkeninnredning fra 1980 tallet som er lakkert på nytt på 2000 tallet. Bad fra ca. 2009 med enkelte avvik. Eldre vaskerom som har behov for noe oppgradering for å oppfylle krav i våte soner. Vann og avløpsrør med varierende alder. EL- anlegg også med varierende alder, men med ny innmat i sikringsskap i 2004. Anbefaler en kontroll av EL anlegget. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Uthus og bryggerhus er ikke teknisk vurdert.
Våningshus - Byggeår: 1887

UTVENDIG
Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. I 2022 ble taket lagt om inkludert undertak, slisser og lekter. Taket er ikke tilgjengelig på grunn av snø og is, tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og materialer. Grunnet snø er det ikke
mulig og se skader eller feil på taket. Anbefaler nærmere undersøkelser når snøen er bort. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Beslag ifb med tak er fra 2022. Øvrige er eldre. Ut fra alder består vegger av tømmer og bindingsverk. Kledd utvendig med tømmermannskleding. En del kledning mot syd er byttet i 2022. Plass bygget takkonstruksjon med sperrer i hoveddel og tilbygg. Loft i hoveddel er kun inspisert fra luke da det ikke er gangbart gulv på loftet. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980 men enkelte glass er byttet senere. I 2.etg er det 2 stk som er montert i 2022.
Vinduer av treverk og med 2 lags glass. 1.etg syd. Malt hoveddør. Denne er fra 1988. Terrassedør fra 2022 med 2 lags glass.
Terrasse oppført på kreosot behandlede stolper. Fundamenter, Impregnerte bjelker og gulvbord. Malt rekkverk. Malt trapp ved inngang. Gulv byttet.

INNVENDIG
På gulver er det lagt parkett, laminat, belegg og tepper . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, plater, mdf panel og takessplater.

Trebjelkelag mellom etasjene. Pipe av teglstein. Sotluke i stue og feieluke i 2.etg.
Montert nyere peisovn Kjeller med gulver og vegger av betong/blokker.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Dette er i eldste del. Malt trapp mellom etasjene. Enkel tretrapp til kjeller.
Innvendig er det dører med finerte malte overflater og malte fyllingsdører.

VÅTROM
Bad
Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Vegger med flislagt dusjsone og panel for øvrig. Malt panel i himlingen
Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusjnisje. Mekanisk
avtrekk Ifølge. eier er det smøremembran under flislagte overflater. Ikke fremlagt noe dokumentasjon. Badet er ca fra 2009 iflg. eier.
Riss-svertesopp lite hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

Vaskerom
Gulver av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med tapet og takessplater i himlingen. Rommet inneholder
eldre innredning, dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen.
Hulltaking er foretatt fra trapperom, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,7.

KJØKKEN
Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr,
kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er fra 1980 tallet. Fronter lakkert hos fabrikant på 2000 tallet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra 2000 tallet.

SPESIALROM
Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger og himling med malt strietapet og panel. Servant og wc.
Ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av kobber. Stoppekran i kjeller. Varierende alder en del fra 1981. Det er avløpsrør av plast.
Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. For øvrig naturlig ventilasjon. Det er montert varmepumpe i 2018. Produsert i 2017.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 L. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 10 fordelingskurser inkl. kurs til uthus. Ny innmat i sikringsskap i 2004 ut fra

dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Ukjent status på fuktsikring og drenering. Grunnmur tilbygg av blokker med pusslag. Under eldste del er det
murer av betong med sparestein. Ukjent alder. Flatt og skrånet terreng. Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann via
private stikkledninger. Avløp ført til privat septiktank. Septiktanken er av glassfiber. Det opplyses at den har 3 kammer.
Ukjent alder men sannsynlig fra 1981. Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Under dette punktet er følgende vurdert: Terrasser, utv/innv.
trapper, radon, EL anlegg, brannteknisk utstyr, rømningsvei, og flom/rasfare.

TG2
Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldings tidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere snøfangere av hensyn til personsikkerhet, for å redusere risiko for snøras fra taket.
Bortledning av vann fra taknedløp bør etableres for å begrense fuktbelastning på grunnmur, krypkjeller og kjeller, og dermed redusere risiko for fuktskader.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Forekommer enkelte tørkesprekker og noe avflassing av maling. Stedvis er kledning avsluttet nær bakken.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Dette for å forebygge muligheter for fukt og råteskader samt sikre sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkledning/bytte av kledningen. Større spalter mellom beslag og kledning bør lages for å hindre fare for fuktskader. Større avstand til bakkenivå. Dette av samme årsak. Kledning med sprekker og avflassing bør overflatebehandles og males for å hindre fuktinntrenging og påfølgende skader på treverket. Tiltakene vil bidra til å sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder i

undertak/takkonstruksjon. Forekommer skjolder på eldste undertak. Dette er fra før omlegging av taket. Utett dampsperre er i tilbygg ved rørgjennomføringer. Er ikke dampsperre i hoveddel.
Begrenset utlufting i hoveddel.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Det bør tettes tilstrekkelig rundt gjennomføringer for å hindre at varm og fuktig luft trenger opp i konstruksjonen, da dette kan føre til kondens og fuktskader. Av samme årsak bør det ved ombygging eller rehabilitering etableres dampsperre i den eldste delen. Bedre gjennomlufting i den eldste delen anbefales for å hindre kondens og isdannelse på taktekking. Dette kan skade taktekking og underliggende bygningsdeler.
Skjolder i undertaket bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling, da dette kan indikere pågående eller tidligere fuktproblemer.

Vinduer
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist andre avvik: Forekommer noe sprekker/værslitasje utvendig på enkelte vinduer.
Enkelte går på karm.
Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.
Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Justering av vinduer som går på karm bør utføres for å lette betjeningen og minimere slitasje.
Vedlikehold av utvendige overflater anbefales for å hindre videre forringelse og for å opprettholde funksjon og forlenge levetiden.
Bedre ventilering av rommet bør vurderes for å redusere risikoen for kondens, som kan føre til fuktskader på treverket og redusert levetid for vinduene.
Ut fra alder bør det også påregnes at isoleringsevnen er begrenset, og at pakninger kan ha redusert funksjon, noe som kan medføre varmetap og økt risiko for punktering av glass.

Dører
Det er påvist andre avvik:. Forekommer noen merker. Ut fra alder og bruk har pakninger svekket effekt. Avvik gjelder kun dør fra 1988.
Konsekvens/tiltak: Vedlikehold av overflater bør utføres for å hindre negativ utvikling og for å opprettholde lengst mulig levetid på dørene.
Pakninger bør vurderes byttet for å sikre best mulig isoleringsevne, da svekkede pakninger kan føre til varmetap og økt risiko for trekk og fuktskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er påvist andre avvik:. Registret noe skjevheter og værslitasje på rekkverk.
Gulvoverflater er snødekt og derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak: Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og for å oppnå lengst mulig levetid.
Rekkverket bør stabiliseres for å forhindre at skjevhetene utvikler seg ytterligere.

Overflater
Sprekker i belegg skjøter og merker på parkett.
Konsekvens/tiltak: Boligen fungerer med disse avvikene, men det anbefales å tette eller lime skjøtene for å hindre at fukt og smuss legger seg i sprekkene.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skader/oppsprekk på gulvbelegget. Merker på parkett er av kosmetisk art. Oppgraderinger etter egne behov.

Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det bør monteres ildfast plate under sotluke for å hindre varm/glødende aske komme i kontakt med brennbart materiale ved evt. pipebrann etc. Ildfast plate er en anbefaling, ikke et krav.

Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert fukt og saltutsalg på gulv og murer. Det er tidligere laget en spalte i gulvet for å lede bort vann. Det er foretatt fukt måling i trevegg mot mur. Her ble det mål verdier over det som er å anse som normalt.
Konsekvens/tiltak: Anbefaler å fjerne treverk som er utsatt for fukt, samt sørge for god utlufting for å hindre opphopning av stillestående fuktig luft.
Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og gulv. Dette for å unngå utvikling av fuktskader, mugg og råte, som kan medføre helserisiko og skade på bygningskonstruksjonen. Bygningsdelen ses i sammenheng med fuktsikring/drenering.

Krypkjeller
Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er heller ikke registret utlufting.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det må etableres tilkomst til krypkjelleren for å kunne inspisere og vurdere tilstanden på bygningsdelen.
Manglende utlufting øker risikoen for fukt- og råteskader.
På grunn av bygningens alder og registrert bevegelse kan det ikke utelukkes at tiltak vil

være nødvendig etter nærmere undersøkelse.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte går på i karm/terskel.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Justering bør utføres for å hindre unødig slitasje og for å sikre lettere bruk av dørene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. I tillegg tilfelle av svertesopp men i mindre grad.
Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Svertesopp bør fjernes for å hindre videre utvikling.
Flisfuger med riss og sprekker bør vurderes utbedret. Dette for å redusere risiko for fuktinntrengning og mulige påfølgende skader på bakenforliggende overflater/konstruksjoner.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er tilstrekkelig fall i dusjsonen men forøvrig flatt gulv. Ikke oppkant på membran ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig oppkant på membran ved dør for å hindre at vann kan renne ut i gang ved en eventuell lekkasje. Manglende oppkant medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende rom.

1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

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

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er påvist andre avvik:. Rift og skader i tapet.
Konsekvens/tiltak: Skader i tapet bør utbedres eller tapet byttes. Har sammenheng med membran.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist andre avvik:. Preges noe av alder og bruk.
Konsekvens/tiltak: Gulvet fungerer slik det er i dag. Oppgradering etter egne behov. Ses i sammenheng med membraner.

1.Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Noen mindre skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Innredningen fungerer med dagens tilstand, men det er naturlig å vurdere utskifting ved fremtidige oppgraderinger.
Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig av visuell karakter, og skadene har lav konsekvensgrad.

1.Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i rommet.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist andre avvik:. Forekommer noe bruksmerker.
Konsekvens/tiltak: Innredningen fungerer med dagens tilstand,
Det bør påregnes oppgraderinger eller utskifting på sikt for å ivareta ønsket standard og funksjonalitet. Bruksmerker har i hovedsak estetisk konsekvens, men kan over tid føre til ytterligere slitasje.

1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Dette for optimal ventilering av rommet.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist andre avvik:. Avløpsrør for utlufting på loftet er ikke isolert.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Lufterør på loft bør isoleres for å hindre mulighet for kondens, da manglende isolasjon kan føre til kondens dannelse og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Gjelder et soverom.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er påvist andre avvik:. Skader på isolasjon på utvendige rør.
Konsekvens/tiltak: Service og utbedringer av isolering bør utføres for og opprettholde optimal funksjon.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. I tillegg er bakken snødekt.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare status på fuktsikring og drenering, da manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader i kjeller/underetasje.
Snødekt bakke kan ha begrenset inspeksjons mulighetene, og det anbefales ny vurdering når forholdene tillater det.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. På eldste mur er det skader og hull i mur. Riss/sprekker og enkelte skader i pusslaget på murer til tilbygget.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Skader og hull i mur samt riss og

sprekker i pusslaget bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, frostsprengning og redusert bæreevne i grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Det bør vurderes grundig kontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Videre bruk av eldre septiktank medfører økt risiko for lekkasjer, forurensning og funksjonssvikt, noe som kan føre til miljøskader og kostbare utbedringer.

TG3
Vinduer - eldre
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger
1.etg. Stue og kontor med henholdsvis 17 og 20 mm. Det er i tillegg registret noe bevegelse i gulv på kontor.
2.etg. Gang og soverom syd/vest med 42 mm avvik på begge.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer ofte omfattende arbeider, som kan være lite økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak i eldre boliger.
Dersom det skal legges nye gulv, må leverandørens krav til toleranse ivaretas for å unngå forkortet levetid på gulvoverflaten. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å

kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.
Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er økt risiko for ytterligere skjevheter, redusert komfort og mulig skade på gulvoverflate over tid.
Se også p.t. kryprom ang bevegelse i gulv kontor. Ukjent omfang. Estimat usikkert.

1.Etasje - Bad - Membran vegg
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mangler i våt sone ved servant og utenfor dusjområdet. Dette utløser TG 3.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsonen ved servant og utenfor dusjområdet for å hindre fuktskader i konstruksjonen.
Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningsdeler.

1.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik:. Skader i tapet i våt sone. Forutsetter at denne er godkjent for våtrom. Det er ingen opplysninger om dette.
Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det anbefales å bytte belegg, da dette har mistet sine fleksible egenskaper, noe som medfører økt risiko for skader og sprekker.
Tett sjiktet på vegg rundt kum må utbedres eller byttes for å opprettholde overflatens egenskaper. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. Estimat kun for membran på vegg da dette er påkrevd for å oppfylle egenskaper.

Terrengforhold
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Dette spesielt i hjørne mot nord.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres tilstrekkelig fall fra murer. Dette for å hinder vann inn mot murer og økt fuktbelastning mot byggets kjeller og kryprom.

TGIU
Oljetank
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet
Under dette punktet er følgende vurdert: Terrasser, utv/innv. trapper, radon, EL anlegg, brannteknisk utstyr, rømningsvei, og flom/rasfare.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:
Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Innhent nytt brannslukningsutstyr.
Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
Det bør gjennomføres radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer.
Mangler rekkverk på én side av utvendig trapp. Dette må monteres av sikkerhetsmessige hensyn for å redusere risiko for fallulykker.
Brannslukker er eldre enn 10 år. Denne må byttes ut eller kontrolleres for å sikre at brannslukningsutstyret fungerer ved behov.
Ifølge kommuneplanen/NVE ligger eiendommen i et område registrert som faresone for skred/ras og flom. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare hva dette innebærer for eiendommen, da det kan være risiko for eiendommen.
Åpninger i trapp til kjeller bør gjøres mindre av sikkerhetsmessige hensyn for å redusere risiko for fall, spesielt for barn.
Selv om det ikke er krav til å heve rekkverkshøyder opp til dagens krav, er dette en

anbefaling ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12/1-2026 av Anders Auen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vårtrom?
- Ja Bad i 1. etasje renovert med membran og flis ca 2009 av Comfort rørlegger.
2,1. Redgjør for årstall og hva som er gjort?
- Husker ikke nøyaktig årstall. Ca 16 år gammelt.
2,2 Ble tettsjikte/membran/sluk oppgraderinger /fornyet?
- membran ble lagt på nytt av comfort.
2,3 Hvem er arbeidet utført av?
- Comfort Sandefjord.
5. Kjenner du til om der er /har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller?
- Har vært fuktig i nordøst del av kjeller.
6. kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, feks dårlig trekk, sprekker, pålegg, osv.?
- nytt beslag rundt pipe, ny i 2022
7. Kjenner du til om det er /har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- sprekk i mur uthus.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotte, mus maur eller lignende?
- Har hatt mye mus i bryggerhuset, uthus. Satt opp musejager og ikke hatt mus siden. Iflg. selger ble det laget artikkel om at det hadde blitt fanget over 500 mus på eiendommen i Østlandsposten i 2005. Selger monterte i etterkant musejagere og ble da kvitt problemet.
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ikke merket noe etter skifte av tak. Vært lekkasje i tak i gang ved do.
10,1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?
ja, nye beslag rundt pipe og nye vindskier, nye lekter, ny takstein, nye takrenner.
10.2. Hvem er arbeidet utført av?
- Gjort i 2022 av Gjerstad bygg
11. kjenner du til om det har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?
- ja, nytt sikringsskap 3-fas ned til svømmebasseng
11,1. Hvem er arbeidet utført av?
- ca 2004 +/- Espen Andreassen AS Holmestrand (90519361)
12. Kjenner du til om det har vært kontroll på el-anlegget og/eller installasjoner?
- satt inn varmepumpe for under 10 år siden. Har hatt 3 års service på pumpa.
Tilleggskommentar:
Skigarden er i dårlig stand.

