



aktiv.

Lindsholmveien 517, 3275 SVARSTAD

Idyllisk småbruk ved Lågen med strandlinje og fiskerett! Hus med sjel og nydelig natur. Ingen boplikt!



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Total ink omk.: Kr 5 200 000,-
Selger: Sondre Normann Nilsen
Celine Alise Leviathana

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1872
BRA-i/BRA Total 155/288 kvm
Tomtstr.: 83525 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1312250089

Idyllisk småbruk ved Lågen med strandlinje og fiskerett! Hus med sjel og nydelig natur. Ingen

Velkommen til dette idylliske småbruket langs Numedalslågen. Om du ønsker å bo på et småbruk eller ønsker deg en eiendom du kan trekke deg tilbake til fra den hektiske hverdagen, er dette et perfekt sted! Usjenert beliggenhet, fiskerett i Lågen, samt stille og rolig. Hva med en padletur på elva?

Huset gir sjelero som er omgitt av vakker natur til alle årstider. Boligen har en fin planløsning med stue og spisestue som er vendt mot vannet. Like fin utsikt både inne og ute. Boligen har 3 gode soverom.

Eldre låve på eiendommen som må restaureres, men kanskje du har noen kreative ideer?

Eiendommen har nytt hesteskur med 2 bokser, støm og vann, oppført innhegning som er store deler nylig drenert og gruset for godt dyrehold.

Godt med biloppstillingsplasser og el-lader.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	67
Egenerklæring	115
Kommuneplankart med bestemmelser	120
Planopplysninger	123
Gårdskart	125
Energiattest	126
Ihht ferdigattest/midlertidlig brukstillatelse	132
Byggemeldte tegninger	133
Fiske- ordensregler	141
Nabolagsprofil	144
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 m²

BRA - e: 133 m²

BRA totalt: 288 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 18 m² Bod/teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 76 m² Stue, kjøkken, spisestue, bad, gang og entré

2. etasje

BRA-i: 61 m² Soverom, soverom 2, soverom 3, gang og garderobe

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 83 m² Låve med hems og bod

Carport/stall

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Stall

Garasje mot sør

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

Garasje mot nord

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Iht jordskiftesak 0700-2003-0008 har eiendommen medlemskap i Numedalslågen forvaltningslag som grunneier og har således fiskerett. Fiskeretten gjelder for privat bruk og kan ikke nyttes som næring eller salg av fiskekort. Fiske- og ordensregler kan fås ved henvendelse til megler. Denne eiendommen har 1 andel. For mer informasjon se og Brufoss fiskelags hjemmeside på Brufoss.com

Fjernet fiskeplasser på tomten fra Brufoss sine nettsider.

Årsmelding fra Brufoss fiskelag kan fås ved henvendelse til megler.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det er vanskelig å måle boligen nøyaktig da vegger er noe skrå med ulik påføring.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 14m²
- Kjøkken/spisestue 23,3m²
- Stue 22m²
- Gang m/ trapp 7,9m²
- Bad 4,2m²

Loft:

- Gang 14,4m²
- Hovedsoverom 11,8m²
- Soverom 8m²
- Soverom 8m²
- Garderobe 8,3m²

Kjeller:

- Bod/ teknisk rom 18m²

Det informeres at takhøyden i kjelleren er mellom 2,0 og 2,2m.

Lovlighet:

Våningshus:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens

bruk Det foreligger fasadetegninger av boligen fra 2007. Tegningene samsvarer ikke med dagens forhold, da tilbygget som ble oppført i 2013/2014 ikke er inntegnet. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.

Kommentar: Rømningsforholdene fra loftet vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Vindusåpningene har for liten fri åpningsflate til å oppfylle kravene i teknisk forskrift, hvor rømningsvindu skal ha minimum fri bredde på 0,5 m og minimum fri høyde på 0,6 m, samt at summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. De aktuelle vinduene tilfredsstiller ikke disse målene og kan derfor ikke anses som godkjent rømningsvei.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger. I forbindelse med søknad om riving og oppføring av nytt bygg, samt dispensasjon, har eier oversendt kommunen en enkel skisse av eksisterende bygg og tegning av ønsket nytt bygg. Søknaden var ikke godkjent av kommunen på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten. Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for det felleferdige bygget.

Carport/stall:

Det foreligger ikke tegninger av bygget, og tiltaket er ikke omsøkt. Bygget er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket. Det gjøres likevel oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig til kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem. Bygget er oppført etter at en eldre bygning først ble revet på samme plass.

Garasje mot sør:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Garasje mot nord:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

83525 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grus, plenarealer og flere terrasser som gir gode uteoppholdsarealer.

Eiendommen som er etablert med skylddelingsforretning den 07.11.1871, er ikke oppmålt av kommunen. Viser til skylddelingsforretningen for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen.

Bygget vest for veien ligger noe over eiendoms grensen. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Det er registrert biotopsmangfold på eiendommen med urskog hvor noe er fredet/prioritert art. Det er registrert arter av særlig stor forvaltningsinteresse på eiendommen; ask og grønn parasollsopp, marianøkleblom, mens i elven er det registrert elvemusling. Registrerte rødlistearter er; ask, grønn parasollsopp, huldregras, stor flaggermus og fiskemåke. Skogen er markert som lokalt viktig. For mer informasjon se Miljødirektoratets sider på nett.

Man har som eier plikt til å ta hensyn til naturmangfoldet og det kan derfor være begrensninger på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger nydelig til langs Numedalslågen helt på grensen mot Viken. Her bor man i usjenerte omgivelser med fuglekvitter og klukking fra elven som de mest dominerende lydene. Du er omgitt av vakker natur og rolige omgivelser. Her får du en sjelden kombinasjon av fred og ro, samtidig som du har enkel tilgang til nødvendige fasiliteter. på toppen av tomten er det en toppturbokn for å minnes hyggelige turer. Det er kort vei til Hvittingfoss sentrum med butikker og de fleste servicetilbud. På en fin sommerdag er det en fin gå eller sykkel tur inn til sentrum. Her er det blant annet apotek, optiker, bensinstasjon, klesbutikk, lege, frisør og hagesenter. Skolebussen går langs Lindsholmveien.

Turområder finner man rett utenfor døren, enten på egen eiendom eller i området. Her er det flotte rekreasjonsområder året rundt, med nærhet til skog, mark og vann - perfekt for deg som liker friluftsliv, jakt, fiske eller bare ønsker et naturnært liv. Det er skisenter både i Hvittingfoss og Kongsberg, mens det er utallige muligheter for langrennsturer om man ønsker det.

Klatreparken Høyt&Lavt er heller ikke langt unna.

Holmestrand med togforbindelser og god pendlerparkering er ca. 30 minutters kjøring fra eiendommen, mens man kommer seg til Asker på under en time. På ca. 45 minutter er du på Torp Flyplass som tar deg ut i verden.

Dette er et ideelt sted for deg som ønsker å bo landlig, men samtidig ha et godt utgangspunkt for pendling eller daglige ærender.

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:

Bjørkebakken bhg - Bjørkhaugen (4-5 år) ca. 3.4 km

Bjørkebakken barnehage (0-3 år) ca. 3.4 km

Hem barnehage (1-4 år) ca. 7.2 km

Skoler:

Lardal skole (1-10 kl.) ca. 9.9 km

Re videregående skole ca. 29.5 km

Holmestrand videregående skole ca. 30.9 km

Skolekrets

Lardal.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Brubakken Hvitvingfoss (Linje 430, 436) ca. 1.8 km

Holmestrand stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 23.7 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 46 min med bil

Oslo Gardermoen ca. 1 t 40 min med bil

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1872 som over tid er oppgradert både innvendig og utvendig. Boligen er oppført over grunnmur av betong med sprarestein på hovedhus, mens tilbygget har ubehandlede lecablokker. Yttervegger med tømmerkonstruksjon er kledd med stående bordkledning. Taket er tekket med dobbelkrummet takstein. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, enkelt glass på kjellervinduer, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men noe vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Tilstøtende bygninger omfatter et uthus, to garasjer, en stall og et større telt for hester på ca. 36m².

UTVENDIG

Taktekkingen består av betongtakstein på hovedhus fra ca. 2006/2007, mens tilbygget er tekket med lakkerte profilerte stålpanner fra 2013. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål, fra henholdsvis 2007 og 2013. Pipe har metallbeslag. Veggene på hovedhuset har tømmerkonstruksjon, eventuelt med innslag av bindingsverk, mens tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning fra ca. 2007 og 2013 og er nymalt ifølge eier. Takkonstruksjonen er oppført som sperrekonstruksjon med naturlig lufting via ventiler i gavlvegger. Isolasjon består av mineralull og sagflis i varierende tykkelse. Tilgang til loft skjer via luke i tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2006, samt i tilbygget fra 2014, og enkeltglass på kjellervinduer. Bygningen har malt balkongdør i tre og malt hovedytterdør, antatt fra 2013. Platt ved inngang antas også oppført i 2013. Terrassen på ca 40m² med utgang fra stue er bygget i to omganger, i 2015 og 2023. Terrassebord og bjelker er av trykkimpregnert tre. Rekkverket er 90 cm høyt, fra 2023, men ikke trykkimpregnert. Det er en løs tretrapp fra terreng til terrasse som ligger direkte på bakken.

INNSENDIG

Innvendig har boligen gulvflater av furu og fliser. Veggene er kledd med trepanel, malt tømmer og malte plater, mens takene har malte plater og malt panel. Etasjeskillene i hovedetasjen består av trebjelkelag mot kjeller og krypkjeller. Gulvet i tilbygget er av betong. Krypkjeller under trebjelkelag har stubbegulv. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn i første etasje. På loftet står det en ovn som feier har påpekt må fjernes. Bygningen har malt tretrapp i hovedetasjen, samt en plassbygd tretrapp under luke i kjøkkengulvet som gir adgang til kjelleren. Innvendige dører består av formpressede og malte fyllingsdører, i tillegg til en eldre ytterdør mellom entré og kjøkken.