Innhold
Boligen går over 2 etasjer med kjeller, og inneholder følgende rom:
1. etasje: Bad, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, kontor, gang, trapperom.
2. etasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4
Kjeller: Kjellerrom 3 stk.

Eiendommen har også uthus, bryggerhus og gapahuk.
Uthus inneholder 2 stk lagringsrom, garasjer og i underetasjen lagerrom.
Bryggerhuset har stue/oppholdsrom.

Standard
Velkommen til Trollsåsveien 646! Boligen fremstår som romslig og funksjonell med en tradisjonell planløsning over to etasjer. I 1. etasje finner man kjøkken med kjøkkeninnredning fra 1980-tallet, hvor fronter ble lakkert på 2000-tallet. Kjøkkenet har benkeplate med høytrykkslaminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og plass til komfyr, kjøleskap samt opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut er etablert, noe som gir en praktisk og velfungerende kjøkkenløsning med potensial for videre modernisering. Hvitevarer kjøkken medfølger. Innenfor kjøkkenet er det et kontor som også kan brukes som soverom i tillegg til de fire soverommene i 2. etasje.

Boligen byr på to stuer med gode møbleringsmuligheter og plass til flere sittegrupper, noe som gir fleksible løsninger for både familiehverdagen og sosiale sammenkomster.

Badet i 1. etasje er pusset opp i 2009 og har flislagte overflater, baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dusj. I tillegg finnes et separat toalettrom med servant og WC, som er praktisk for både eiere og gjester.

Videre i 1. etasje ligger vaskerom med opplegg for vaskemaskin, dyp stålkum og eldre innredning. Rommet har vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger, plastsluk.

Innvendig har boligen varierte overflater med gulv bestående av parkett, laminat, belegg og tepper, mens veggene har malt og umalt panel, tapet. Himlingene er utført med panel, plater, tapet og takessplater, noe som gir boligen et gjennomgående tradisjonelt uttrykk.

I 2. etasje finner man totalt fire soverom, som gir god plass til en barnefamilie, gjester eller hjemmekontor.

Eiendommen har også flere tilleggsbygninger som øker bruksverdien. Det er uthus med plass til parkering av biler og traktor, samt gode lagringsmuligheter! Det er to rom i uthus som er innredet, men ikke godkjent for varig opphold. I tillegg finnes et sjarmerende bryggerhus med bakerovn og stue, som gir unike muligheter for hobbybruk, selskap eller ekstra oppholdsrom.

Videre opp fra bryggerhuset er det egen gapahuk med bålplass. Av tomtens 6 mål er det 2,4 mål skog. Eiendommen har også en koselig lekestue og et ovalt svømmebaseng som iflg. eier er 7,6x3.
Dette er en eiendom med mange muligheter og løsninger.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Dette medfølger ikke handelen:
- lite skap på vegg i stue ved varmepumpe
- skap i bryggerhus
- alt av inventar i bryggerhus

Dette medfølger handelen:
- hvitevarer kjøkken
- vaskemaskin bad
- fryser i uthus
- fryser i bolig
- lamper i bolig
- hele høyre side der bilen står i uthuset følger alt av møbler og inventar med. Verktøy medfølger ikke.
- sovesofa i innredet rom i uthus medfølger (rommet er ikke godkjent for varig opphold).

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2022:
• I 2022 ble taket lagt om inkludert undertak, slisser og lekter.
• Beslag ifb med tak er fra 2022.
• En del kledning mot syd er byttet i 2022.
• I 2.etg er det 2 stk som er montert i 2022.

2018:
• Det er montert varmepumpe i 2018.

2013:
• Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 L.

2009:
• Badet er ca fra 2009 iflg. eier.

2004:
• Ny innmat i sikringsskap i 2004 ut fra dokumentasjon.

2000:
• Fronter lakkert hos fabrikant på 2000 tallet.
• Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra 2000 tallet.

1988:
• Malt hoveddør. Denne er fra 1988.

1981:
• Vannrør av kobber. Stoppekran i kjeller. Varierende alder men endel fra 1981.
• Det er avløpsrør av plast. Varierende alder men endel fra 1981.
• Tilbygg mot vest og nord.
• Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp ført til privat septiktank.
• Septiktanken er av glassfiber. Det opplyses at den har 3 kammer. Ukjent alder men sannsynlig fra 1981

Parkering
Parkering på egen eiendom og i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Frende , polisenummer

Radonmåling
Det bør gjennomføres radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Montert nyere peisovn.
Bad med varmekabler.
Varmepumpe installert i 2018, produsert i 2017.

Vedovn i 1. etasje produsent: termatech, modell TT 20 bazic
Det ble utført tilsyn 26/1-2024
Det ble utført feiing 18/8-2022
Anmerkninger: Røykløp- plassering: type tegl. Pipe dekt av høyskap, skal ta vekk bakplate.
Høyskap er tatt vekk.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2013 med en kapasitet på ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet norgespris for strøm. Ifgl. selger er det brukt mellom 15 000 og 20 000 kWt i året.

Energimerke

G

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 600 000

Omkostninger kjøper

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger
115 000 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---
116 390 (Omkostninger totalt)
133 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
136 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
4 716 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 733 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 736 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 10 537 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr (slamskiller og tømming hvert 2. år 3 m3), renovasjonsgebyr (standard) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig
Kr 871 461 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 485 845 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
i 2026 for primærbolig gjelder følgende: Formuesverdien er 25 % av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og 70 % av overskytende markedsverdi.
For sekundærbolig gjelder følgende: Formuesverdien er 100 % av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» , påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2072, bruksnummer 52 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3805/2072/52:
06.08.1997 - Dokumentnr: 5018 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0709 Gnr:2072 Bnr:4

01.01.2018 - Dokumentnr: 100838 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0709 Gnr:2072 Bnr:52

01.01.2020 - Dokumentnr: 1839019 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:2072 Bnr:52

Ferdigattest/brukstillatelse

Bolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26/1-1982 vedr. enebolig tilbygg. Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført:
- Kjeller: rekkverk på trapp.
- Loft: avlufting fra kloakk føres over tak.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Våningshus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Foreligger tegninger fra 1981. Dette er av fasader og plan 1.etg. Rominndeling i 1.etg stemmer med tegning men tilbygget er større en det tegning viser. Kjøkken er utvidet.

Plassering og antall vinduer på vest og nordvegg stemmer ikke med tegning. Terrasse er også større en den opprinnelige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve søknad etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om søkning, opphør av bruk , ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er er gjeldende regler for tilbygg kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Anbefaler å ta kontakt med kommunen for en avklaring om tiltakene er søknadspliktige.

Bygninger som garasje/uthus:
Det foreligger byggtegninger vedr. garasje/uthus.

Uthus
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Foreligger tegninger fra 1976 og 1985. Kun fasader mot syd og vest samt plantegninger. På plan 1.etg er det laget et ekstra lagerrom. På fasader mangler enkelte vinduer ut fra tegning.

Bryggerhus
- Finnes ikke tegninger i kommunale arkiver eller hos eier.

Kommunen opplyser at:
- Landbruksbygning godkjent 1976
- tilbygg annen landbruksbygning er godkjent i 1985.

Det gjøres oppmerksom på at det er regler for basseng i hagen. Megler kan ikke garantere at alle reglene for basseng er oppfylt. Anbefaler kjøper å henvende seg til kommunen for mer informasjon rundt regler for basseng i hagen. Iflg. eier må vannfilteret til bassenget tømmes før vinteren. Selve bassenget bør stå fylt med 3/4 vann på vinteren. Duken skal være skiftet for ca. 5 år siden iflg. eier og bassenget kan varmes opp og er delvis gravd ned. Iflg. eier er ikke bassenget søkt om til kommunen. Kjøper overtar ansvaret, risikoen og kostnad om det skulle komme pålegg fra kommunen. Konsekvens ved at alle regler ikke er oppfylt kan være at kommunen krever fjerning av basseng.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
26.01.1982.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Offentlig vann: Ja

Privat septikanlegg: Ja

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2025-2037, med ikrafttredelse 02.07.2025. Hele eiendommen på 6045 kvm er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Et delareal på 5128 kvm er også omfattet av bestemmelsesområde 'Byggeforbudssone' med forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynssone H320_1 for flomfare og H310_1 for ras- og skredfare.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon
Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.
For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.
Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

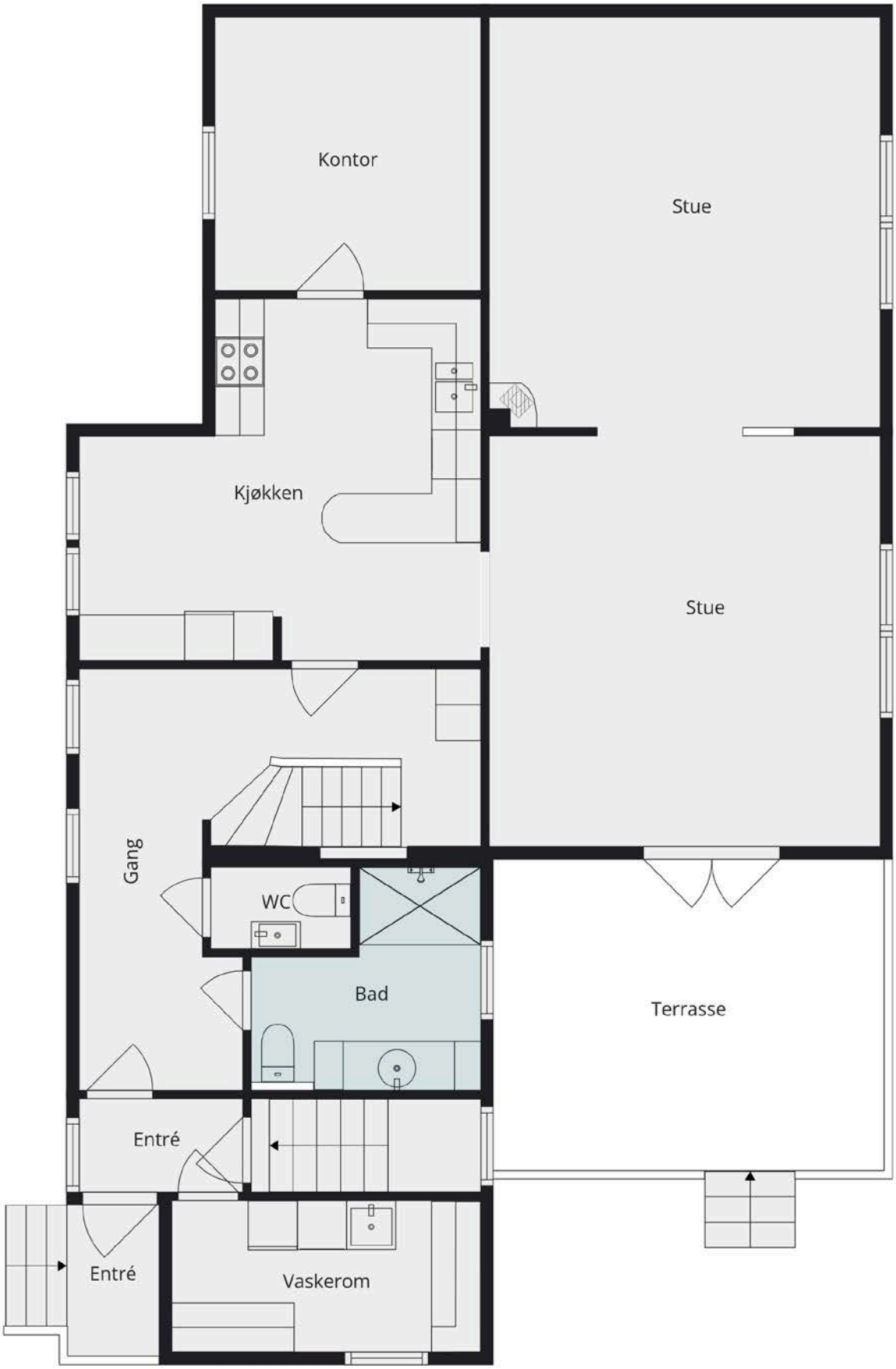
Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000 ,- oppgjørshonorar kr 6900 ,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistås av
Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

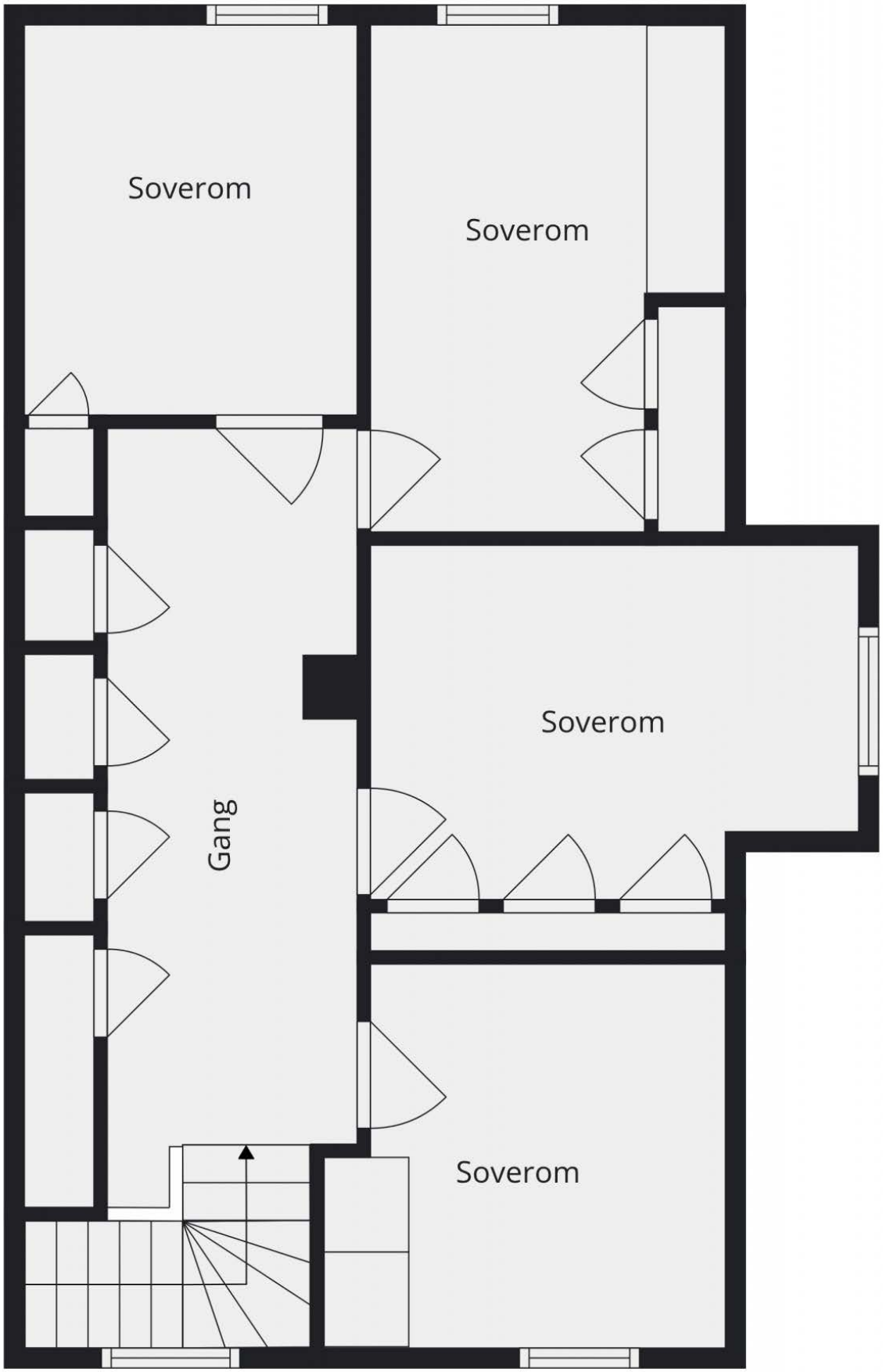
Salgsoppgavedato
28.01.2026


Kontor
Stue
Kjøkken
Stue
Gang
WC
Bad
Terrasse
Entré
Entré
Vaskerom

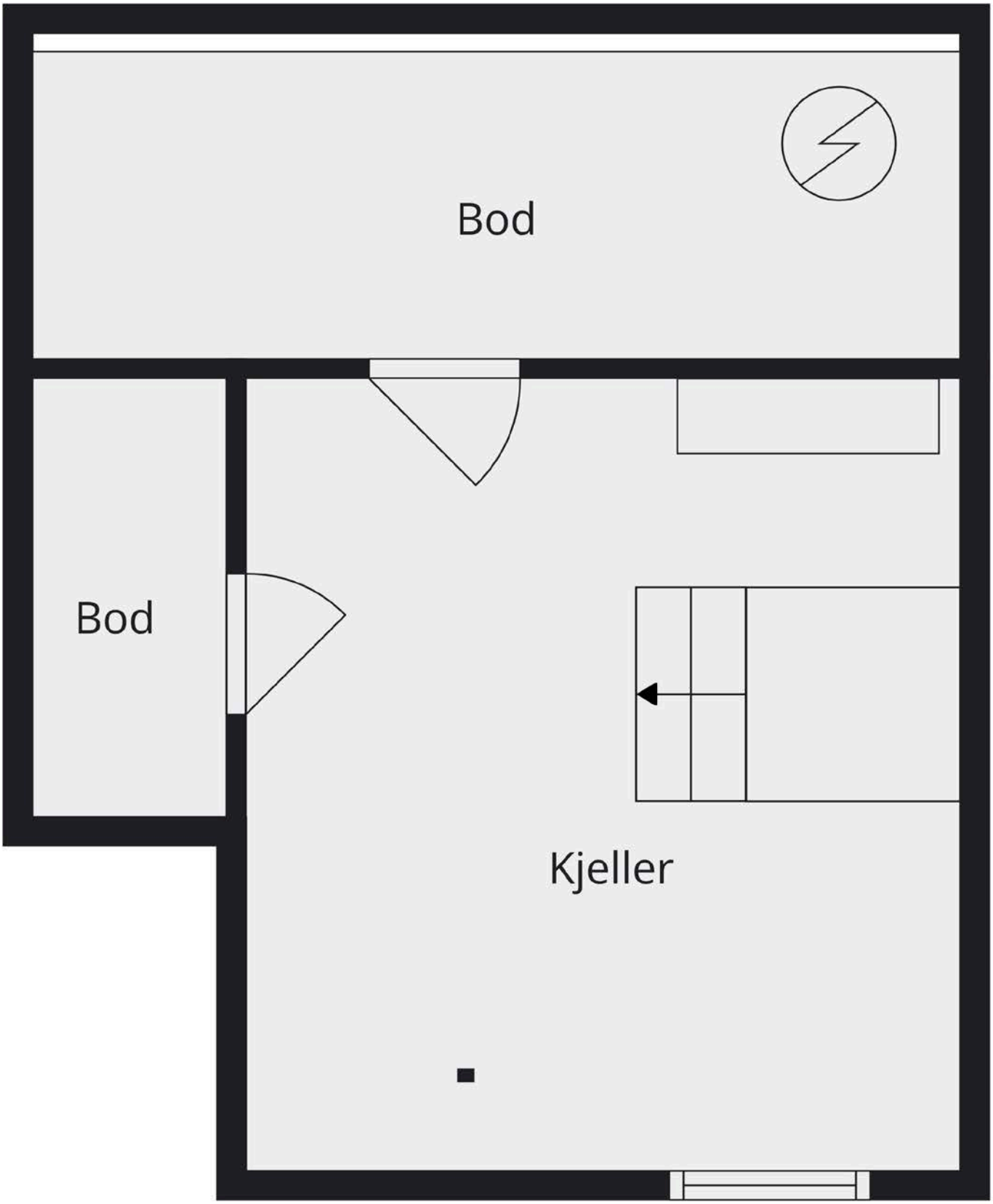
Badet er pusset opp i 2009 og har flislagte overflater, baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dusj.

Separat toalettrom med servant og WC, som er praktisk for både eiere og gjester.

Stuen der delt opp i to soner med både vedovn og varmepupe. Landlig og usjenert utsikt fra stuevinduene.


Soverom
Soverom
Soverom
Gang
Soverom

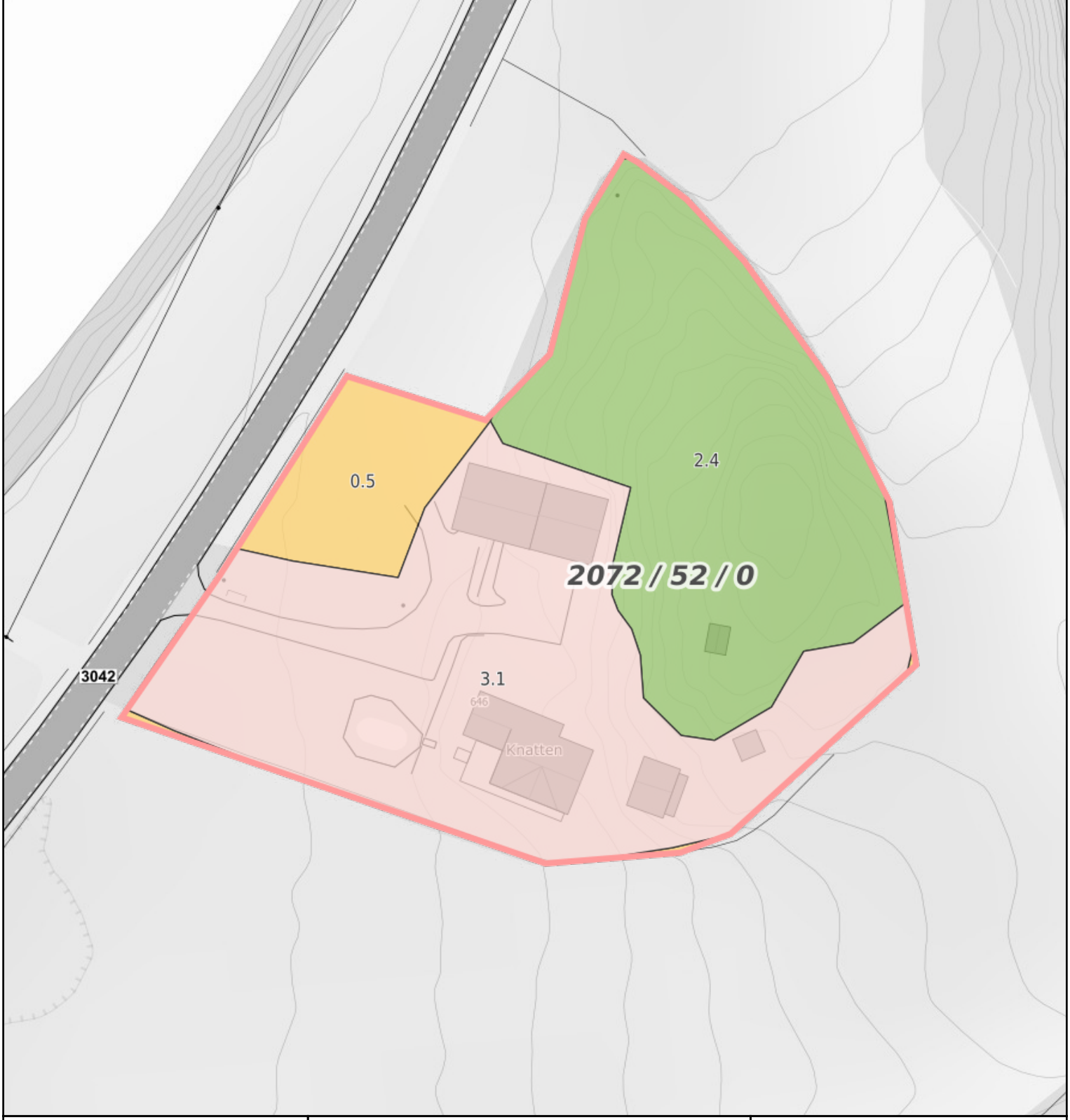
MED ZORN


Bod
Bod
Kjeller

Kort vei til Kvelde sentrum med sine fasiliteter, herunder dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud.

Vedlegg

Selgers egne bilder.



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.01.2026 14:57
Eiendomsdata verifisert: 23.01.2026 14:56

GÅRDSKART 3909-2072/52/0
Tilknyttede grunneiendommer:
2072/52/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.6	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.6
Produktiv skog *	2.4	2.4
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	3.1	3.1
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	6.1	6.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Tilstandsrapport

Våningshus
Trollsåsveien 646 , 3220 SANDEFJORD
LARVIK kommune
gnr. 2072, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 426 m² BRA-i: 190 m²

Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12451-2102 **Referansenummer:** UX4376

Autorisert foretak: Auen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Auen **Vår ref:** Anders Auen

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.

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.
Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.
Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark.
Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.

Rapportansvarlig

Anders Auen

anders@auentakst.no
975 26 915

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Auen Takst AS
Vassåsveien 46
3090 HOF

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med tilbygg fra 1981.I 2022 ble tak lagt om, deler av kledning og 2 vinduer byttet. Resterende kledning, dører og vinduer med varierende alder. Forekommer noen sprekker/hull i murer. Ikke registrert fuktsikring men kan være skjult av snø. Påvist noe fukt i kjeller. Kryprom under eldste del er ikke tilgjengelig. På utvendige bygningsdeler forekommer noe vedlikeholdsbehov. Et par vinduer bør byttes pga. tilløp til råte. Innvendige gulvoverflater med noe varierende slitasje. Øvrige overflater i normal stand. Kjøkkeninnredning fra 1980 tallet som er lakkert på nytt på 2000 tallet. Bad fra ca 2009 med enkelte avvik. Eldre vaskerom som har behov for noe oppgradering for å oppfylle karv i våte soner.
Vann og avløpsrør med varierende alder. EL anlegg også med varierende alder men med ny innmat i sikringsskap i 2004. Anbefaler en kontroll av EL anlegget. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Uthus og bryggerhus er ikke teknisk vurdert.

Våningshus - Byggeår: 1887

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. I 2022 ble taket lagt om inkludert undertak, slisser og lekter.
Taket er ikke tilgjengelig på grunn av snø og is, tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og materialer. Grunnet snø er det ikke mulig og se skader eller feil på taket. Anbefaler nærmere undersøkelser når snøen er bort.
Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Beslag ifb med tak er fra 2022. Øvrige er eldre.
Ut fra alder består vegger av tømmer og bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskleding. En del kledning mot syd er byttet i 2022.
Plassbygget takkonstruksjon med sperrer i hoveddel og tilbygg. Loft i hoveddel er kun inspisert fra luke da det ikke er gangbart gulv på loftet.
Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980 men enkelte glass er byttet senere. I 2.etg er det 2 stk som er montert i 2022.
Vinduer av treverk og med 2 lags glass. 1.etg syd.
Malt hoveddør. Denne er fra 1988. Terrassedør fra 20212 med 2 lags glass.
Terrasse oppført på kreosot behandlede stolper. fundamenter.
Impregnerte bjelker og gulvbord. Malt rekkverk.
Malt trapp ved inngang. Gulv byttet.

INNVENDIG Gå til side

På gulver er det lagt parkett, laminat, belegg og tepper . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, plater, mdf panel og takessplater.
Trebjelkelag mellom etasjene.
Pipe av teglstein. Sotluke i stue og feieluke i 2.etg. Montert nyere peisovn
Kjeller med gulver og vegger av betong/blokker.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Dette er i eldste del.
Malt trapp mellom etasjene. Enkel tretrapp til kjeller.
Innvendig er det dører med finerte malte overflater og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Vegger med flislagt dusjsone og panel for øvrig. Malt panel i himlingen
Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusjnisje. Mekanisk avtrekk
Ifølge. eier er det smøremembran under flislagte overflater. Ikke fremlagt noe dokumentasjon. Badet er ca fra 2009 iflg. eier.
Riss-svertesopp lite
Hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

Vaskerom
Gulver av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast.
Vegger med tapet og takessplater i himlingen. Rommet inneholder eldre innredning, dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen.
Hulltaking er foretatt fra trapperom, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,7.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er fra 1980 tallet. Fronter lakkert hos fabrikant på 2000 tallet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra 2000 tallet.

SPESIALROM Gå til side

Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger og himling med malt strietapet og panel. Servant og wc.
Ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber. Stoppekran i kjeller. Varierende alder men endel fra 1981.
Det er avløpsrør av plast. Varierende alder men endel fra 1981.
Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Det er montert varmepumpe i 2018. Produsert i 2017.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.
Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 10 fordelingskurser inkl. kurs til uthus.
Ny innmat i sikringsskap i 2004 ut fra dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent status på fuktsikring og drenering.
Grunnmur tilbygg av blokker med pusslag. Under eldste del er det murer av betong med sparestein. Ukjent alder.
Flatt og skrånet terreng.
Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp ført til privat septiktank.
Septiktanken er av glassfiber. Det opplyses at den har 3 kammer. Ukjent alder men sannsynlig fra 1981
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

Beskrivelse av eiendommen

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

Under dette punktet er følgende vurdert: Terrasser, utv/innv. trapper, radon, EL anlegg, brannteknisk utstyr, rømningsvei, og flom/rasfare.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Uthus

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

Foreligger tegninger fra 1976 og 1985. Kun fasader mot syd og vest samt plantegninger. På plan 1.etg er det laget et ekstra lagerrom. På fasader mangler enkelte vinduer ut fra tegning.

Bryggerhus

• Det foreligger ikke tegninger

Finnes ikke tegninger i kommunale arkiver eller hos eier.