VÅTROM

Bad

Badet er flislagt med vinylbelegg på gulv fra 2006. For vurdering av våtrommet legges tekniske forskrifter av 1997 (TEK 97) til grunn. Til tross for registrerte avvik fungerer våtrommet fortsatt som planlagt, blant annet på grunn av montering av dusjkabinett. På grunn av alder og påviste forhold anbefales likevel en totalrehabilitering i henhold til dagens forskrifter.

Overflater og innredning:

- Vegger kledd med fliser
- Himling med hvitlasert panel
- Gulv med vinylbelegg
- Rommet har ingen egen varmekilde
- Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Tekniske forhold:

- Målt motfall på gulv: 6 mm fra sluk til dør
- Plasts luk med synlig vinylbelegg som tettesjikt
- Mekanisk avtrekk

Kontroll og målinger:

- Hulltaking er foretatt i gang uten å påvise unormale forhold
- Fuktkvotemåling i konstruksjon: 8,2 vekt%

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem. Benkeplate, oppvaskmaskin og fliser ved kokeplass nytt i 2022. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør-i-rør) med samlestock plassert i kjeller, samt noe kobberør. Det meste av vannledningene er fra byggeår 2006/2007. Avløpsrør er av plast, og det meste stammer også fra 2006/2007. Boligen har naturlig ventilasjon.

Vannet forsynes via trykktank. Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter.

Kolbe ble skiftet i 2024 og byttes hvert 3. år på grunn av høyt kalkinnhold i vannet.

Vaskemaskin er plassert i entré.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i gang i hovedetasjen og har totalt 16 kurser, inkludert hovedsikring, i henhold til kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ukjent. Drenering er fra 2007. Hovedhus har betonggrunnmur med sparestein, mens tilbygget har ubehandlede lecablokker (ikke pusset) fra 2013.

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast (PEL). Vannforsyning skjer via borehull fra 2006, og avløp ledes til eget minirensanlegg (Biovac), hvor overvann renner ut i terreng. Tanken må tømmes årlig.

UTHUS

Standard: Bygget fremstår med gjennomgående lav standard og vurderes som falleferdig. Det foreligger søknad om riving og oppføring av nytt bygg, samt

dispensasjon i forbindelse med nytt bygg.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

CARPORT/STALL

Standard: Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

GARASJE MOT SØR

Standard: Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

GARASJE MOT NORD

Standard: Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein fra ca. 2006/2007. Tilbygget er tekket med lakkerte profilerte stålpanner fra 2013. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak:

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

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

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål, fra hhv. 2007 og 2013. Pipe er utstyrt med beslag i metall.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er delvis fylt med mose og rusk.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp og takhatter/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rengjøring og vedlikehold av renner anbefales for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann.

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

Veggkonstruksjon:

Veggene på hovedhuset har tømmerkonstruksjon, eventuelt med innslag av bindingsverk, mens tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående bordkledning fra ca 2007 og 2013. Huset er nymalt iht. opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert manglende lufting av kledning på hovedhuset. Forholdet gjelder ikke tilbygget.

Eier informerer om at det er muse aktivitet i veggene på høst/vinterstid.

Det er registrert oppsprekt kledning, hjørnekasser og vindskier flere steder, samt enkelte hull som enten mangler tettning eller er tettet med tetningsmasse.

Det er registrert manglende vindskive på enden av tilbygget mot hovedhuset.

Det er registrert ufagmessig utførelse i overgangen mellom tak på tilbygg og hovedhus/kledning, samt i overgangen mellom tak over terrasse og hovedhus/kledning. Begge steder ligger vannbrett direkte mot kledning. Ved tilbygget er det benyttet tettemasse (Tek7 eller tilsvarende), mens det over terrassen ikke er etablert tetting. Løsningen vurderes som risikokonstruksjon, da den kan medføre fuktopptak i kledning og tilhørende konstruksjoner over tid.

Det er registrert at veggventilen ikke er montert helt inn mot kledningen.

Overgang mellom tilbygg og opprinnelig vegg er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Skadet treverk bør skiftes ut eller utbedres, samt overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning.

Hull som mangler tetning bør tettes forsvarlig med egnet tetningsmasse for å hindre vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

Det anbefales å montere vindskive i enden av tilbygg, for å beskytte mot nedbør og sikre tett og korrekt avslutning av konstruksjonen.

Veggventilen bør justeres og tettes korrekt mot kledningen for å hindre fuktinntrengning og sikre forskriftsmessig funksjon.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av museproblematikk, og nødvendige tettingstiltak bør iverksettes. Samtidig må tilstrekkelig lufting av kledningen opprettholdes, slik at ventilasjon og uttørring ikke hemmes.

Overgangene mellom tak på tilbygg og hovedhus/kledning, samt tak over terrasse og hovedhus/kledning, bør utbedres for å sikre fagmessig korrekt tetting og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen over tid.

Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg:

Hele takkonstruksjonen er gjenoppbygd på tilbygg, og oppbygningen er derfor ukjent. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med naturlig lufting via ventiler i gavlveggene. Isolasjonen består av mineralull og sagflis i varierende tykkelse. Tilgang til loft via luke i tak. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Eier informerer om at det forekommer mus oppe på loftet og yttervegger på vinterstid.

Konsekvens/tiltak:

Dette bør ses i sammenheng med tiltak i punktet om mus i veggkonstruksjon.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av museproblematikk, og nødvendige tettingstiltak bør iverksettes.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2006 samt i tilbygg fra 2014.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert ufagmessig utførelse over vannbrett, med hull som kan medføre vanninntrengning.

Det er registrert råtskade i vinduslist.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på de fleste av vinduene.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer fungerer godt, men har passert halvparten av forventet levetid. Det må påberegnes noe vedlikehold.

Hull og åpninger over vannbrett bør tettes og utbedres fagmessig for å hindre vanninntrengning og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
Skift ut listverk som er råttent for å hindre videre skadeutvikling.

Dør- inngangsdør:

Bygningen har malt hovedytterdør og er antatt fra 2013.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Vannbrett er ikke fagmessig utført. Vannbrett over vinduet ligger rett på kledning og er ikke fagmessig utført.

Eier opplyser at ved kraftig regn mot denne veggen kan det forekomme at noen regndråper kommer inn på innsiden av døren.

Det er registrert malingsbobler.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak:

Døren bør justeres for å hindre at den tar i karmen. Justering kan også bidra til å redusere åpning/utett mellom dørblad og karm.

Dør fungerer, men har passert halvparten av levetid. Det må påregnes normalt vedlikehold av døren og overflatebehandling, blant annet for malingsboblene.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare regndråpeproblematikk, og nødvendige tiltak bør iverksettes.

Vannbrett over dør bør etableres på en fagmessig måte for å hindre vanninntrengning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Platting ved inngang, antatt fra 2013.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er påvist råteskade på terrassebord, samt en god del slitasje

Konsekvens/tiltak:

Bord med råteskade samt bord med slitasje bør skiftes ut.

Utvendige trapper:

Løs tretrapp som ligger oppå bakken

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Trappen er ikke festet og ligger løst i terrenget på noen belegningsteiner.

Konsekvens/tiltak:

Trappen bør festes forsvarlig

INNVENDIG

Overflater:

Innvendig er gulvflater av furu og fliser. I entré er det varmekabel i flislagt gulv.

Veggene er kledd med trepanel, malt tømmer og malte plater, og takene har malte plater og malt panel. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

Det er registrert et par knuste fliser i entréen. Det forekommer sprekker og knirk i gulvbord, og gulvet går ikke helt under gulvlistene. Taket har noe oppsprekking og malingflass, og metallisten rundt kjellerluken løfter seg litt på den ene siden. Enkelte lister mangler, og det er noe sprekker og hull i vegger og lister.

Det er også registrert noe ufagmessig tetting med skum på synlig tømmer i stuen.

Huset er av eldre dato, og mye av dette vurderes som normalt for en bygning av denne alder.

Konsekvens/tiltak:

Knuste fliser i gang bør skiftes hvis tilsvarende fliser finnes, eller man kan vurdere å bytte fliser i hele rommet.

Metallisten rundt kjellerluken bør rettes eller skiftes ut, slik at ingen spenner borti og risikerer skade.

Ufagmessig tetting med skum bør vurderes fjernet og erstattes med en fagmessig løsning som sikrer korrekt tetting og samtidig ivaretar konstruksjonens utseende og funksjon.

Ellers vurderes forholdene som kosmetiske, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i hovedetasjen er av trebjelkelag mot kjeller og krypkjeller. Gulvet i tilbygget er av betong.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på kjøkkenet.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen

Det er registret knirk i gulv.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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.
Kjøper bør selv vurdere om det er nødvendig med tiltak vedrørende knirk i gulv.
Selv om bom eller hullyd i gulvet ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør det overvåkes for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende.
Dersom slike skader oppstår, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er liten ankomst til krypkjelleren. Krypkjeller er kun synlig vurdert gjennom en luke oppe på veggen i kjeller. Det er usikkert om det er tilkomst under hele boligen.

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.

Mulig fuktighet, se bilde i taksten.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av eventuelle skader. Dette punktet må også sees i sammenheng med rom under terreng.

Kostnadsestimat på ytterligere undersøkelser satt i punkt rom under terreng.

Bedre ventilering bør etableres.

Punktet er satt som TG2, men viser det seg i ytterligere undersøkelser å være eksempelvis råte, vil det være TG3.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling:

Veggene er kledd med fliser, og himlingen har hvitlasert panel.

Vurdering av avvik:

Det er fliser med hull etter tidligere baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke registrert vesentlige skader. Forholdet vurderes som kosmetisk, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt motfall på 6mm fra sluk til dør.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

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

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

Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for registrerte avvik er våtrommet fortsatt i brukbar stand, blant annet grunnet montering av dusjkabinett. På grunn av alder og påviste forhold anbefales imidlertid en totalrehabilitering av badet iht. dagens forskrifter. Dersom dette ikke utføres på kort sikt, bør det minimum monteres lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert noe svelling på innredning.

Eier informerer om at det forekommer noe kondens på toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak:

Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.

Det er ikke registrert noen store skader på innredning. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

Eier informerer om at avtrekksvifte har av og til problemer med å starte i kalde perioder av året.

Konsekvens/tiltak:

Oppstår denne problematiken bør man skifte vifte.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppsystem. Benkeplate, oppvaskmaskin og fliser ved kokeplass nytt i 2022.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak, da forholdet vurderes som kosmetisk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med samlestokk plassert i kjeller, samt noe kobberør. Det meste av vannledningene er fra 2006/2007.

Vurdering av avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Det er registrert vannledninger som ikke er tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Vannledninger (rør i rør) bør festets bedre.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløpsrør er fra 2006/2007.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Mangler ventil i entré

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å montere lufteventil i vegg i entré for å sikre bedre ventilasjon og luftgjennomstrømning.

Andre VVS-installasjoner:

Trykktank til vannet

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmesentral:

Det er installert varmepumpe på kjøkkenet

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eier informerer om at varmepumpen har ikke hatt service.

Konsekvens/tiltak:

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

De fleste leverandører anbefaler service hvert 2.-3. år, hvor kjølemiddeltrykk, elektronikk, tetthet, varmeveksler og drenering kontrolleres.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Kolbe skiftet i 2024. Den blir byttet hvert 3.år grunnet mye kalk i vannet.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med forskriften som gjaldt da berederen ble montert.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner - Vaskemaskin i entré:

Eier opplyser om at de har opplevd at avløpsledningen kan fryse i kalde perioder fra -20 og under.

Vurdering av avvik:

Vaskemaskin er plassert i skap i entré uten tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning, for eksempel lekkasjesikring.

Avløp ledes gjennom vegg og bort i sokkel til kjøkkenvask, noe som medfører lengre avstand en normalt.

Eier opplyser om at de har opplevd at avløpsledningen kan fryse i kalde perioder fra -20 og under.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved vaskemaskin som eksempel vannstoppsystem.

Avløpet fungerer i dag, men den lange avstanden kan medføre økt belastning på vaskemaskinens pumpe og tilknyttede rør, og bør følges opp ved bruk.

Det anbefales å isolere avløpsledningen for å unngå at det fryser til i kalde perioder.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 2007. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Toppliste på fuktsikring er løs flere steder, samt under terrassen mangler list.

Konsekvens/tiltak:

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

Løs toppliste bør festes og tettes forsvarlig i overgang mellom mur og list.

Manglende topplister bør monteres på en fagmessig måte for å sikre helhetlig og korrekt finish.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein på hovedhus, og tilbygget har ubehandlede lecablokker (ikke pusset) fra 2013.

Vurdering av avvik:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Lecablokker på tilbygg fremstår som ubehandlet og mangler puss.

Konsekvens/tiltak:

Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak med tanke på sprekker og riss, men konstruksjonen bør følges med på, helst i samråd med fagkyndig.

Dersom det over tid utvikles flere riss eller sprekker, bør utbedringstiltak vurderes.

Man bør pusse lecablokkene på tilbygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast, og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Vannforsyning skjer via borehull fra 2006. Avløp ledes til eget minirensesanlegg (Biovac).

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.

Normal tid før utskifting av vannledninger i PE/PEX er 25 - 75 år.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Vinduer - i kjeller:

Kjelleren har to trevinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det ene vinduet vender mot gulv/terreng for tilbygg og har ingen funksjon.

Det andre vinduet har tørket råte i karm på innsiden. Fra utsiden er det montert netting, noe som hindrer full inspeksjon av vinduskarmen, inkludert kontroll av råteskader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduene.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak:

Vinduet mot tilbygget bør fjernes, og åpningen bør tettes forsvarlig.

Vindu med råteskade må skiftes. (kostnadsestimat på dette grunnet TG3).

Vinduer - i stue med råte:

Vinduet er et malt trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist tegn til kondensering eller vann inntrengning mellom glasslagene.

Det er registrert mangler lister for å holde glass på plass.

Råteskade gir TG3.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak:

Vindu med råteskade må skiftes.

Dører:

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på døren.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak:

Denne døren har råteskader og må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

Balkong på ca 40m² med utgang fra stue er bygget i to omganger, i 2015 og 2023.

Terrassebord og bjelker er i trykkimpregneret tre. Rekkverket er 90 cm høyt og fra 2023, men ikke trykkimpregneret.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert råteskader i rekkverk.

Fundamentene viser avvik og består av betongsøyler med belegningsstein og trekiler på toppen.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og overgang til terrasse. Konstruksjonene er festet direkte på kledningen, noe som øker risikoen for oppfukting og fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.

Terrasse dekket har skjevheter.

Det er registrert slitasje

Konsekvens/tiltak:

Rekkverket har råteskade som må utbedres eller skiftes. Åpningene i rekkverket er for store, og det bør gjøres tiltak for å tette dem. Det anbefales å bygge nytt rekkverk i trykkimpregnerte materialer i henhold til TEK17. Kostnadsestimatet gjelder dette punktet på grunn av TG3 knyttet til råteskaden.

Det anbefales å rette opp terrassedekket og støpe nye fundamenter. Men terrassen fungerer per i dag til tross for disse avvikene, men det bør følges jevnlig med på eventuelle setninger i fundamentene.

Det anbefales å gjøre tiltak i overgangen mellom altan/terrasse og yttervegg, da konstruksjonen er bygget direkte mot kledningen uten beslag. Dette gir risiko for fuktinntrenging og påfølgende skader på kledning og underliggende konstruksjoner. Innsetting av beslag eller annen egnet fuktsikring bør vurderes for å hindre fremtidige skader.

Bord med slitasje bør skiftes.

INNVENDIG

Etasjeskille/loft:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i nesten hele etasjen.

Målt høydeforskjell på over 60 mm gjennom hele rommet i gangen.

Det er registrert knirk i gulv.

Det er registrert manglende søyle under dekke i hjørne med trapp. (TG3).

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.

Kjøper bør selv vurdere om det er nødvendig med tiltak vedrørende knirk i gulv.

Det må monteres søyle, kostnadsestimat på dette punktet.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i første etasje. På loftet står det også en ovn

som feier har påpekt må fjernes. Denne får TG3. Ukjent årstall på ovn i stue.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

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

Pipevanger er ikke synlige.

Pipevange som ikke er synlig vurderes til TG3.

Eier opplyser at feier har sagt at luke i kjeller må skiftes.

Konsekvens/tiltak:

Ovn på loft må fjernes i følge feier opplyser eier.

Det må også åpnes opp slik at alle pipe sidene er synlige, dette er et avvik på loftet.

Evt. kan det høres med feier om løsningen er godkjent i dette tilfelle.

Feieluke i kjeller må skiftes i følge feier opplyser eier. Dette pga rust.

På kryploftet bør det monteres en plate under luke i pipe etter forskriftene.

Riss i puss på teglsteinspipe bør vurderes av fagperson (for eksempel murer eller piperehabiliterer) for å avgjøre om reparasjon, ommuring eller annen utbedring er nødvendig for å sikre pipe og brannsikkerhet. Eventuelle reparasjoner bør utføres etter gjeldende forskrifter og fagmessige standarder.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er registret høyt fuktnivå ved måling i bjelkelaget til etasjen over, samt noe råte med litt fuktighet i.

Tidligere salgsoppgave opplyser at ved mye nedbør kan det komme vann inn ved hull til tidligere vanninntak.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av eventuelle skader.

Dette punktet må også sees i sammenheng med krypkjeller.

Kostnadsestimat på ytterligere undersøkelser.

Innvendige trapp til kjeller:

Det er en plassbygd tretrapp under luke i kjøkkengulvet som gir adgang til kjelleren.

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er bratt.

Manglende rekkverk gir TG3.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen er bratt, men det foreligger ikke krav om utbedring.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen formpressede og malte fyllingsdører, samt gammel ytterdør fra entré til kjøkken. Det er registrert mindre overflateavvik som anses å ligge innenfor normal bruksslitasje iht. til alder. Eventuelle tiltak vurderes som kosmetiske og overlates til kjøpers egen vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe kvistgjennomslag på dørene i første etasje.

Døren mellom kjøkken og tilbygg har funksjonsavvik, da vrider må løftes opp for å kunne lukkes.

Flere av dørene subber i karm eller terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Vrider, muligens låskassen på dør mellom entré og kjøkken bør fikses eller skiftes ut.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Dette punktet gir TG3, og gjelder gulvbelegg som har en skade ved døren.

Konsekvens/tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende 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.

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å

forhindre lekkasjer.

Påvist utetthet i gulvbelegg må utbedres av fagkyndig for å sikre varig tetthet. Punktet er vurdert å gi kostnad og er derfor inkludert i kostnadsoverslaget.

Rørgjennomføringer i vegg bør tettes.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekket suger lite eller ingenting

Konsekvens/tiltak:

Ventilatoren må skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i hovedetasje, totalt 16 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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.

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2015 - Nytt skap med automat sikringer. Inntakskabel ny i 2014.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei. Eier kjenner ikke til alle tiltak på El-anlegget før han selv tok over. Det informeres om at El-billader er montert av Eletriker, men ikke elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det foreligger på noe arbeid.