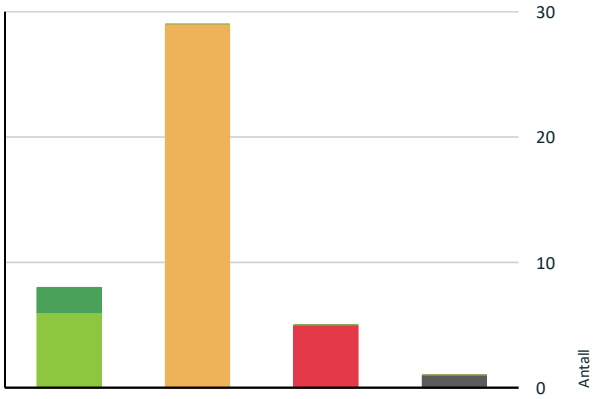
Våningshus

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

Foreligger tegninger fra 1981. Dette er av fasader og plan 1.etg. Rominndeling i 1.etg stemmer med tegning men tilbygget er større en det tegning viser. Kjøkken er utvidet. Plassering og antall vinduer på vest og nordvegg stemmer ikke med tegning. Terrasse er også større en den opprinnelige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve søknad etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om søkning, opphør av bruk , ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er er gjeldende regler for tilbygg kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Anbefaler å ta kontakt med kommunen for en avklaring om tiltakene er søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

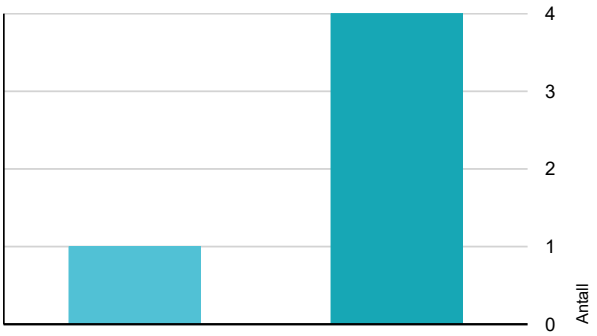
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instrukser. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk , kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - eldre Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger
1.etg. Stue og kontor med henholdsvis 17 og 20 mm. Det er i tillegg registret noe bevegelse i gulv på kontor.
2.etg. Gang og soverom syd/vest med 42 mm avvik på begge.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Dette spesielt i hjørne mot nord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Membran vegg Gå til side

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Mangler i våt sone ved servant og utenfor dusjområdet. Dette utløser TG 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist andre avvik:

Skader i tapet i våt sone. Forutsetter at denne er godkjent for våtrom. Det er ingen opplysninger om dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte.
Forekommer enkelte tørkesprekker og noe avflassing av maling. Stedvis er kledning avsluttet nær bakken.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Forekommer skjolder på eldste undertak. Dette er fra før omlegging av taket. Utett dampsperre er i tilbygg ved rørgjennomføringer. Er ikke dampsperre i hoveddel.
Begrenset utlufting i hoveddel.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe sprekker/værslitasje utvendig på enkelte vinduer. Enkelte går på karm.
Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.
Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Forekommer noen merker. Ut fra alder og bruk har pakninger svekket effekt. Avvik gjelder kun dør fra 1988.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Registret noe skjevheter og værslitasje på rekkverk. Gulvoverflater er snødekt og derfor ikke vurdert.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Sprekker i belegg skjøter og merker på parkett.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert fukt og saltutsalg på gulv og murer. Det er tidligere laget en spalte i gulvet for å lede bort vann. Det er foretatt fukt måling i trevegg mot mur. Her ble det mål verdier over det som er å anse som normalt.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er heller ikke registret utlufting

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte går på i karm/terskel

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør for utlufting på loftet er ikke isolert.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder et soverom

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det er påvist andre avvik:

Skader på isolasjon på utvendige rør.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I tillegg er bakken snødekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

På eldste mur er det skader og hull i mur.
Riss/sprekker og enkelte skader i pusslaget på murer til tilbygget.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

I tillegg tilfelle av svertesopp men i mindre grad.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Det er tilstrekkelig fall i dusjsonen men forøvrig flatt gulv. Ikke oppkant på membran ved dør.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe bruksmerker.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Rift og skader i tapet.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Preges noe av alder og bruk.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Noen mindre skader på innredning.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1887

Kommentar
I følge eier.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
1981	Tilbygg	Tilbygg mot vest og nord.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier og israfter med beslag. I 2022 ble taket lagt om inkludert undertak, slisser og lekter.
Taket er ikke tilgjengelig på grunn av snø og is, tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og materialer. Grunnet snø er det ikke mulig og se skader eller feil på taket. Anbefaler nærmere undersøkelser når snøen er bort.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Beslag ifb med tak er fra 2022. Øvrige er eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere av hensyn til personsikkerhet, for å redusere risiko for snøras fra taket.
Bortledning av vann fra taknedløp bør etableres for å begrense fuktbelastning på grunnmur, krypkjeller og kjeller, og dermed redusere risiko for fuktskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ut fra alder består vegger av tømmer og bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskleding. En del kledning mot syd er byttet i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Forekommer enkelte tørkesprekker og noe avflassing av maling. Stedvis er kledning avsluttet nær bakken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Om mulig bedre utlufting dette der det er mulig. Dette for å forebygge muligheter for fukt og råteskader samt sikre sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner. Normalt skjer det ved omkledning/bytte av kledningen. Større spalter mellom beslag og kledning bør lages for å hindre fare for fuktskader. Større avstand til bakkenivå. Dette av samme årsak. Kledning med sprekker og avflassing bør overflatebehandles og males for å hindre fuktinntrenging og påfølgende skader på treverket. Tiltakene vil bidra til å sikre lengre levetid for kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer i hoveddel og tilbygg. Loft i hoveddel er kun inspisert fra luke da det ikke er gangbart gulv på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Forekommer skjolder på eldste undertak. Dette er fra før omlegging av taket. Utett dampsperre er i tilbygg ved rørgjennomføringer. Er ikke dampsperre i hoveddel.
Begrenset utlufting i hoveddel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Andre tiltak:

Det bør tettes tilstrekkelig rundt gjennomføringer for å hindre at varm og fuktig luft trenger opp i konstruksjonen, da dette kan føre til kondens og fuktskader. Av samme årsak bør det ved ombygging eller rehabilitering etableres dampsperre i den eldste delen.
Bedre gjennomlufting i den eldste delen anbefales for å hindre kondens og isdannelse på taktekking. Dette kan skade taktekking og underliggende bygningsdeler.
Skjolder i undertaket bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell negativ utvikling, da dette kan indikere pågående eller tidligere fuktproblemer.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980 men enkelte glass er byttet senere. I 2.etg er det 2 stk som er montert i 2022.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe sprekker/værslitasje utvendig på enkelte vinduer. Enkelte går på karm.
Ut fra alder begrenset isoleringsevne. Dette har også sammenheng med at pakninger ikke lenger har samme funksjon.
Punkteringer kan være vanskelig å registrere under enkelte lysforhold. Dette kan ut fra alder ikke utelukkes. Ingen punkteringer registrert på befaringen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Justering av vinduer som går på karm bør utføres for å lette betjeningen og minimere slitasje.
Vedlikehold av utvendige overflater anbefales for å hindre videre forringelse og for å opprettholde funksjon og forlenge levetiden.
Bedre ventilering av rommet bør vurderes for å redusere risikoen for kondens, som kan føre til fuktskader på treverket og redusert levetid for vinduene.
Ut fra alder bør det også påregnes at isoleringsevnen er begrenset, og at pakninger kan ha redusert funksjon, noe som kan medføre varmetap og økt risiko for punktering av glass.

TG 3 Vinduer - eldre

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. 1.etg syd.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Malt hoveddør. Denne er fra 1988. Terrassedør fra 20212 med 2 lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Forekommer noen merker. Ut fra alder og bruk har pakninger svekket effekt. Avvik gjelder kun dør fra 1988.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold av overflater bør utføres for å hindre negativ utvikling og for å opprettholde lengst mulig levetid på dørene.
Pakninger bør vurderes byttet for å sikre best mulig isoleringsevne, da svekkede pakninger kan føre til varmetap og økt risiko for trekk og fuktskader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført på kreosot behandlede stolper. fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Registret noe skjevheter og værslitasje på rekkverk. Gulvoverflater er snødekt og derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatene bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og for å oppnå lengst mulig levetid.
Rekkverket bør stabiliseres for å forhindre at skjevhetene utvikler seg ytterligere.

TG 1 Utvendige trapper

Malt trapp ved inngang. Gulv byttet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

På gulver er det lagt parkett, laminat, belegg og tepper . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet, plater, mdf panel og takessplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker i belegg skjøter og merker på parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer med disse avvikene, men det anbefales å tette eller lime skjøtene for å hindre at fukt og smuss legger seg i sprekkene. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skader/oppsprekk på gulvbelegget. Merker på parkett er av kosmetisk art. Oppgraderinger etter egne behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger
1.etg. Stue og kontor med henholdsvis 17 og 20 mm. Det er i tillegg registret noe bevegelse i gulv på kontor.
2.etg. Gang og soverom syd/vest med 42 mm avvik på begge.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer ofte omfattende arbeider, som kan være lite økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak i eldre boliger.
Dersom det skal legges nye gulv, må leverandørens krav til toleranse ivaretas for å unngå forkortet levetid på gulvoverflaten. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.
Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er økt risiko for ytterligere skjevheter, redusert komfort og mulig skade på gulvoverflate over tid.
Se også p.t. kryprom ang bevegelse i gulv kontor. Ukjent omfang. Estimat usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av teglstein. Sotluke i stue og feieluke i 2.etg. Montert nyere peisovn

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke for å hindre varm/glødende aske komme i kontakt med brennbart materiale ved evt. pipebrann etc. Ildfast plate er en anbefaling, ikke et krav.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjeller med gulver og vegger av betong/blokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert fukt og saltutsalg på gulv og murer. Det er tidligere laget en spalte i gulvet for å lede bort vann. Det er foretatt fukt måling i trevegg mot mur. Her ble det mål verdier over det som er å anse som normalt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler å fjerne treverk som er utsatt for fukt, samt sørge for god utlufting for å hindre opphopning av stillestående fuktig luft.
Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og gulv. Dette for å unngå utvikling av fuktskader, mugg og råte, som kan medføre helserisiko og skade på bygningskonstruksjonen.
Bygningsdelen ses i sammenheng med fuktsikring/drenering.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Dette er i eldste del.

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

Det er heller ikke registret utlufting

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

Det må etableres tilkomst til krypkjelleren for å kunne inspisere og vurdere tilstanden på bygningsdelen.
Manglende utlufting øker risikoen for fukt- og råteskader.
På grunn av bygningens alder og registrert bevegelse kan det ikke utelukkes at tiltak vil være nødvendig etter nærmere undersøkelse.

TG 1 Innvendige trapper

Malt trapp mellom etasjene. Enkel tretrapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig er det dører med finerte malte overflater og malte fyllingsdører.

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

Enkelte går på i karm/terskel

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justering bør utføres for å hindre unødig slitasje og for å sikre lettere bruk av dørene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Vegger med flislagt dusjsone og panel for øvrig. Malt panel i himlingen Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusjnisje. Mekanisk avtrekk
Ifølge. eier er det smøremembran under flislagte overflater. Ikke fremlagt noe dokumentasjon. Badet er ca fra 2009 iflg. eier.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Riss-svertesopp lite

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

I tillegg tilfelle av svertesopp men i mindre grad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Svertesopp bør fjernes for å hindre videre utvikling.
Flisfuger med riss og sprekker bør vurderes utbedret. Dette for å redusere risiko for fuktinntrengning og mulige påfølgende skader på bakenforliggende overflater/konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2009

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

Det er tilstrekkelig fall i dusjsonen men forøvrig flatt gulv. Ikke oppkant på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant på membran ved dør for å hindre at vann kan renne ut i gang ved en eventuell lekkasje. Manglende oppkant medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende rom.

1.ETASJE > BAD

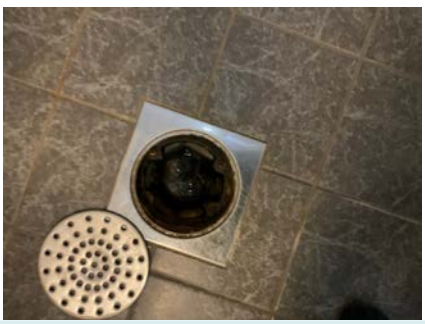
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Membran vegg

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Mangler i våt sone ved servant og utenfor dusjområdet. Dette utløser TG 3.

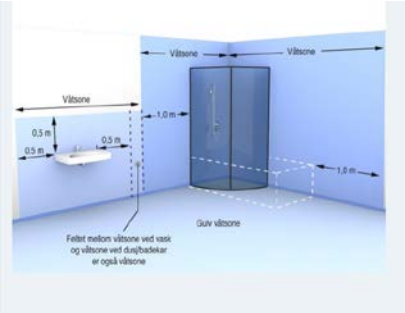
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsonen ved servant og utenfor dusjområdet for å hindre fuktskader i konstruksjonen.
Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2009

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

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2009

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

Årstall: 2009

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulver av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med tapet og takessplater i himlingen. Rommet inneholder eldre innredning, dyp kum av stål og opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen.

Årstall: 1981

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rift og skader i tapet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Skader i tapet bør utbedres eller tapet byttes. Har sammenheng med membran.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Preges noe av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvet fungerer slik det er i dag. Oppgradering etter egne behov. Ses i sammenheng med membraner.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Skader i tapet i våt sone. Forutsetter at denne er godkjent for våtrom. Det er ingen opplysninger om dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å bytte belegg, da dette har mistet sine fleksible egenskaper, noe som medfører økt risiko for skader og sprekker. Tett sjiktet på vegg rundt kum må utbedres eller byttes for å opprettholde overflatens egenskaper. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. Estimat kun for membran på vegg da dette er påkrevd for å oppfylle egenskaper.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Noen mindre skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredningen fungerer med dagens tilstand, men det er naturlig å vurdere utskifting ved fremtidige oppgraderinger.
Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig av visuell karakter, og skadene har lav konsekvensgrad.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i rommet.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trapperom, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,7.

Årstall: 1981

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av rustfritt stål. Plass for komfyr, kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Innredning er fra 1980 tallet. Fronter lakkert hos fabrikant på 2000 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Forekommer noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredningen fungerer med dagens tilstand,
Det bør påregnes oppgraderinger eller utskifting på sikt for å ivareta ønsket standard og funksjonalitet. Bruksmerker har i hovedsak estetisk konsekvens, men kan over tid føre til ytterligere slitasje.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra 2000 tallet.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv av trefiberplater belagt med belegg. Vegger og himling med malt strietapet og panel. Servant og wc.
Ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dette for optimal ventilering av rommet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Stoppekran i kjeller. Varierende alder men endel fra 1981.

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Varierende alder men endel fra 1981.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør for utlufting på loftet er ikke isolert.

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

Lufterør på loft bør isoleres for å hindre mulighet for kondens, da manglende isolasjon kan føre til kondens dannelse og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vegger og i enkelte vinduer. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder et soverom

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

TG 2 Varmesentral

Det er montert varmepumpe i 2018. Produsert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det er påvist andre avvik:

Skader på isolasjon på utvendige rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Service og utbedringer av isolering bør utføres for og opprettholde optimal funksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

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

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.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 63 amp hovedsikring og 10 fordelingskurser inkl. kurs til uthus.
Ny innmat i sikringsskap i 2004 ut fra dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Så i dagens eiers tid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Kun på arbeider utført i 2004 og 2008/09.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder på eldste del av anlegget og manglende dokumentasjon, bør/anbefales det en kontroll av hele anlegget. Dette må da foretas av kvalifisert elektrofaglig person/firma, og etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligger vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent status på fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

I tillegg er bakken snødekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare status på fuktsikring og drenering, da manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader i kjeller/underetasje.
Snødekt bakke kan ha begrenset inspeksjonsmulighetene, og det anbefales ny vurdering når forholdene tillater det.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur tilbygg av blokker med pusslag. Under eldste del er det murer av betong med sparestein. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

På eldste mur er det skader og hull i mur. Riss/sprekker og enkelte skader i pusslaget på murer til tilbygget.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skader og hull i mur samt riss og sprekker i pusslaget bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, frostsprengning og redusert bæreevne i grunnmuren.

TG 3 Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Dette spesielt i hjørne mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra murer. Dette for å hinder vann inn mot murer og økt fuktbelastning mot byggets kjeller g kryprom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp ført til privat septiktank.