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? Ja.

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. Se kommentar under.

Generell kommentar:

I sikringsskapet er det observert hull ved inntak. Det er i tillegg registrert løs stikkontakt utendørs samt feil tilkobling av varmtvannsbereder i kjeller. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor en fullstendig gjennomgang av utorisert elektriker, både for å utbedre registrerte avvik og for å sikre at anlegget ellers er forskriftsmessig utført. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 30.09.2025 av Jarle Lidal teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Liten sprekk i gulv vinyl belegget på gulv. Uttrekksvifte vil noen ganger ikke starte.

4. Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Kontroll av mini renseanlegg i henhold til service avtale Arbeid utført av Biovac.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Til tider fukt på gulv/vegger i kjeller.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Pålegg om fjerning av peis i 2. etasje og bytte feieluke i kjeller.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: To mindre sprekker i grunnmur.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Forekomst av mus på vinterstid i vegger/tak.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Elbil lader, strøm til hesteskur (faglært montør).

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Påbygd terrasse, pluss gelender.
24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: Det er søkt om dispensasjon for riving og bygging av ny låve til Larvik kommune.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Enebolig:

1. Etasje: Stue, kjøkken, spisestue, bad, gang og entré.

Loft: Soverom, soverom 2, soverom 3, gang og garderobe.

Kjeller: Bod/teknisk rom.

Tilstøtende bygninger omfatter et uthus, to garasjer, en stall/carport og et større telt for hester på ca 36m² (teltet er ellers ikke omtalt i rapporten).

Standard

Velkommen til Lindsholmveien 517 – et sjarmerende og gjennomført småbruk som kombinerer fredelig landliv med moderne komfort. Her bor du omgitt av vakker natur, med egen fiskerett i Numedalslågen, store beiteområder og en unik nærhet til vannet. Perfekt for deg som ønsker et rolig liv på landet – enten du vil holde hest, dyrke hageinteressen eller bare finne et pusterom fra en hektisk hverdag.

Boligen har blitt jevnlig oppgradert og malt utvendig i nyere tid, og fremstår i dag som et lunt og innbydende hjem med karakter og sjel. Innen er de fleste flater nymalt, og i stuen er den originale tømmerveggen hentet frem – et nydelig blikkfang som gir rommet varme, struktur og særpreg. Her finner du også en flott vedovn som skaper en lun atmosfære på kalde vinterdager. De store vinduene slipper naturen inn og gir fantastisk utsikt mot elven, og romfølelsen forsterkes av lyset og utsikten.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2022 og byr på god arbeidsplass, rikelig skaplass og klassiske løsninger som harmonerer med husets stil. Fra stuen er det utgang til den store verandaen som slynger seg rundt huset. Her er det god plass til både langbord, sittegruppe og et flott utekjøkken – perfekt for sene sommerkvalder med utsikt over vannet. En del av terrassen er overbygget, slik at uteplassen kan brukes uansett vær.

I andre etasje finner du tre romslige soverom, en lys og bred gang med plass til kontor, samt garderoberom/bod. Vinduet i det innerste soverommet rammer inn elven som et levende maleri – et sjeldent vakkert skue.

Eiendommen er tilrettelagt for hestehold med store inngjerdede beiter, hesteskur med to bokser, utegang og påbegynt ridebane. Her er det lagt ned mye arbeid for å skape et praktisk og funksjonelt gårdstun med god plass til både mennesker og dyr.

Dette småbruket byr på en sjelden kombinasjon av sjarm, historie og moderne komfort – og en beliggenhet som må oppleves.

Luke til kryploft/inspeksjonsluke.

Uthuset er av takstmannen satt til TG3 og vurderes som rivingsobjekt. Det anbefales å kontakte kommunen før tiltak gjøres her. Bygget står i hensynssone mot vassdrag og muligheten for gjenoppføring av bygg må avklares med kommunen.

Flere oppgraderinger er gjort de senere år:

- Pusset opp kjøkken
- Ny varmepumpe i 1. etasje
- Pusset opp stue
- Renoverter terrasse, revet gammel platting og utvidet terrasse, slipt opp gammelt gulv og nytt gelender
- Satt opp utekjøkken
- Planert ut tomt etter hus for større plass til oppbinding av hester
- Nytt hesteskur med to bokser som har strøm og vann. Dette er ikke byggemeldt.
- Fikset ridebane
- Oppgradert innkjørsel
- Montert el-bil lader
- Opparbeidet større parkeringsplass
- Malt 2. etasje
- Ny kolbe varmtvannstank
- Pusset opp gang

Innbo og løsøre

Tilbehør som ikke medfølger handelen:

hesteskognaggrekke, vegglamper, taklampe i trapp, overstuebord og spiesbord, foringsstasjon, samt varmelampe i pergola,

Tilbehør som medfølger handelen:

Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, spisestuebord og stoler, samt senger og kommoder på soverom mot nord.

Alle gjerder blir stående, men ikke apparat til strømgjerde.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Rikelig med parkering i egen gårdsplass. Garasje oppe ved veien og eldre garasje på andre siden av veien. Denne er i svært dårlig stand.

Det er montert Easy lader for el-bil.

Forsikringsselskap

Skagerak sparebank

Polisenummer

7658064

Diverse

Låven blir ikke ytterligere ryddet til overtakelse enn fremvist på visning.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe er installert på kjøkkenet og i gang.

Boligen har mursteinspipe og vedovn i første etasje. På loftet står det også en ovn som feier har påpekt må fjernes. Denne får TG3 i følge takstmann. Det må og byttes feieluke i kjeller ihht selger.

I garderoberoommet i 2.etg er det en eldre vedovn, men denne har ikke vært i bruk av eier og feier har sagt den må fjernes.

Sist tilsyn og feiing var 15.02.2022.

Avvik og anmerkninger:

Anmerkning: Bruksenhet.

Beskrivelse: Kontroll av pulverslokker.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 5 969

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter slam, renovasjonsgebyr, samt feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Prognose for 2025:

Minirensanlegg 1 367,35 kr

Standard Avfallsgebyr 3 635,00 kr

Feie- og tilsynsgebyr 386,00 kr

Kontrollgebyr avløp 580,00 kr

Formuesverdi primær

Kr 808 907

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 235 629

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Selger betaler ca. 2.525,- pr kvartal for Biovac.

Tilbud 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 1, bruksnummer 3 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:

3909/1/3:

17.10.1919 - Dokumentnr: 900152 - Skjønn

Vedr erst/utbygging av Brufoss

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet er ikke innhentet da det ikke finnes i kartverket sine arkiver.

22.06.1927 - Dokumentnr: 900131 - Skjønn

Tunhovdreguleringen

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet er ikke innhentet da det ikke finnes i kartverket sine arkiver.

Diverse påtegning

Nu rettighetshaver: STATSKRAFT FS orgnr 962 986 277

Diverse påtegning

Innløsning av årlig erstatning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Ny rettighetshaver: Statskraft Energi AS Org: 987 059 729

19.04.1933 - Dokumentnr: 900140 - Skjønn
Regulering av Pålsbufjord og Rødungen
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er ikke innhentet da det ikke finnes i kartverket sine arkiver.

Diverse påtegnning
Ny rettighetshaver: STATSKRAFT SF orgnr 962986277

Diverse påtegnning
Ny rettighetshaver: Statskraft Energi AS Org: 987 059 729

11.08.1948 - Dokumentnr: 1771 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:1 Bnr:7
Dokumentet er ikke innhentet da det ikke finnes i kartverket sine arkiver.

10.02.1966 - Dokumentnr: 543 - Skjønn
Nore og døgnreguleringen
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegnning
Ny rettighetshaver: STATSKRAFT SF orgnr 962986277

Diverse påtegnning
Ny rettighetshaver: Statskraft Energi AS Org: 987 059 729

25.02.1977 - Dokumentnr: 1451 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2008 - Dokumentnr: 739603 - Jordskifte
Sak 0700-2003-0008
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1871 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:1 Bnr:2
Dokumentet er ikke innhentet da det ikke finnes i kartverket sine arkiver.

02.09.1946 - Dokumentnr: 1869 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3909 Gnr:1 Bnr:7
Dokumentet er ikke innhentet da det ikke finnes i kartverket sine arkiver.

01.01.2018 - Dokumentnr: 196497 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0728 Gnr:1 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1207116 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0712 Gnr:1 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 356639 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3805 Gnr:1 Bnr:3

07.11.1871 - Dokumentnr: 900034 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:1 Bnr:2
Dokumentet er ikke innhentet da det ikke finnes i kartverket sine arkiver.

De fleste dokumentene kan ses hos megler, men noen er ikke innhentet da de ikke finnes i kartverket sine arkiver.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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.

Kommentar fra kommunen:

Fasadeendring er omsøk - godkjent 2007.

Rehabilitering (gjenoppføring av gammelt hus) (ikke søknadspliktig) er omsøkt - godkjent 2011.

Utbedring gårdsvei er omsøkt - godkjent 2013.

Det er søkt om oppføring av driftsbygning i 2025, men pga mangler ved søknaden er den ikke behandlet.

kommunen har ikke dokumentasjon på at 2 garasje/uthus/anneks er omsøkt eller godkjent i deres arkiv.

Hesteskuret er ikke byggemeldt.

Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Fra selgers egenerklæring:

"24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Det er søkt om dispensasjon for riving og bygging av ny låve til Larvik kommune".

Det bemerkes at søknaden ikke er godkjent av kommunen p.t., kun sendt inn.

Tegningene som er innsendt ligger vedlagt salgsoppgaven.

Bygg som står i hensynssone må avklares med kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har en privat vannpost og et Biovac minirensanlegg. Tanken må tømmes årlig.

Eget borrevann.

Lindsholmveien er fylkesvei, mens veien ned til eiendommen er privat.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 202401 / KPLAN2020

Navn/plantype: Kommuneplanens arealdel 2025-2037 / Kommuneplanens arealdel 2022 -2030

Ikraftttredelse: 02.07.2025 / 22.06.2022

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser og retningslinjer.pdf](https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/8251/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf)

KPHensynsonenavn: H310_4, H310_1, H310_3, H730_1, H320_1, H560_4, H320 og H370_9.

KPFare: Ras- og skredfare, flomfare, samt høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

KPAngitt hensyn: Bevaring naturmiljø.

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, nåværende.

Bestemmelse/områdenavn: Byggeforbudssone

KPBestemmelse/hjemmel: Forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag

KPBåndlegging: Båndlegging etter lov om kulturminner.

Kommuneplaner under arbeid:

Id: KPLAN2020.

På toppen av åsen er det registrert arkeologisk funn/kulturminne. Dette strekker seg noe inn på eiendommen i sørvest.

Det er registrert vernet biotop på eiendommen. Se mer under punktet "tomt".

Det er byggeforbud i 100 metersbelte langs Lågen.

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.

Kommentar 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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 200 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 215 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 218 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. 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

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

kaia.dahle@aktiv.no

Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

05.10.2025









































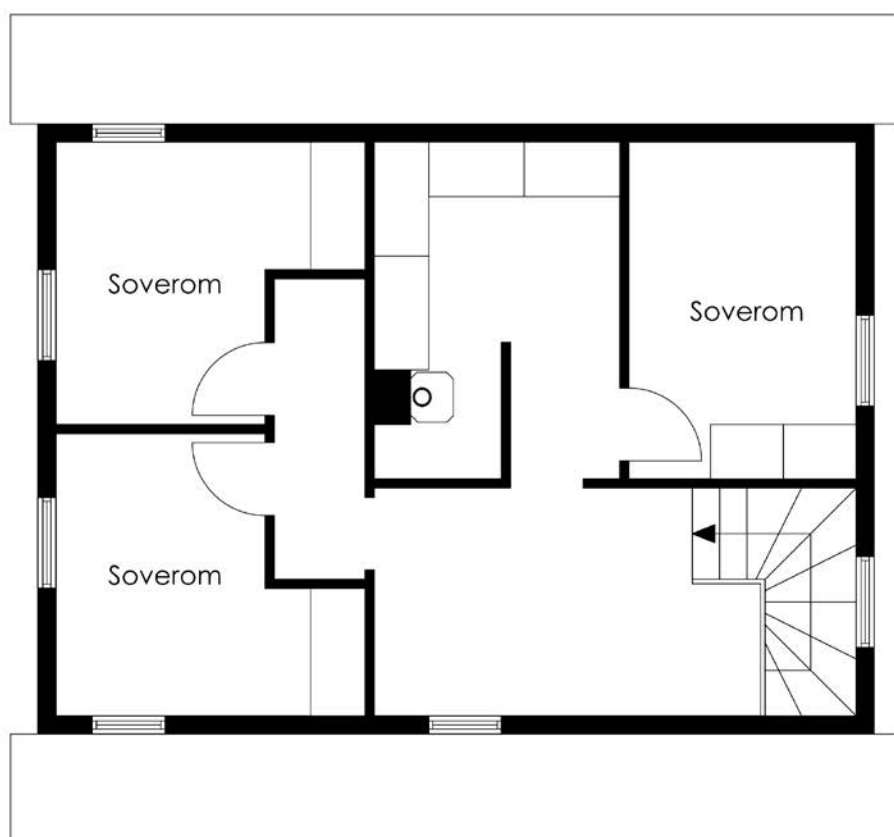
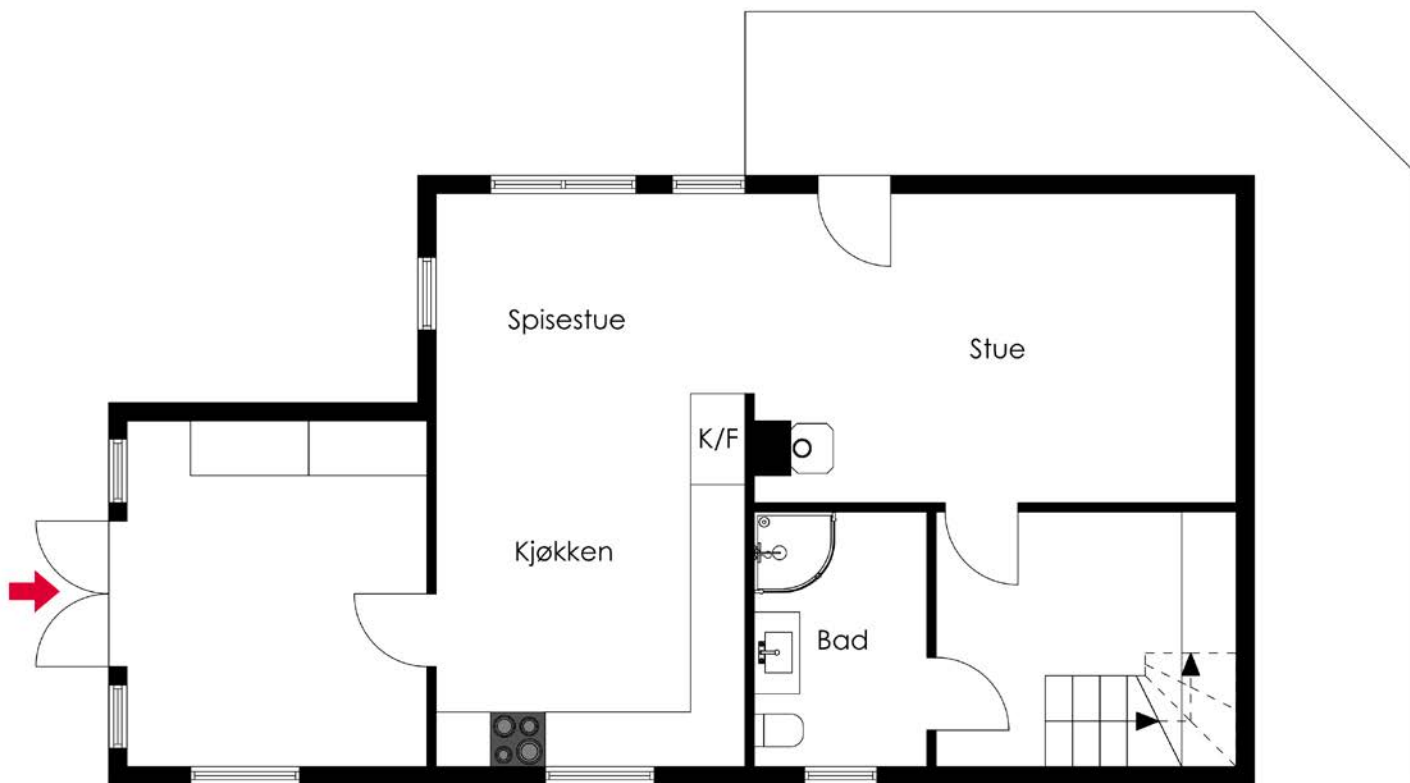












Vedlegg

Tilstandsrapport



Våningshus



Lindsholmveien 517, 3275 SVARSTAD



LARVIK kommune



gnr. 1, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 30.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 22568-1029

Referansenummer: LR9139

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



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

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



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
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 eksemplarframstilling 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 (<https://iverdi.no/>).

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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1872 som over tid er oppgradert både innvendig og utvendig. Boligen er oppført over grunnmur av betong med språrestein på hovedhus, mens tilbygget har ubehandlede lecablokker. Yttervegger med tømmerkonstruksjon er kledd med stående bordkledning. Taket er tekket med dobbelkrummet takstein. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, enkelt glass på kjellervinduer, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men noe vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Tilstøtende bygninger omfatter et uthus, to garasjer, en stall og et større telt for hester på ca 36m² (teltet er ellers ikke omtalt i rapporten).

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre 14m²
- Kjøkken/spisestue 23,3m²
- Stue 22m²
- Gang m/ trapp 7,9m²
- Bad 4,2m²

Loft:

- Gang 14,4m²
- Hovedsoverom 11,8m²
- Soverom 8m²
- Soverom 8m²
- Garderobe 8,3m²

Kjeller:

- Bod/ teknisk rom 18m²

Det informeres at takhøyden i kjelleren er mellom 2,0 og 2,2m.

NB: Avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet».

Våningshus - Byggeår: 1872

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein på hovedhus fra ca. 2006/2007, mens tilbygget er tekket med lakkerte profilerte stålpanner fra 2013. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål, fra henholdsvis 2007 og 2013. Pipe har metallbeslag.

Veggene på hovedhuset har tømmerkonstruksjon, eventuelt med innslag av bindingsverk, mens tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning fra ca. 2007 og 2013 og er nymalt ifølge eier. Takkonstruksjonen er oppført som sperrekonstruksjon med naturlig lufting via ventiler i gavlvegger. Isolasjon består av mineralull og sagflis i varierende tykkelse. Tilgang til loft skjer via luke i tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2006, samt i tilbygget fra 2014, og enkeltglass på kjellervinduer. Bygningen har malt balkongdør i tre og malt hovedytterdør, antatt fra 2013. Platt ved inngang antas også oppført i 2013.

Terrassen på ca 40m² med utgang fra stue er bygget i to omganger, i 2015 og 2023. Terrassebord og bjelker er av trykimpregnert tre. Rekkverket er 90 cm høyt, fra 2023, men ikke trykimpregnert. Det er en løs tretrapp fra terreng til terrasse som ligger direkte på bakken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulvflater av furu og fliser. Veggene er kledd med trepanel, malt tømmer og malte plater, mens takene har malte plater og malt panel.