Årstall: 1981 **Kilde:** Andre opplysninger: År for tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Det opplyses at den har 3 kammer. Ukjent alder men sannsynlig fra 1981

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Det bør vurderes grundig kontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Videre bruk av eldre septiktank medfører økt risiko for lekkasjer, forurensning og funksjonssvikt, noe som kan føre til miljøskader og kostbare utbedringer.

TG IU Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Under dette punktet er følgende vurdert: Terrasser, utv/innv. trapper, radon, EL anlegg, brannteknisk utstyr, rømningsvei, og flom/rasfare.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer.
Mangler rekkverk på én side av utvendig trapp. Dette må monteres av sikkerhetsmessige hensyn for å redusere risiko for fallulykker.
Brannslukker er eldre enn 10 år. Denne må byttes ut eller kontrolleres for å sikre at brannslukningsutstyret fungerer ved behov.
Ifølge kommuneplanen/NVE ligger eiendommen i et område registrert som faresone for skred/ras og flom. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare hva dette innebærer for eiendommen, da det kan være risiko for eiendommen.
Åpninger i trapp til kjeller bør gjøres mindre av sikkerhetsmessige hensyn for å redusere risiko for fall, spesielt for barn.
Selv om det ikke er krav til å heve rekkverkshøyder opp til dagens krav, er dette en anbefaling ut fra sikkerhetsmessige hensyn.

Tilstandsrapport

Rekkverk utv. trapp

ekkverk terrasse

Trapp til 2.etg.

Trapp kjeller

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

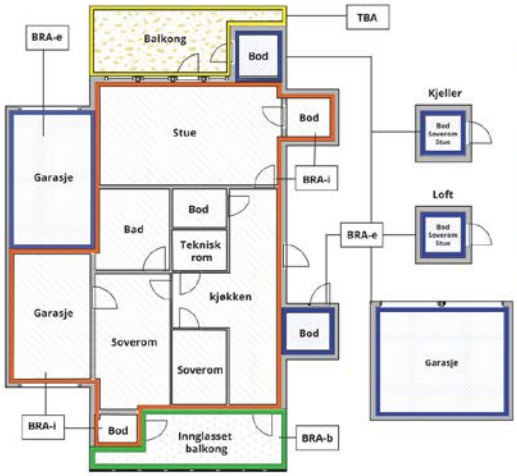
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		146		146	
Underetasje		54		54	
SUM		**200**			
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagringsrom 2 stk, garasjer	
Underetasje		Lagerrom	

Kommentar

Takhøyde i u.etg er + - 2,48 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Foreligger tegninger fra 1976 og 1985. Kun fasader mot syd og vest samt plantegninger. På plan 1.etg er det laget et ekstra lagerrom. På fasader mangler enkelte vinduer ut fra tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Bryggerhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Stue/oppholdsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Finnes ikke tegninger i kommunale arkiver eller hos eier.

Nyere håndverkstjenester

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

Våningshus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2.Etasje	49			49		4	53
1.Etasje	118			118	48		118
Kjeller	23			23			23
SUM	**190**				**48**	**4**	**194**
SUM BRA	**190**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Bad, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, kontor, gang, trapperom		
Kjeller	Kjellerrom 3 stk		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Foreligger tegninger fra 1981. Dette er av fasader og plan 1.etg. Rominndeling i 1.etg stemmer med tegning men tilbygget er større en det tegning viser. Kjøkken er utvidet. Plassering og antall vinduer på vest og nordvegg stemmer ikke med tegning. Terrasse er også større en den opprinnelige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve søknad etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved for eksempel krav om søkning, opphør av bruk , ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er er gjeldende regler for tilbygg kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Anbefaler å ta kontakt med kommunen for en avklaring om tiltakene er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Lagt om tak. Byttet noe kledning og 2 vinduer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Uthus	0	0
Bryggerhus	0	0
Våningshus	164	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Anders Auen	Takstingeniør
	Bjørn Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2072	52		0	6045.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trollsåsveien 646

Hjemmelshaver

Pedersen Bjørn, Pedersen Turid Grønlie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av bolig og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat septiktank.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer og beplanting. Asfaltert gårdsplass.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig, bryggerhus og garasje. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert. Det opplyses om at våningshuset er registrert i Sefrak registeret. Dette er et landsdekkende register hvor eldre bygninger er registrert.
For mer info se: http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/SEFRAK

Bygninger på eiendommen

Uthus

Anvendelse
Plass for traktor og bil samt annen lagring.

Byggeår
1976

Kommentar
Ut fra tegning.

Standard
Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus oppført i 2 etapper. Underetasje oppført med murer av lettklinkerblokker. Gulver mot grunn av betong. Trebjelkelag mellom etasjer. Vegger av bindingsverk kledd med tømmermannskledning.
Saltakkonstruksjon tekket med lakkerte stål/alu plater og "bølgeblikk" plater. Renner og nedløp i front. Porter av tre. vinduer med enkle og doble glass. 2 rom er innredet.
Innlagt strøm. Sikringsskap med skrusikringer.

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

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg over 2 plan

Bryggerhus

Anvendelse
Kortere opphold

Byggeår
1700

Kommentar
Opplyses å være fra 1700 tallet.

Standard
Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse
Bryggerhus oppført på murer av naturstein. Vegger av tømmer. Gavler av reisverk kledd med enkel bordkledning. Saltakkonstruksjon tekket med enkeltkrummet betongstein.
Innvendig er det trebjelkelag med tregulv. Vinduer med 2 lags glass. Enkel tredør. Det er bakerovn med tilhørende pipe av teglstein. Provisorisk strøm via skjøtekabel fra boligen

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
Kommunalinformasjon	10.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	12.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Nicolay Eiendomsmegling Oppdragsnr. 131125024

Adresse: Trollsåsveien 6416

Postnr. 3220 Sted Sandefjord

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? 2004 Hvor lenge har du bodd i boligen? 20 Ar ___ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Frende Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Bjørn Peder Stein Etternavn Pedersen

Selger 2 Fornavn Turid Grønlie Etternavn Pettersen

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

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Bad 1. etg renovert med membran og flis.

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort: Comfort rørlegger

   Beskrivelse ca. 2009.

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Membran ble lagt på nytt av Comfort.

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker oppgis.

   Beskrivelse Comfort Sandefjord.

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

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

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har vært fukting i inngang ved inngangen. Nordvest av huset er det steinsatt drenering i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nye beslag rundt pipe, ny pipehatt 2022

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Sprekker i mur utenfor

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har hatt mye mus i bygget, utenfor og noe rotter. Satt opp musefjagere og ikke hatt mus siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Ikke merket noe etter skifte av tak. Ved garasje i tak i sengen ved dør.

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nye beslag rundt pipe og nye vindskier, nye lutter, ny taktekker hele taket, nye takrenner

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse Gjort i 2022 av Gjerstad bygg

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Nytt sikringsskap. 3-fas nett til sommerbelegg.

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse Ca. 2006 +/- Espen Andhesen AS Holmestrand 905191361

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Satt inn varmepumpe for under 10 år siden. Har hatt årlig service på pumpa.

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Skiljarden er i årlig tilstand. Det ble laget artikkel i Ottadalsposten i 2005 om at det hadde blitt fanget over 500 mus. Selger monterte i etterhånt musefangere og ble kvitt problemet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår

Dato 7-1-26 | Sted Knatten

Signatur selger 1: Bjørn Pedersen

Signatur selger 2: Ingrid Gunlie Pedersen

Trollsåsveien 646

Offentlig transport

Sundet Linje 215	4 min 3.4 km
Sandefjord stasjon Linje R11x, RE11	15 min 11.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

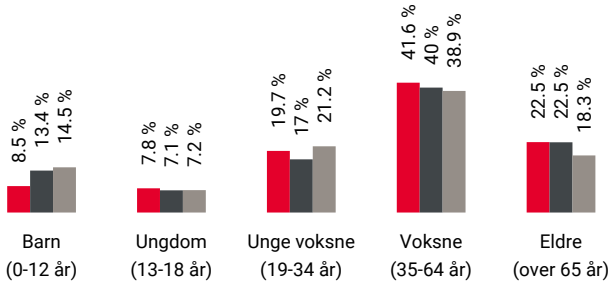
Skoler

Kvelde skole (1-10 kl.) 253 elever, 15 klasser	12 min 10.8 km
Hedrum barneskole (1-7 kl.) 156 elever, 10 klasser	13 min 11.5 km
Kongshaugen Kristne grunnskole (1-10 ... 97 elever, 7 klasser	13 min 11.4 km
Fagerli skole (1-7 kl.) 671 elever, 30 klasser	17 min 14.3 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 24 klasser	17 min 14.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min 11.1 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	19 min 16.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 26% i barnehagealder
- 26% 6-12 år
- 30% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tutvet	140	69
Kommune: Larvik	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kodal barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 6.9 km
Smiehavna gårdsbarnehage (1-5 år) 51 barn	10 min 7.4 km
Veslehaven barnehage (0-5 år) 101 barn	12 min 9.2 km

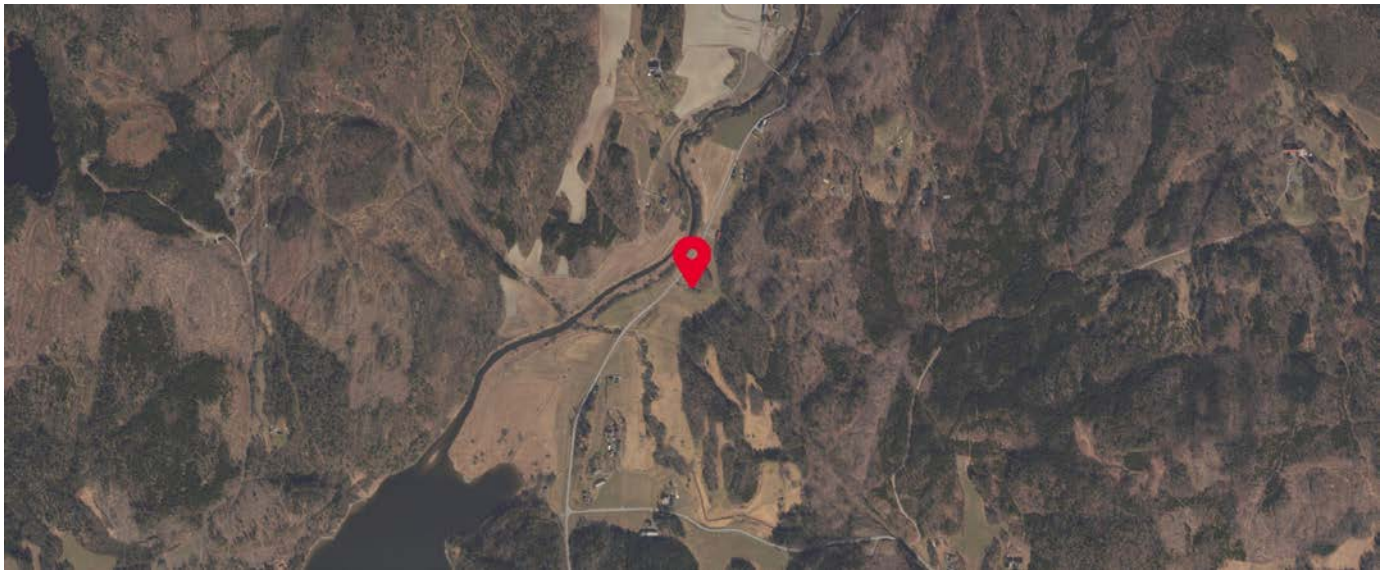
Dagligvare

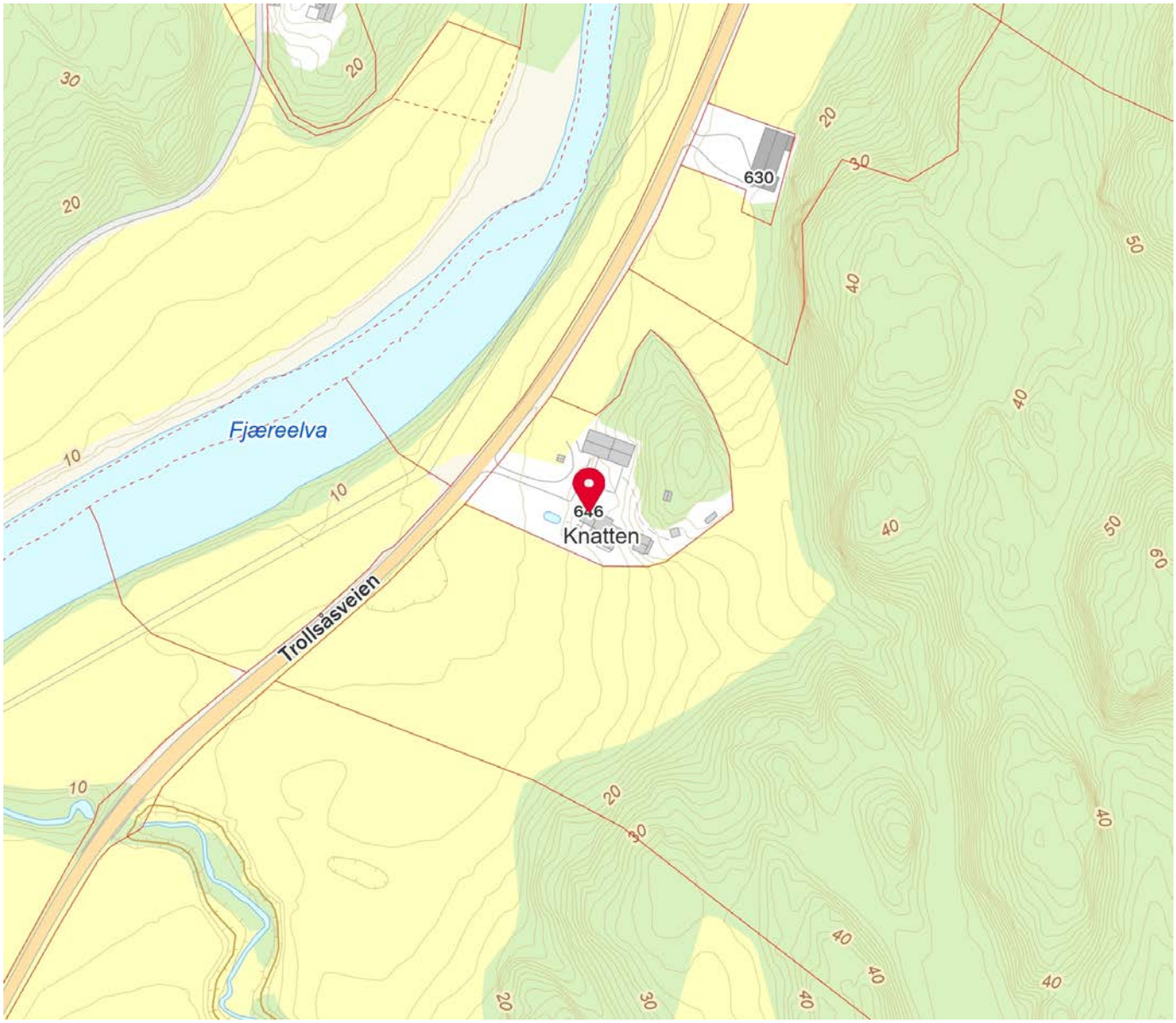
Spar Kodal Post i butikk, PostNord	8 min 6.5 km
Kiwi Laskentunet PostNord	10 min 8.8 km