Etasjeskillene i hovedetasjen består av trebjelkelag mot kjeller og krypkjeller. Gulvet i tilbygget er av betong. Krypkjeller under trebjelkelag har stubbegulv.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn i første etasje. På loftet står det en ovn som feier har påpekt må fjernes.

Bygningen har malt tretrapp i hovedetasjen, samt en plassbygd tretrapp under luke i kjøkkengulvet som gir adgang til kjelleren. Innvendige dører består av formpressede og malte fyllingsdører, i tillegg til en eldre ytterdør mellom entré og kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er flislagt med vinylbelegg på gulv fra 2006. For vurdering av våtrommet legges tekniske forskrifter av 1997 (TEK 97) til grunn. Til tross for registrerte avvik fungerer våtrommet fortsatt som planlagt, blant annet på grunn av montering av dusjkabinett. På grunn av alder og påviste forhold anbefales likevel en totalrehabilitering i henhold til dagens forskrifter.

Overflater og innredning:

- Vegger kledd med fliser
- Himling med hvitlasert panel
- Gulv med vinylbelegg
- Rommet har ingen egen varmekilde
- Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Tekniske forhold:

- Målt motfall på gulv: 6 mm fra sluk til dør
- Plastsuk med synlig vinylbelegg som tettesjikt
- Mekanisk avtrekk

Beskrivelse av eiendommen

Kontroll og målinger:

- Hulltaking er foretatt i gang uten å påvise unormale forhold
- Fuktkvotemåling i konstruksjon: 8,2 vekt%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppssystem. Benkeplate, oppvaskmaskin og fliser ved kokeplass nytt i 2022. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør-i-rør) med samlestokk plassert i kjeller, samt noe kobberør. Det meste av vannledningene er fra byggeår 2006/2007. Avløpsrør er av plast, og det meste stammer også fra 2006/2007. Boligen har naturlig ventilasjon.

Vannet forsynes via trykktank. Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter. Kolbe ble skiftet i 2024 og byttes hvert 3. år på grunn av høyt kalkinnhold i vannet. Vaskemaskin er plassert i entré. Varmepumpe er installert på kjøkkenet og i gang.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i gang i hovedetasjen og har totalt 16 kurser, inkludert hovedsikring, i henhold til kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Drenering er fra 2007. Hovedhus har betonggrunnmur med sparestein, mens tilbygget har ubehandlede lecablokker (ikke pusset) fra 2013.

Tomten er opparbeidet med grus, plenarealer og flere terrasser som gir gode uteoppholdsarealer.

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast (PEL). Vannforsyning skjer via borehull fra 2006, og avløp ledes til eget minirensanlegg (Biovac), hvor overvann renner ut i terreng. Tanken må tømmes årlig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger fasadetegninger av boligen fra 2007.

Tegningene samsvarer ikke med dagens forhold, da tilbygget som ble oppført i 2013/2014 ikke er inntegnet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

I forbindelse med søknad om riving og oppføring av nytt bygg, samt dispensasjon, har eier oversendt kommunen en enkel skisse av eksisterende bygg og tegning av ønsket nytt bygg. Søknaden var ikke godkjent av kommunen på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for det falleferdige bygget.

Carport/stall

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygget, og tiltaket er ikke omsøkt. Bygget er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket.

Det gjøres likevel oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig til kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.

Bygget er oppført etter at en eldre bygning først ble revet på samme plass.

Garasje mot sør

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

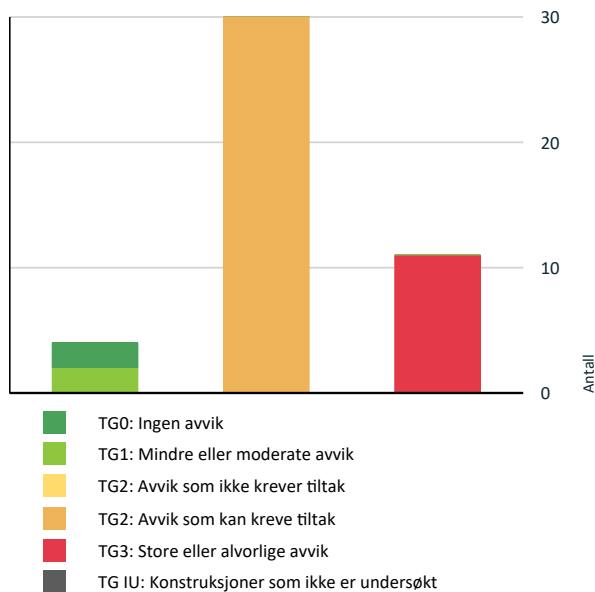
Garasje mot nord

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

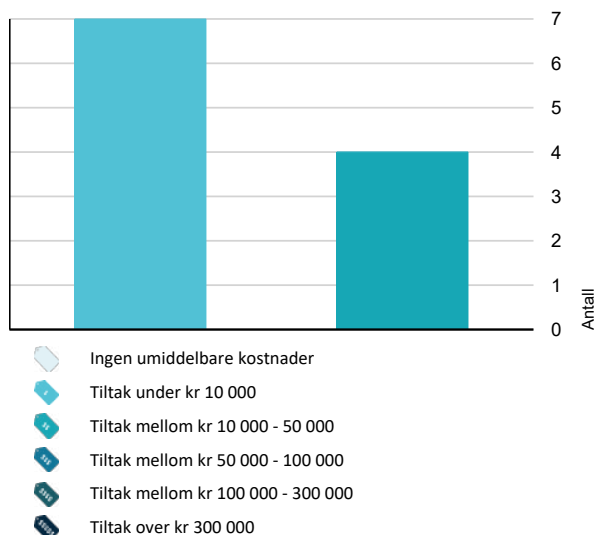
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - i kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - i stue med råte [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør- inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke fra Enova

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

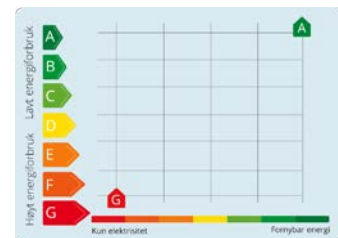
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1872

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Bad antatt fra dette året iht. tidligere salgsoppgave
2006	Modernisering	Nytt tak, vinduer, takrenner og kledning iht. tidligere salgsoppgave (2006/2007)
2007	Modernisering	Drenert rundt boligen iht. tidligere salgsoppgave
2013	Tilbygg	Tilbygg med entré bygget i 2013/2014 iht. tidligere salgsoppgave
2013	Modernisering	Nytt kjøkken iht. tidligere salgsoppgave
2014	Modernisering	Ny inntakskabel iht. tidligere salgsoppgave
2015	Modernisering	Nytt sikringskap 50A hovedsikring iht. tidligere salgsoppgave
2017	Modernisering	Ny varmtvannsbereder iht. tidligere salgsoppgave
2017	Modernisering	Installert varmepumpe iht. tidligere salgsoppgave
	Modernisering	Montert snøfangere på hoveddelen av boligen iht. tidligere salgsoppgave (ukjent år)
2019	Modernisering	Nytt dusjkabinett iht. tidligere salgsoppgave
2022	Modernisering	El-billader installert
2022	Modernisering	Ny varmepumpe i gang
2022	Modernisering	Benkeplate, oppvaskmaskin, fliser ved kokeplass og vifte nytt i 2022

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra ca. 2006/2007. Tilbygget er tekket med lakkerte profilerte stålpanner fra 2013. Taket er besikket fra takfot ved bruk av stige.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

IG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål, fra hhv. 2007 og 2013. Pipe er utstyrt med beslag i metall.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

- Takrenner er delvis fylt med mose og rusk.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp og takhatter/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

- Rengjøring og vedlikehold av renner anbefales for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann.
- Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.



Det mangler snøfangere på tilbygg.



Renner bør rengjøres

IG 2 Veggkonstruksjon

Veggene på hovedhuset har tømmerkonstruksjon, eventuelt med innslag av bindingsverk, mens tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående bordkledning fra ca 2007 og 2013. Huset er nymalt iht. opplysninger fra eier.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Det er registrert manglende lufting av kledning på hovedhuset. Forholdet gjelder ikke tilbygget. Eier informerer om at det er muse aktivitet i veggene på høst/vinterstid.

- Det er registrert oppsprekt kledning, hjørnekasser og vindskier flere steder, samt enkelte hull som enten mangler tetting eller er tettet med tetningsmasse.
- Det er registrert manglende vindskive på enden av tilbygget mot hovedhuset.
- Det er registrert ufagmessig utførelse i overgangen mellom tak på tilbygg og hovedhus/kledning, samt i overgangen mellom tak over terrasse og hovedhus/kledning. Begge steder ligger vannbrett direkte mot kledning. Ved tilbygget er det benyttet tettemasse (Tek7 eller tilsvarende), mens det over terrassen ikke er etablert tetting. Løsningen vurderes som risikokonstruksjon, da den kan medføre fuktopptak i kledning og tilhørende konstruksjoner over tid.
- Det er registrert at veggventilen ikke er montert helt inn mot kledningen.
- Overgang mellom tilbygg og opprinnelig vegg er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Skadet treverk bør skiftes ut eller utbedres, samt overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning.
- Hull som mangler tetting bør tettes forsvarlig med egnet tetningsmasse for å hindre vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å montere vindskive i enden av tilbygg, for å beskytte mot nedbør og sikre tett og korrekt avslutning av konstruksjonen.
- Veggventilen bør justeres og tettes korrekt mot kledningen for å hindre fuktinntrengning og sikre forskriftsmessig funksjon.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av museproblematikk, og nødvendige tettingstiltak bør iverksettes. Samtidig må tilstrekkelig lufting av kledningen opprettholdes, slik at ventilasjon og uttørking ikke hemmes.
- Overgangene mellom tak på tilbygg og hovedhus/kledning, samt tak over terrasse og hovedhus/kledning, bør utbedres for å sikre fagmessig korrekt tetting og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen over tid.