Sport

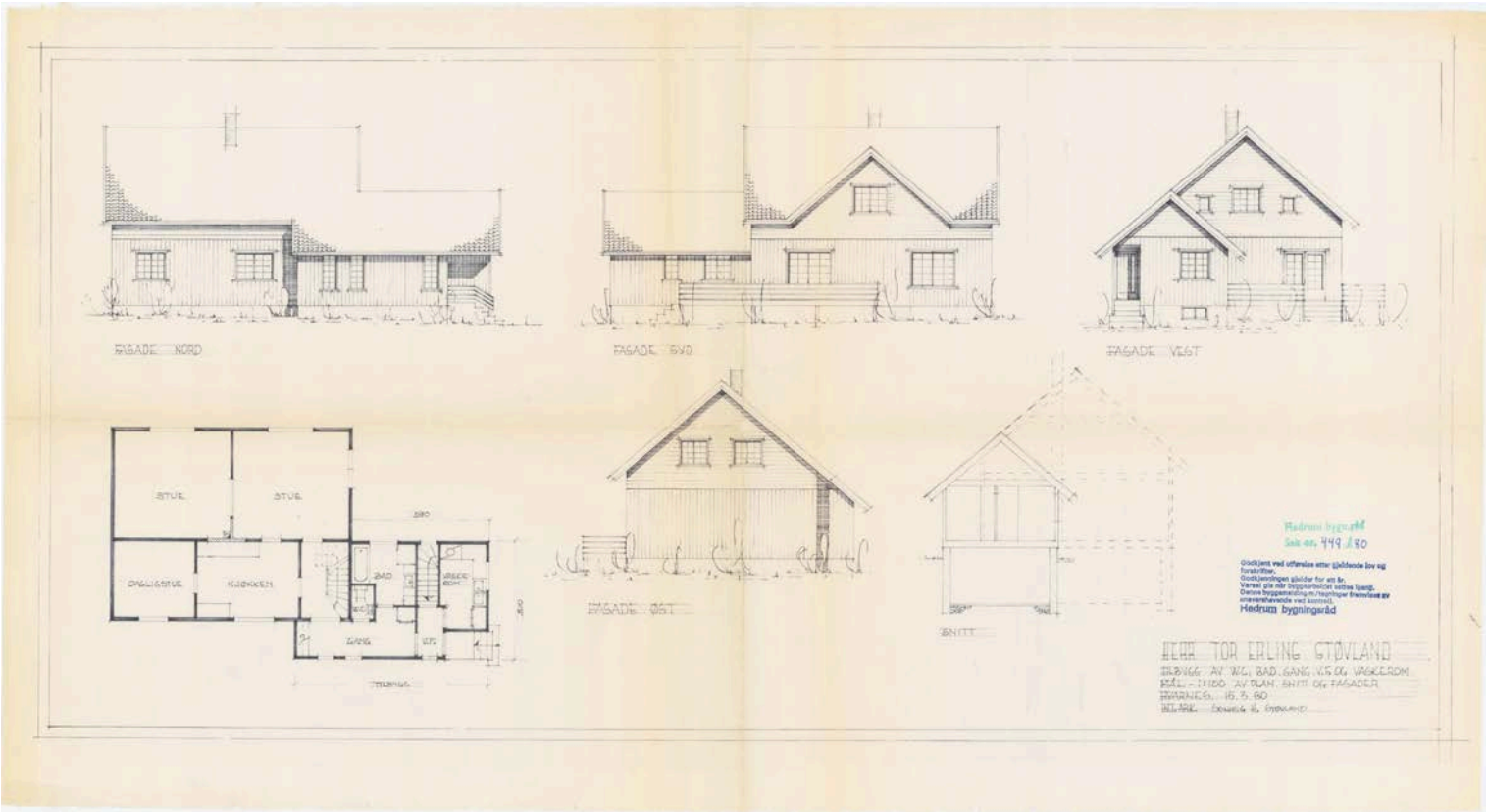
Vonheim Fotball grus Fotball	6 min 4.8 km
Svartsrødåsen Vellag, sør - balløkke Ballspill	8 min 6.2 km
EVO Sandefjord Vest	15 min
Pro Gym Sandefjord	15 min

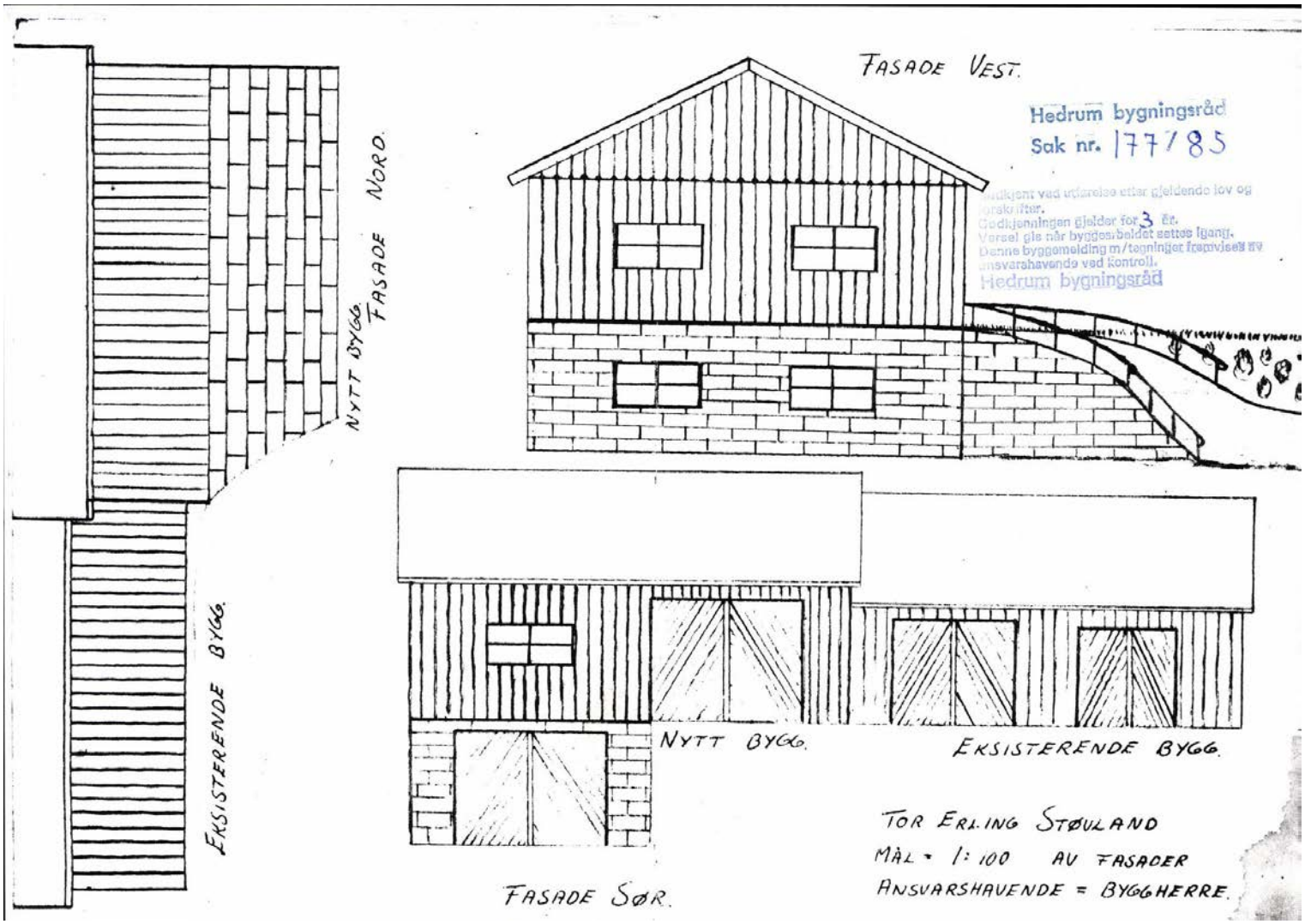
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



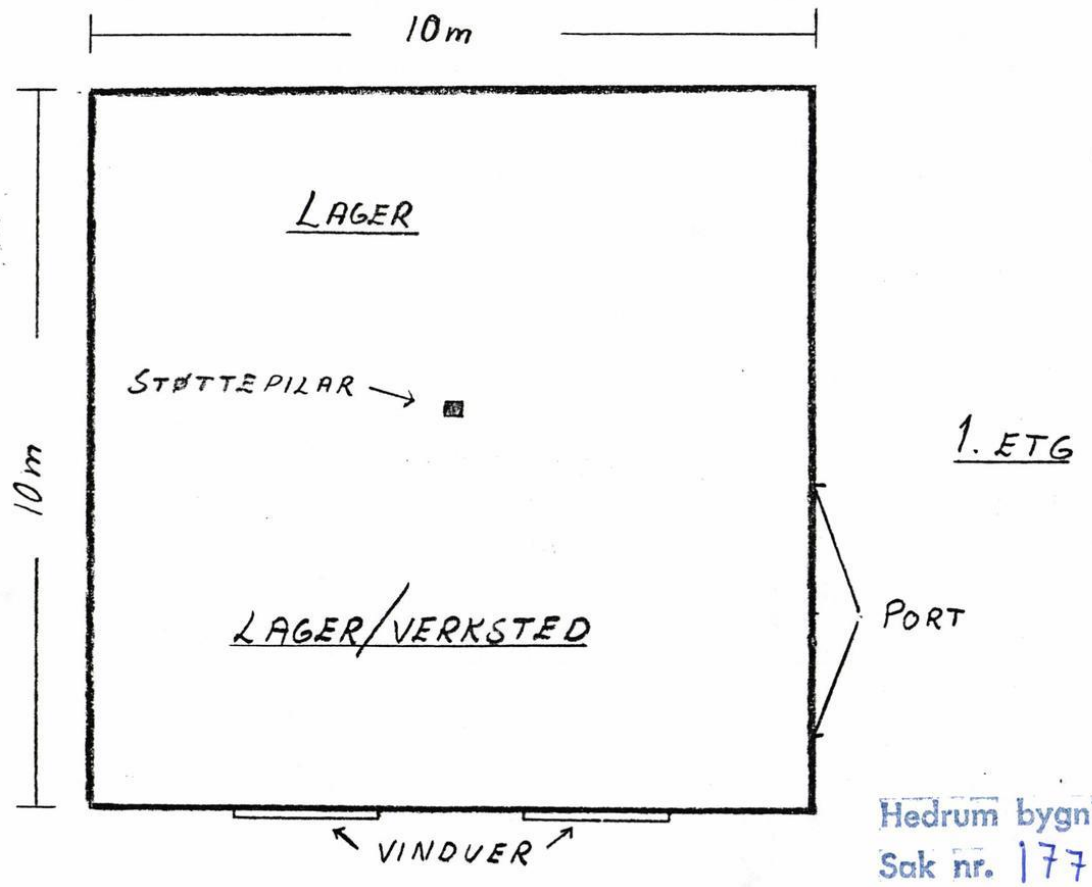


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023


FASADE NORD
FASADE SØR
FASADE VEST
STUE
STUE
DAGLIGSTUE
KJØKKEN
BAD
GANG
VR.
FASADE ØST
SNITT
Hedrum bygningsråd
Godkjent ved utfærdes etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for ett år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemåte m/tegninger fremlagt av underskrivende ved kommuneingeniør
Hedrum bygningsråd
HERR TOR ERLING GJØVLAND
TILBYGG AV WC, BAD, GANG, VR OG VASKEROM
MÅL. 1:100 AV PLAN, SNITT OG FASADER
HVARNES, 15.3.80

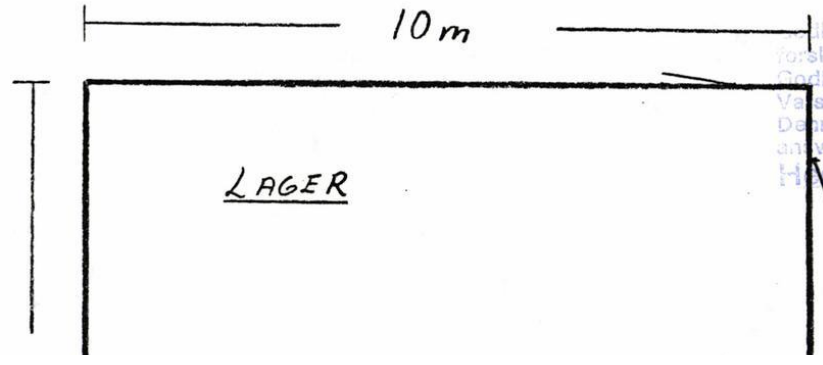

FASADE VEST.
Hedrum bygningsråd
Sak nr. 177/85
Godkjenningen gjelder for 3 år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd
NYTT BYGG.
FASADE NORD.
EKSISTERENDE BYGG.
NYTT BYGG.
EKSISTERENDE BYGG.
FASADE SØR.
TOR ERLING STØULAND
MÅL = 1:100 AV FASADER
ANSVARSHAVENDE = BYGGHERRE.

1. OG 2. ETG. MED BRUKSPLAN.



1. ETG

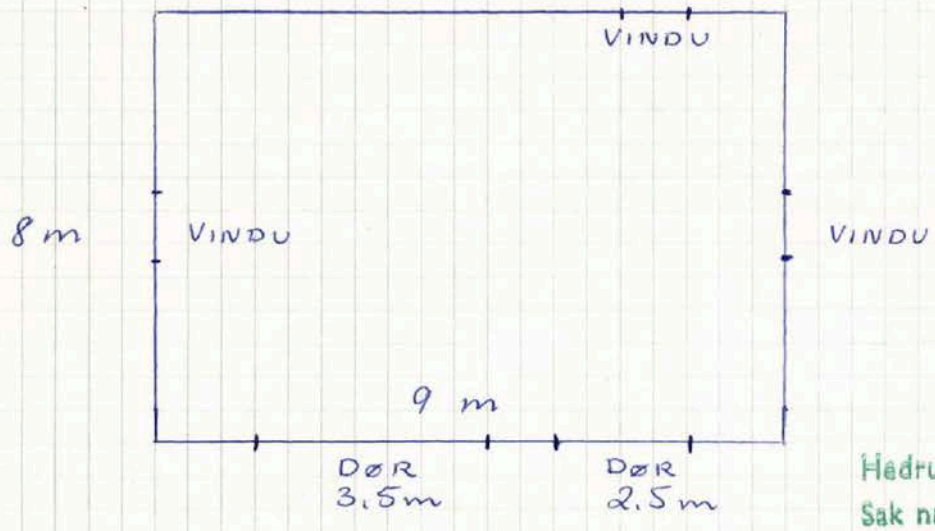
Hedrum bygningsråd
Sak nr. 177/85



Godkjent ved utførelse etter gjeldende lov og forskrifter.
Godkjenningen gjelder for 3 år.
Varsel gis når byggearbeidet settes igang.
Denne byggemelding m/tegninger fremvises av ansvarshavende ved kontroll.
Hedrum bygningsråd

NORD

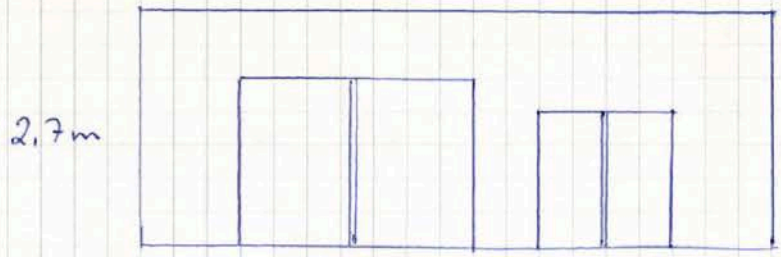
↑



Hedrum bygn.råd
Sak nr. 196/76

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

FASADE SØR.



Tor Erling Støvland.

M

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Åsrum	3220 Haukerød		72	4-20	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Enebolig	10.10.80.	dato 30.12.80. sak 449/80

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tor Erling Støvland	Åsrum 3220 Haukerød	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ragnar Nordrum	Brattåsveien 41 3272 Kvelde	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
- " -	- " -	

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Kjeller: Rekkverk på trapp.

Loft : Avlufting fra kloakk føres over tak.

Dette arbeid må være fullført innen 1.4.82.

Hedrum kommuneingeniørkontor den 26.1.1982.

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☒ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

bygningssjef
Kåre Sandboe

HEDRUM KOMMUNE
Kommuneingeniøren

Y.S.

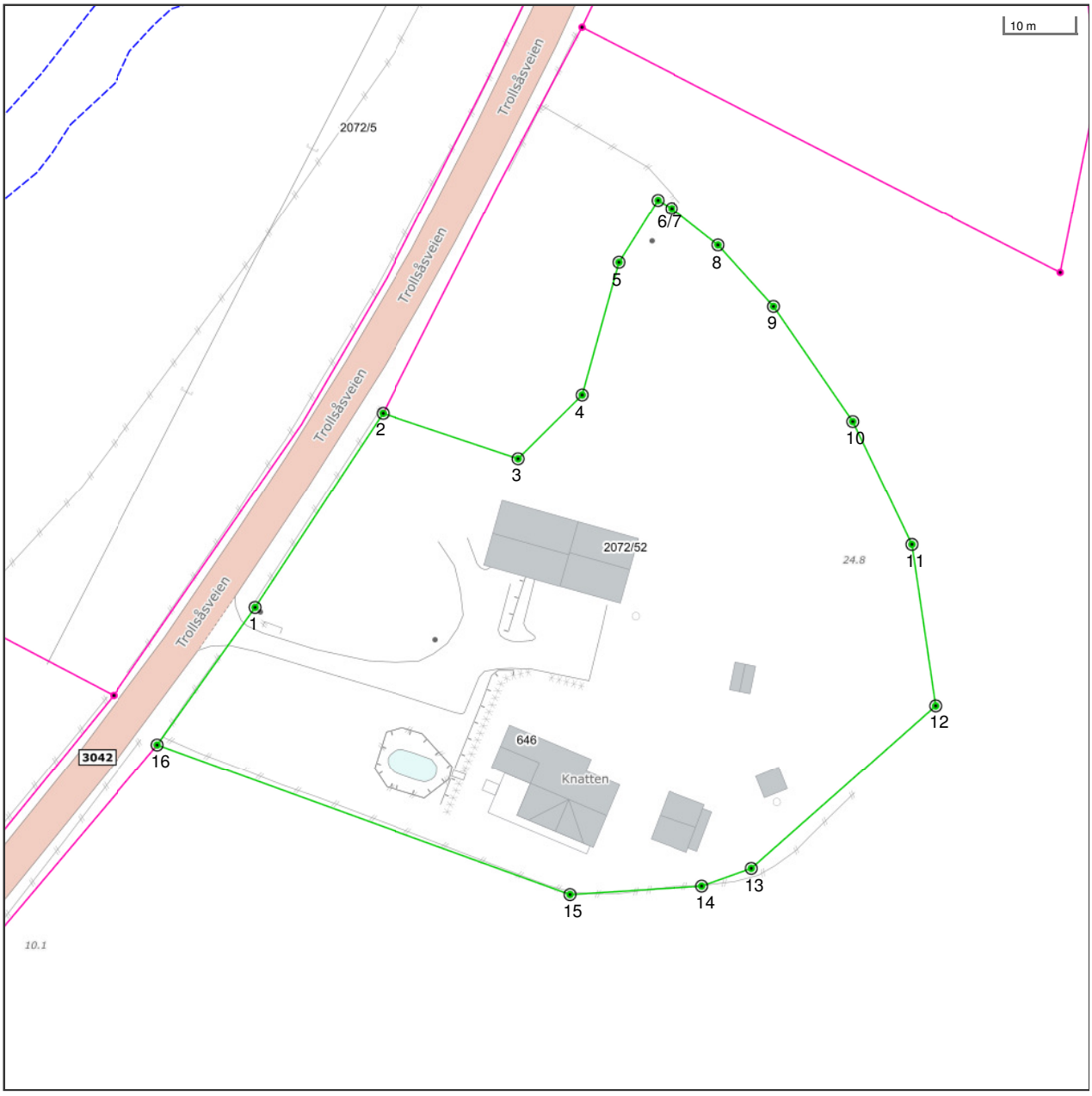
avd. ing.
Tore Sørensen

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

E. B. A/S, Otta.

Utskriftsdato: 16.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3909 - 2072/52//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 045,10 m^2	**Arealmerknad**				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6560197,85	**Øst**	561558,44

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6560200,04	561510,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,71	
2	6560227,68	561528	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,77	
3	6560221,6	561547,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,09	
4	6560230,71	561556	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,70	
5	6560249,45	561560,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,36	
6	6560258,33	561566,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,37	
7	6560257,2	561568,18	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,27	
8	6560252,12	561574,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,38	
9	6560243,6	561582,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,66	
10	6560227,59	561594,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,67	
11	6560210,37	561602,84	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,25	
12	6560187,79	561606,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,88	
13	6560164,44	561580,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,64	
14	6560161,84	561574,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,42	
15	6560160,35	561555,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,64	
16	6560180,53	561496,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,89	

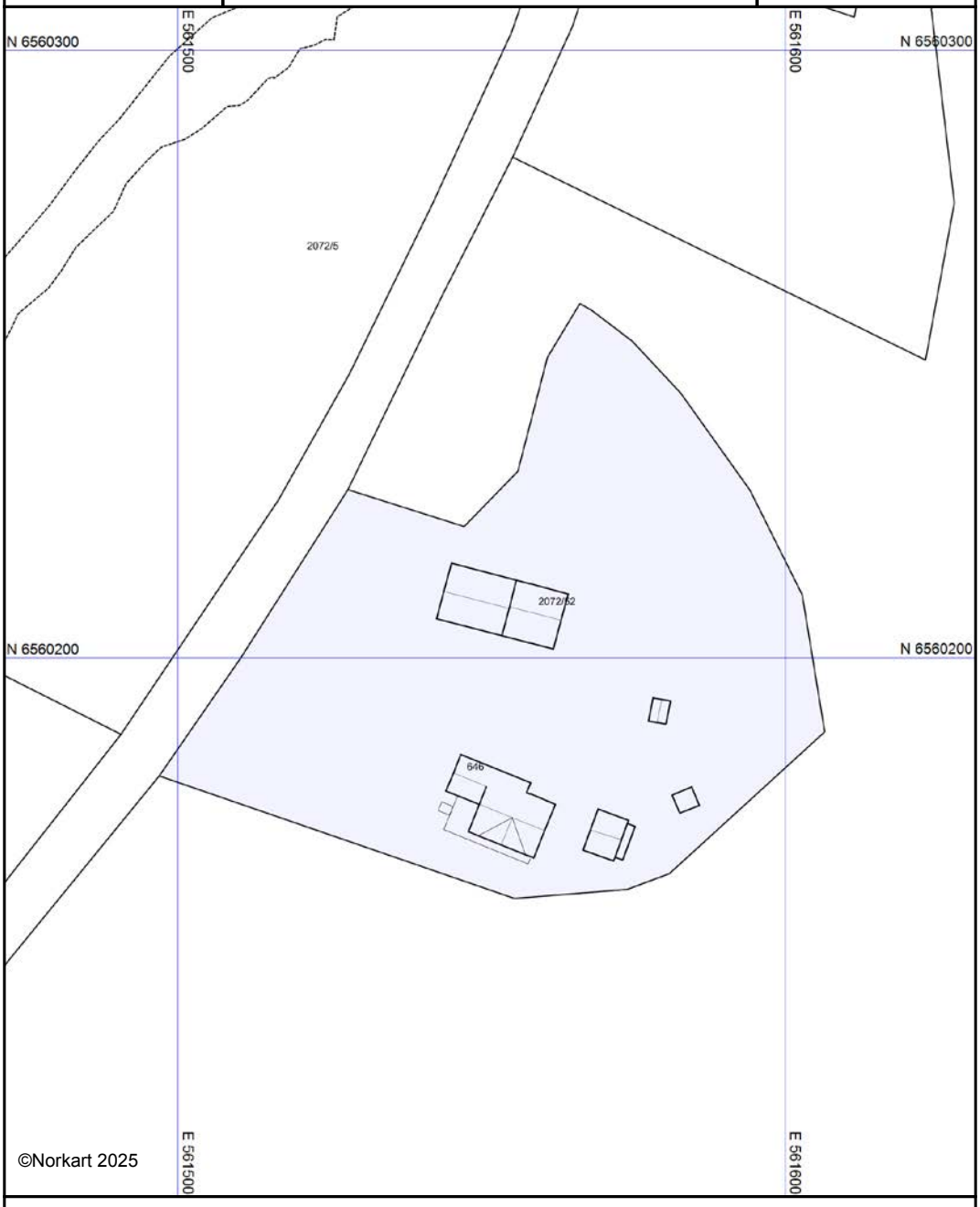
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2072/52
Adresse: Trollsåsveien 646
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Bygninger

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

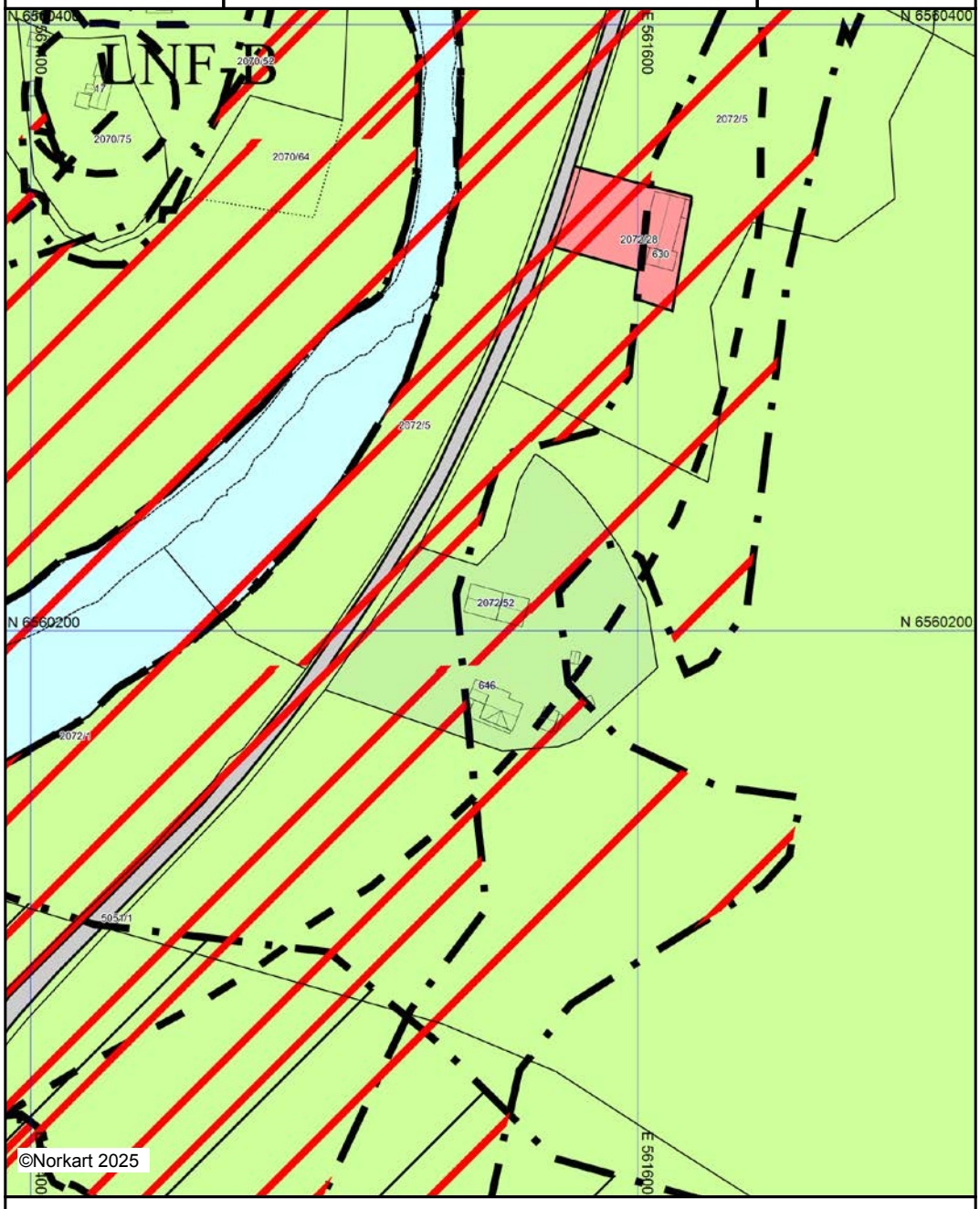
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2072/52
Adresse: Trollsåsveien 646
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Angitthensyngrense

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Abc Påskrift areal

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Utskriftsdato: 16.12.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2072	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trollsåsveien 646, 3220 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 045 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 5 128 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Byggeforbudssone **KPBestemmelseHjemmel** forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag
	Delareal 1 709 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare

	Delareal	4 778 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	02.07.2025	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 709 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_1
	KPFare	Flomfare
	Delareal	4 778 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	6 045 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal	5 128 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Byggeforbudssone
	KPBestemmelseHjemmel	forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

ambita

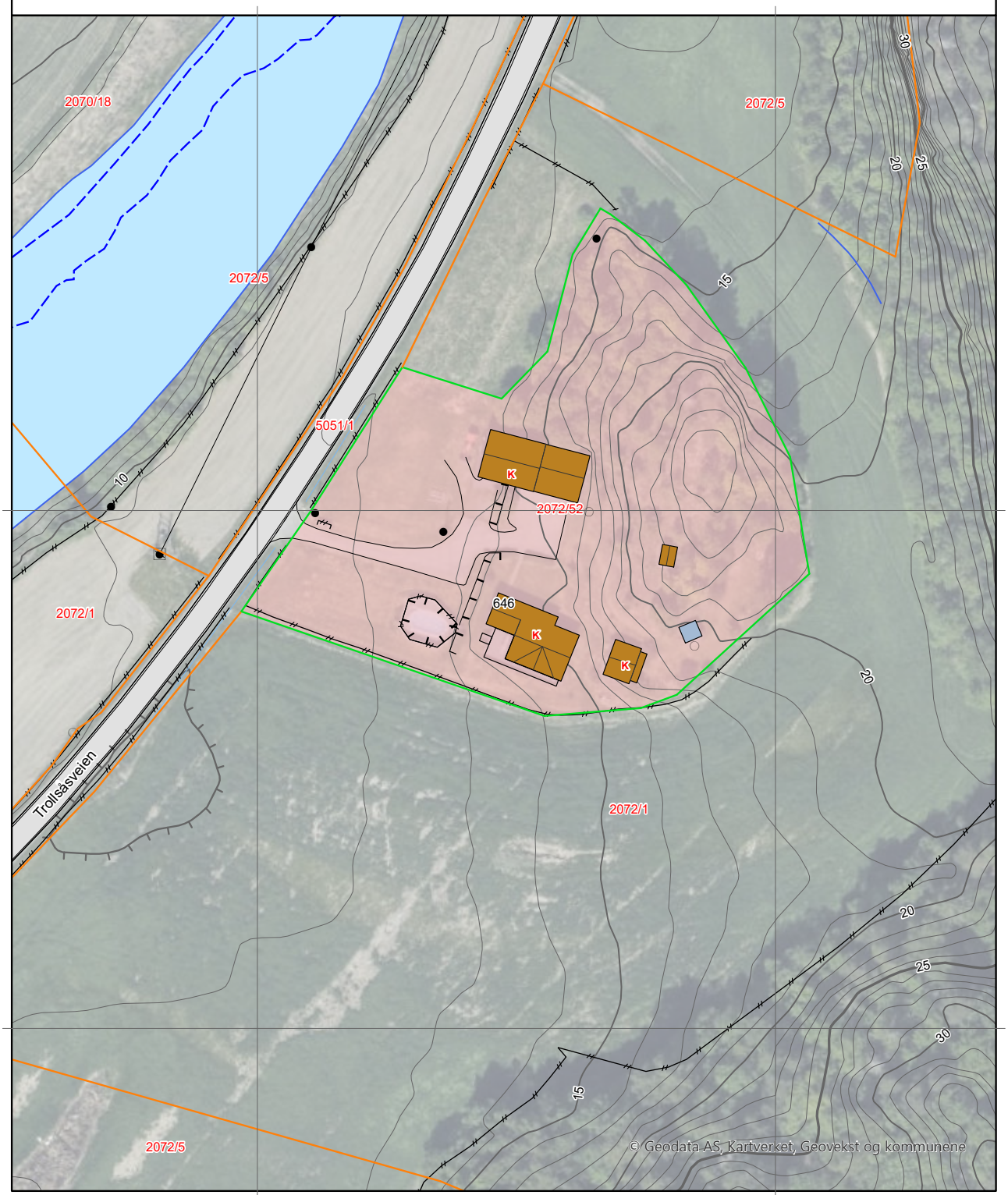
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2072/52/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.12.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