Manglende vindskive



Oppsprekket hjørnekasse og hull som er tettet med tetningsmasse.



Ventil som ikke ligger inntil kledning



Vannbrett i overgang tilbygg og hovedhus som ligger utpå kledning med tettemasse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Hele takkonstruksjonen er gjenoppbygd på tilbygg, og oppbygningen er derfor ukjent.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med naturlig lufting via ventiler i gavlveggene. Isolasjonen består av mineralull og sagflis i varierende tykkelse. Tilgang til loft via luke i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Eier informerer om at det forekommer mus oppe på loftet og yttervegger på vinterstid

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette bør ses i sammenheng med tiltak i punktet om mus i veggkonstruksjon.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av museproblematikk, og nødvendige tettingstiltak bør iverksettes.

TG 3 Vinduer - i kjeller

Kjelleren har to trevinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

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

- Det ene vinduet vender mot gulv/terreng for tilbygg og har ingen funksjon.

- Det andre vinduet har tørket råte i karm på innsiden. Fra utsiden er det montert netting, noe som hindrer full inspeksjon av vinduskarmen, inkludert kontroll av råteskader.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduene.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vinduet mot tilbygget bør fjernes, og åpningen bør tettes forsvarlig.

- Vindu med råteskade må skiftes. (kostnadsestimat på dette grunnet TG3)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vindu (2) har tørket råteskade på innsiden av karmen.



Vindu (1) mot tilbygg



Vindu (2) fra utsiden

Vinduer - i stue med råde

Vinduet er et malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
 - Det er påvist tegn til kondensering eller vann inntrengning mellom glasslagene.
 - Det er registrert mangler lister for å holde glass på plass.

Råteskade gir TG3

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på vinduet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu med råteskade må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskade



Lister som holder glassruten på plass mangler

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2006 samt i tilbygg fra 2014.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
 - Det er registrert ufagmessig utførelse over vannbrett, med hull som kan medføre vanninntrengning.
 - Det er registrert råtskade i vinduslist.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på de fleste av vinduene.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vinduer fungerer godt, men har passert halvparten av forventet levetid. Det må påberegnes noe vedlikehold.
 - Hull og åpninger over vannbrett bør tettes og utbedres fagmessig for å hindre vanninntrengning og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.
 - Skift ut listverk som er råttent for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Karmene i vinduer er slitte



Karmene i vinduer er slitte



Det er registrert ufagmessig utførelse over vannbrett, med hull som kan medføre vanninntrengning.



Råte i list

TG 2 Dør- inngangsdør

Bygningen har malt hovedytterdør og er antatt fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
 - Det er påvist andre avvik:
 - Vannbrett er ikke fagmessig utført.
- Vannbrett over vinduet ligger rett på kledning og er ikke fagmessig utført.
- Eier opplyser at ved kraftig regn mot denne veggen kan det forekomme at noen regndråper kommer inn på innsiden av døren.
- Det er registrert malingsbobler.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren bør justeres for å hindre at den tar i karmen. Justering kan også bidra til å redusere åpning/utett mellom dørblad og karm.
- Dør fungerer, men har passert halvparten av levetid. Det må påregnes normalt vedlikehold av døren og overflatebehandling, blant annet for malingsboblene
- Videre undersøkelser anbefales for å avklare regndråpeproblematikk, og nødvendige tiltak bør iverksettes.
- Vannbrett over dør bør etableres på en fagmessig måte for å hindre vanninntrengning.

Tilstandsrapport



Malingsbobler/ slitasje



Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm



Vannbrett rett utenpå kledning

TG 3 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på døren.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Denne døren har råteskader og må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på ca 40m² med utgang fra stue er bygget i to omganger, i 2015 og 2023. Terrassebord og bjelker er i trykkipregnet tre. Rekkverket er 90 cm høyt og fra 2023, men ikke trykkipregnet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
 - Det er registrert råteskader i rekkverk.
 - Fundamentene viser avvik og består av betongsøyler med belegningsstein og trekiler på toppen.
 - Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og overgang til terrasse. Konstruksjonene er festet direkte på kledningen, noe som øker risikoen for oppfukning og fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.
 - Terrasse dekket har skjevheter
 - Det er registrert slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rekkverket har råteskade som må utbedres eller skiftes. Åpningene i rekkverket er for store, og det bør gjøres tiltak for å tette dem. Det anbefales å bygge nytt rekkverk i trykkimpregnerte materialer i henhold til TEK17. Kostnadsestimatet gjelder dette punktet på grunn av TG3 knyttet til råteskaden.
 - Det anbefales å rette opp terrassedekket og støpe nye fundamenter. Men terrassen fungerer per i dag til tross for disse avvikene, men det bør følges jevnlig med på eventuelle setninger i fundamentene.
 - Det anbefales å gjøre tiltak i overgangen mellom altan/terrasse og yttervegg, da konstruksjonen er bygget direkte mot kledningen uten beslag. Dette gir risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på kledning og underliggende konstruksjoner. Innsetting av beslag eller annen egnet fuktsikring bør vurderes for å hindre fremtidige skader.
 - Bord med slitasje bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Et av søylefundamentene



Eksempel på slitasje på bord

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ved inngang, antatt fra 2013

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Tilstandsrapport

Det er påvist råteskade på terrassebord, samt en god del slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bord med råteskade samt bord med slitasje bør skiftes ut.



Eksempel på slitasje.



Råteskade

! TG 2 Utvendige trapper

Løs tretrapp som ligger oppå bakken

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er ikke festet og ligger løst i terrenget på noen belegningsteiner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør festes forsvarlig



Trapp ligger løst.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er gulvflater av furu og fliser. I entré er det varmekabel i flislagt gulv. Veggene er kledd med trepanel, malt tømmer og malte plater, og takene har malte plater og malt panel.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert et par knuste fliser i entréen. Det forekommer sprekker og knirk i gulvbord, og gulvet går ikke helt under gulvlistene. Taket har noe oppsprekking og malingflass, og metallisten rundt kjellerluken løfter seg litt på den ene siden. Enkelte lister mangler, og det er noe sprekker og hull i vegger og lister.

Det er også registrert noe ufagmessig tetting med skum på synlig tømmer i stuen.

Huset er av eldre dato, og mye av dette vurderes som normalt for en bygning av denne alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Knuste fliser i gang bør skiftes hvis tilsvarende fliser finnes, eller man kan vurdere å bytte fliser i hele rommet.
- Metallisten rundt kjellerluken bør rettes eller skiftes ut, slik at ingen spenner borti og risikerer skade.
- Ufagmessig tetting med skum bør vurderes fjernet og erstattes med en fagmessig løsning som sikrer korrekt tetting og samtidig ivaretar konstruksjonens utseende og funksjon.

Ellers vurderes forholdene som kosmetiske, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.



Knust flis



Manglende lister



Metallist kommer opp i hjørne



Malingflass i spisestuetak, ingen fukt.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i hovedetasjen er av trebjelkelag mot kjeller og krypkjeller. Gulvet i tilbygget er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på kjøkkenet.
 - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen
 - Det er registrert knirk i gulv.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

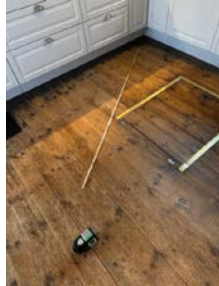
Konsekvens/tiltak

• 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.

• Tiltak:

- Kjøper bør selv vurdere om det er nødvendig med tiltak vedrørende knirk i gulv.
- Selv om bom eller hull i gulvet ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør det overvåkes for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Dersom slike skader oppstår, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter innenfor dette området

! TG 3 Etasjeskille/loft

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i nesten hele etasjen.

Målt høydeforskjell på over 60 mm gjennom hele rommet i gangen.

- Det er registrert knirk i gulv.

- Det er registrert manglende søyle under dekke i hjørne med trapp. (TG3)

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.
- Tiltak:

Kjøper bør selv vurdere om det er nødvendig med tiltak vedrørende knirk i gulv.

Det må monteres søyle, kostnadsestimat på dette punktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende søyle under etasjeskille

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i første etasje. På loftet står det også en ovn som feier har påpekt må fjernes. Denne får TG3. Ukjent årstall på ovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

- Pipevange som ikke er synlig vurderes til TG3.
- Eier opplyser at feier har sagt at luke i kjeller må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ovn på loft må fjernes i følge feier opplyser eier.
 - Det må også åpnes opp slik at alle pipe sidene er synlige, dette er et avvik på loftet. Evt. kan det høres med feier om løsningen er godkjent i dette tilfelle.
 - Feieluke i kjeller må skiftes i følge feier opplyser eier. Dette pga rust.
- Prisestimat er på disse tre punktene.

- På kryploftet bør det monteres en plate under luke i pipe etter forskriftene.
- Riss i puss på teglsteinspipe bør vurderes av fagperson (for eksempel murer eller piperehabiliterer) for å avgjøre om reparasjon, ommuring eller annen utbedring er nødvendig for å sikre pipe og brannsikkerhet. Eventuelle reparasjoner bør utføres etter gjeldende forskrifter og fagmessige standarder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Riss i pipe



Ovn på loft som må fjernes



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

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert høyt fuktnivå ved måling i bjelkelaget til etasjen over, samt noe råte med litt fuktighet i.
- Tidligere salgsoppgave opplyser at ved mye nedbør kan det komme vann inn ved hull til tidligere vanninntak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av eventuelle skader. Dette punktet må også sees i sammenheng med krypkjeller. Kostnadsestimat på ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fuktutslag på betongvegg



Fuktutslag på kjellergulv



Registrert fuktighet i bjelkelag



Registrert litt fuktighet samt råte i bjelkelag

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er avvik:

- Det er liten ankomst til krypkjelleren. Krypkjeller er kun synlig vurdert gjennom en luke oppe på veggen i kjeller. Det er usikkert om det er tilkomst under hele boligen.

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.

- Mulig fuktighet, se bilde

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av eventuelle skader. Dette punktet må også sees i sammenheng med rom under terreng. Kostnadsestimat på ytterligere undersøkelser satt i punkt rom under terreng.

- Bedre ventilering bør etableres.

Punktet er satt som TG2, men viser det seg i ytterligere undersøkelser å være eksempelvis råte, vil det være TG3



Luke til krypkjeller helt oppunder taket



Bilde tatt inn i krypkjeller fra luken. Mulig fuktighet på bjelke?

Tilstandsrapport

1 TG 3 Innvendige trapp til kjeller

Det er en plassbygd tretrapp under luke i kjøkkengulvet som gir adgang til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

- Trappen er bratt
Manglende rekkverk gir TG3

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trappen er bratt, men det foreligger ikke krav om utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp uten rekkverk



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede og malte fyllingsdører, samt gammel ytterdør fra entré til kjøkken.

Det er registrert mindre overflateavvik som anses å ligge innenfor normal bruksslitasje iht. til alder. Eventuelle tiltak vurderes som kosmetiske og overlates til kjøpers egen vurdering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:
 - Det er registrert noe kvistgjennomslag på dørene i første etasje.
 - Døren mellom kjøkken og tilbygg har funksjonsavvik, da vrider må løftes opp for å kunne lukkes.
 - Flere av dørene subber i karm eller terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Vrider, muligens låskassen på dør mellom entré og kjøkken bør fikses eller skiftes ut.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med vinyl på gulv fra 2006. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 1997 (TEK 97). Til tross for registrerte avvik er våtrommet fortsatt i brukbar stand, blant annet grunnet montering av dusjkabinett. På grunn av alder og påviste forhold anbefales imidlertid en totalrehabilitering av badet iht. dagens forskrifter.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med fliser, og himlingen har hvitlaset panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fliser med hull etter tidligere baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert vesentlige skader. Forholdet vurderes som kosmetisk, og eventuelle tiltak overlates til kjøpers egen vurdering.



Hull i fliser etter tidligere baderomsinnredning bør tettes, se eget punkt om sluk, membran og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er målt motfall på 6mm fra sluk til dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for registrerte avvik er våtrommet fortsatt i brukbar stand, blant annet grunnet montering av dusjkabinett. På grunn av alder og påviste forhold anbefales imidlertid en totalrehabilitering av badet iht. dagens forskrifter. Dersom dette ikke utføres på kort sikt, bør det minimum monteres lekkasjestopper for å redusere risiko for vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Dette punktet gir TG3, og gjelder gulvbelegg som har en skade ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
 - Andre tiltak:
 - 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.
 - Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Påvist utetthet i gulvbelegg må utbedres av fagkyndig for å sikre varig tetthet. Punktet er vurdert å gi kostnad og er derfor inkludert i kostnadsoverslaget.
- Rørgjennomføringer i vegg bør tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er registrert utette rørgjennomføringer i vegg



Det er registrert utette rørgjennomføringer i vegg



Sluk



Hull i gulvbelegg med dør

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert noe svelling på innredning.

Eier informerer om at det forekommer noe kondens på toalettsisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.

Det er ikke registrert noen store skader på innredning. Kjøper bør selv vurdere tiltak.



Det er påvist noe svelling på innredning.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier informerer om at avtrekksvifte har av og til problemer med å starte i kalde perioder av året.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppstår denne problematiken bør man skifte vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2.

Tilstandsrapport



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og vannstoppssystem.

Benkeplate, oppvaskmaskin og fliser ved kokeplass nytt i 2022

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

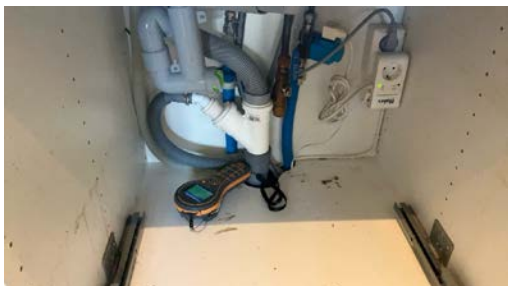
Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak, da forholdet vurderes som kosmetisk.



Overflateskader/svelling



Hakk i benkeplate



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket suger lite eller ingenting

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med samlestock plassert i kjeller, samt noe kobberør. Det meste av vannledningene er fra 2006/2007

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det er registrert vannledninger som ikke er tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger (rør i rør) bør festes bedre.



Vannledninger bør festes bedre.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløpsrør er fra 2006/2007.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler ventil i entré

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere lufteventil i vegg i entré for å sikre bedre ventilasjon og luftgjennomstrømning.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Trykktank til vannet

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Trykktank

TG 1 Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe i gang.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på kjøkkenet

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Eier informerer om at varmepumpen har ikke hatt service.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- De fleste leverandører anbefaler service hvert 2.–3. år, hvor kjølemiddeltrykk, elektronikk, tetthet, varmeveksler og drenering kontrolleres.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Kolbe skiftet i 2024. Den blir byttet hvert 3. år grunnet mye kalk i vannet.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med forskriften som gjaldt da berederen ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Andre installasjoner

Vaskemaskin i entré

Eier opplyser om at de har opplevd at avløpsledningen kan fryse i kalde perioder fra -20 og under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vaskemaskin er plassert i skap i entré uten tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning, for eksempel lekkasjesikring.
- Avløp ledes gjennom vegg og bort i sokkel til kjøkkenvask, noe som medfører lengre avstand en normalt.
- Eier opplyser om at de har opplevd at avløpsledningen kan fryse i kalde perioder fra -20 og under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved vaskemaskin som eksempel vannstoppsystem.
- Avløpet fungerer i dag, men den lange avstanden kan medføre økt belastning på vaskemaskinens pumpe og tilknyttede rør, og bør følges opp ved bruk.
- Det anbefales å isolere avløpsledningen for å unngå at det fryser til i kalde perioder.

Tilstandsrapport



Vaskemaskin og tørketrommel i skap i entré

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i hovedetasje, totalt 16 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2015 Nytt skap med automat sikringer

Inntakskabel ny i 2014

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

Nei Eier kjenner ikke til alle tiltak på El-anlegget før han selv tok over. Det informeres om at El-billader er montert av Eletriker , men ikke elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger på noe arbeid.

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

Tilstandsrapport

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?
Ja
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 Se kommentar under.

Generell kommentar

I sikringsskapet er det observert hull ved inntak. Det er i tillegg registrert løs stikkontakt utendørs samt feil tilkobling av varmtvannsbereder i kjeller. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alt av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor en fullstendig gjennomgang av autorisert elektriker, både for å utbedre registrerte avvik og for å sikre at anlegget ellers er forskriftsmessig utført.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr. Kostnadsestimat på kontroll og utbedring av nevnte punkt over.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hull under sikringskap

Løs stikkontakt

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har ikke røykvarslere, skumapparat er plassert under trapp, anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Topplst på fuktsikring er løs flere steder, samt under terrassen mangler list.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:
 - Løs topplst bør festes og tettes forsvarlig i overgang mellom mur og list.
 - Manglende topplister bør monteres på en fagmessig måte for å sikre helhetlig og korrekt finish.



Løs list og mangelfull tetting

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein på hovedhus, og tilbygget har ubehandlede lecablokker (ikke pusset) fra 2013.

Vurdering av avvik:

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

Lecablokker på tilbygg fremstår som ubehandlet og mangler puss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak med tanke på sprekker og riss, men konstruksjonen bør følges med på, helst i samråd med fagkyndig.
 - Dersom det over tid utvikles flere riss eller sprekker, bør utbedringstiltak vurderes.
 - Man bør pusse lecablokkene på tilbygget.

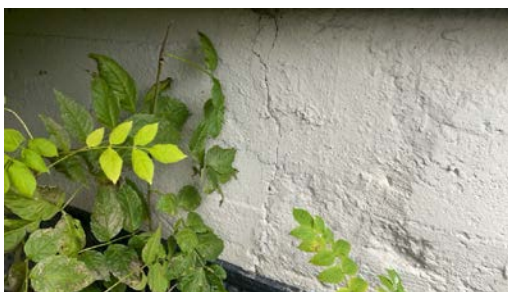
Tilstandsrapport



Lecablokker bør pusses



Riss i mur



Riss/sprekke i mur

TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med grus, plenarealer og flere terrasse som gir gode uteoppholdsarealer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Vannforsyning skjer via borehull fra 2006. Avløp ledes til eget minirensesanlegg (Biovac)

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.

Normal tid før utskifting av vannledninger i PE/PEX er 25 - 75 år.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

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



Bårehull

TG 1 Renseanlegg

Tilstandsrapport

Minirensanlegg (Biovac) der overvann renner ut i terreng. Tanken må tømmes årlig



Renseanlegg under baken med tilkoblet EI-skap

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget fremstår med gjennomgående lav standard og vurderes som falleferdig. Det foreligger søknad om riving og oppføring av nytt bygg, samt dispensasjon i forbindelse med nytt bygg.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Carport/stall



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje mot sør



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje mot nord



Anvendelse

ukjent

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