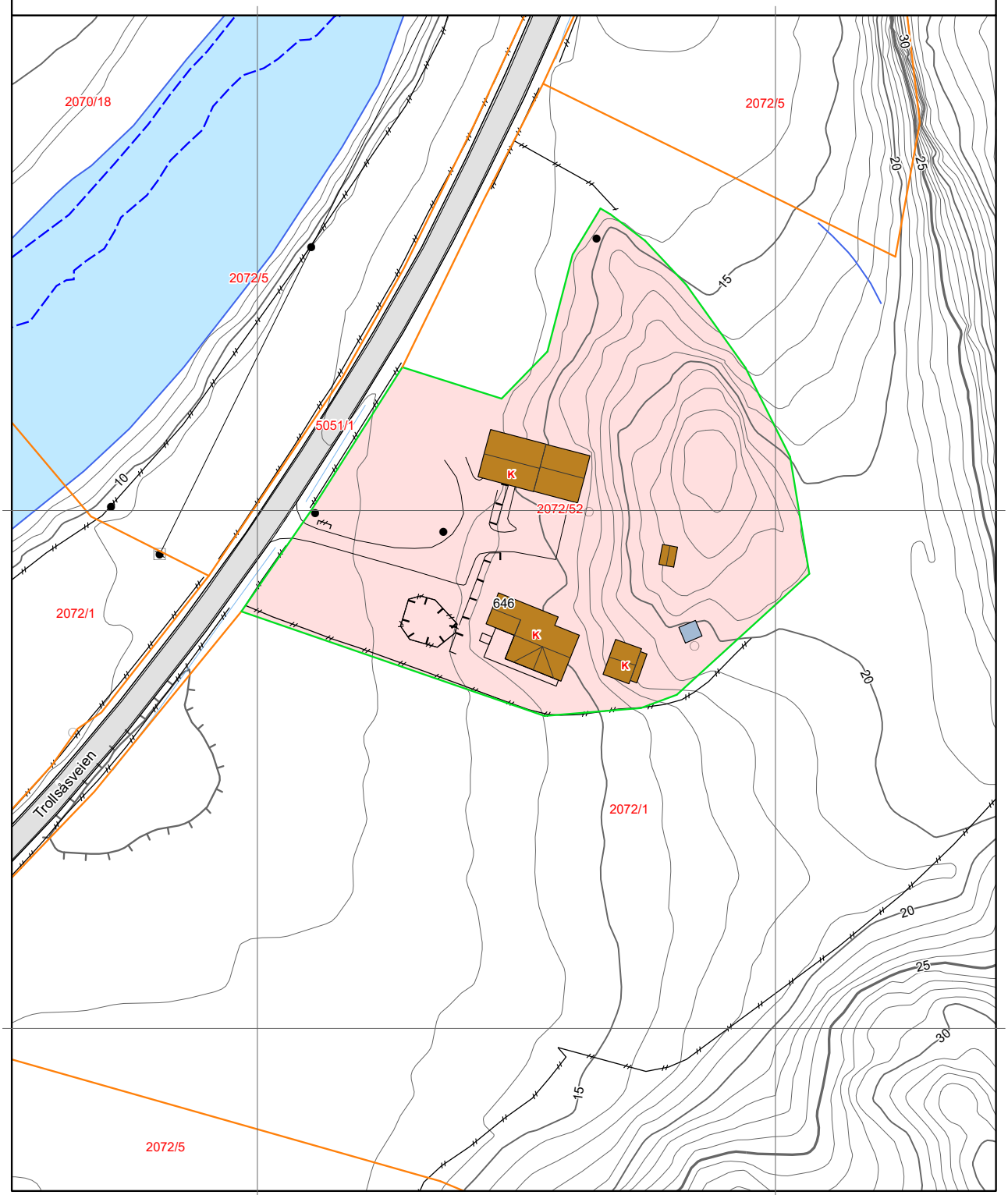
Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/2072/52/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 16.12.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

Vegstatuskart

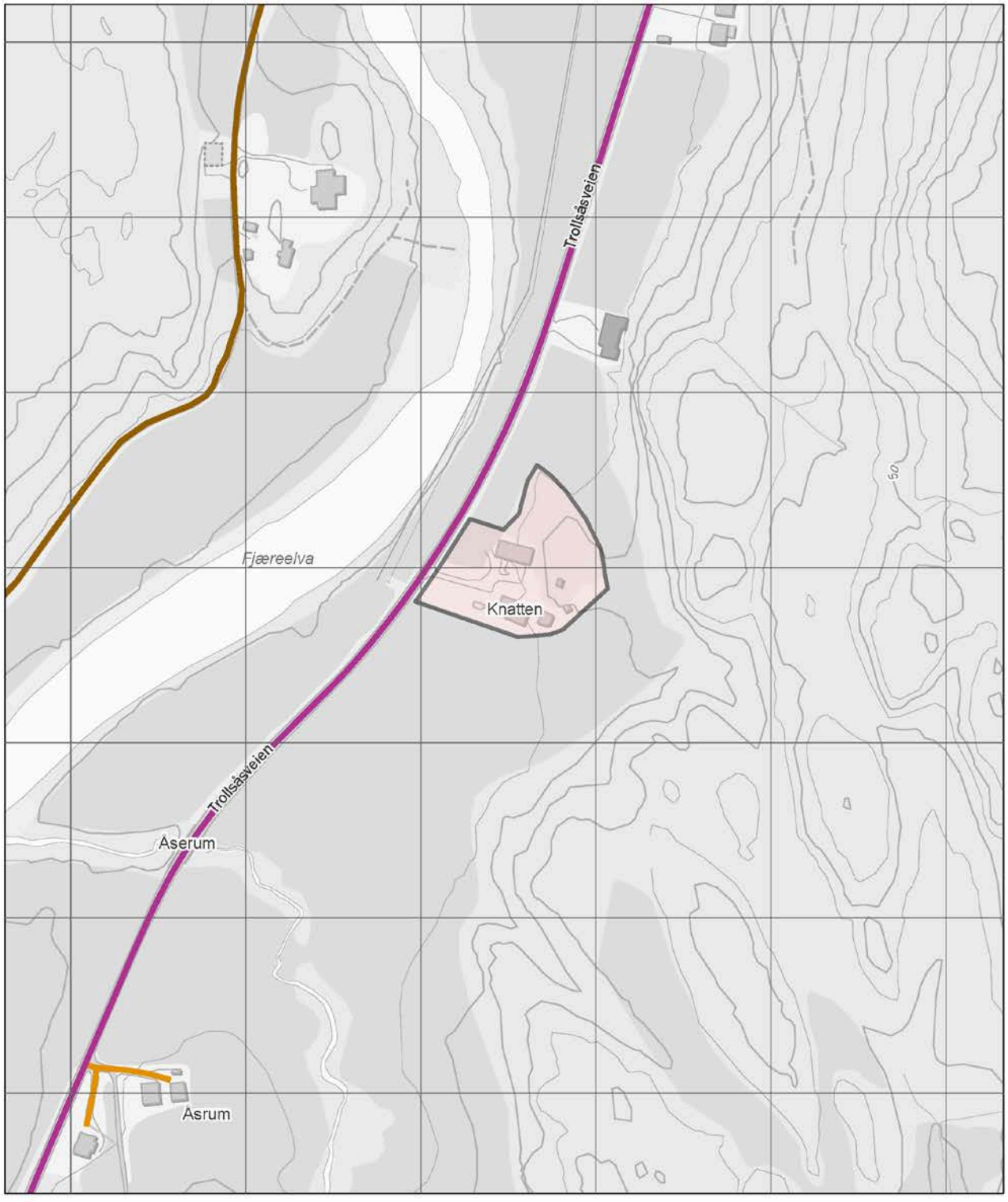
Kommune: Larvik

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2072/52/0/0

Adresse: Trollsåsveien 646, 3220 SANDEFJORD

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 16/12/2025



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Utskriftsdato: 16.12.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2072	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	202461414	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12094132	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Trollsåsveien 646, 3220 SANDEFJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Vedovn	Termatech	TT 20 Bazic

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.01.2024	Tilsyn	18.08.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Pipe dekt av høyskap, skal ta vekk bakplate.

BruksenhetId	202729516	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	163082020	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202729516.

BruksenhetId	202729515	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	163082012	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202729515.

BruksenhetId	202563785	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	140818666	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202563785.

BruksenhetId	202445905	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	8384711	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202445905.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Larvik kommune

Ledningskart

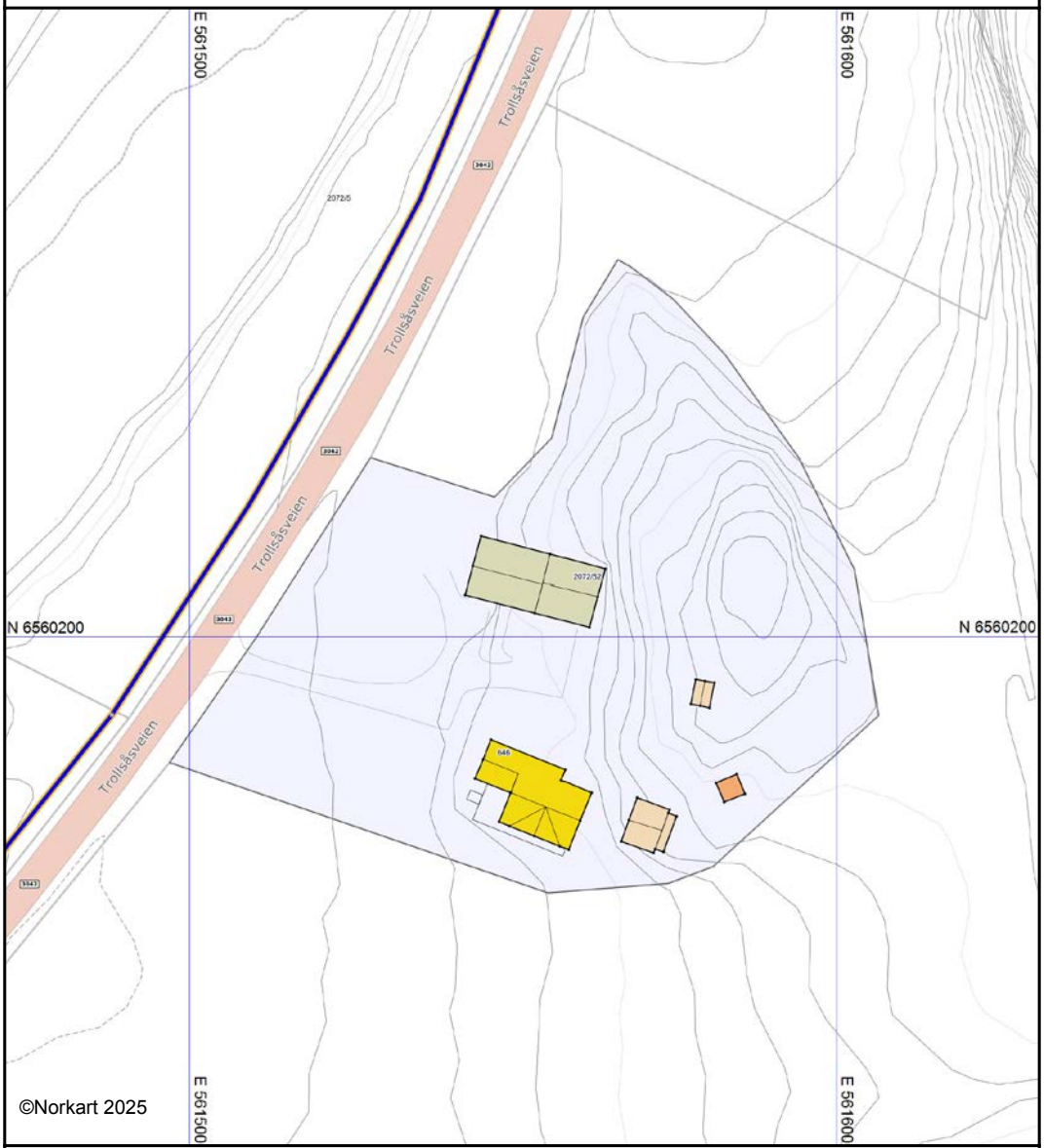
Eiendom: 2072/52
Adresse: Trollsåsveien 646
Dato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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



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

Utskriftsdato: 16.12.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2072	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trollsåsveien 646, 3220 SANDEFJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.12.2025

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2072	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trollsåsveien 646, 3220 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Slam	1 110,00 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	**10 613,69 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Forbruk Vann >70m^2	15%	1 ab	2732.40	1/1	0 %	2 732,40 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2519.65	1/1	0 %	2 519,65 kr
Slamavskiller tømm. hvert 2.år 3m^3	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	3635.00	1/1	0 %	3 635,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	386.00	1/1	0 %	386,00 kr
Kontrollgebyr avløp	0%	1 stk	580.00	1/1	0 %	580,00 kr
					Sum	**10 537,30 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 16.12.2025

Larvik kommune

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

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

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	2072	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Trollsåsveien 646, 3220 SANDEFJORD								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Ufullstendig areal pga manglende tegninger av kjeller og loft.	ikke oppgitt	109 m^2	1	☐
Tilbygg Brukstillatelse 1982	1982	ikke oppgitt m^2		☒
3 stk Garasje/uthus/anneks	ikke oppgitt	ikke oppgitt m^2		☐
annen lanbruksbygning	Godkjent 1976	261 m^2		☒
Tilbygg annen landbruksbygning	godkjent 1985	ikke oppgitt		V
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

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

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
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Trollsåsveien 646
3220 SANDEFJORD

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre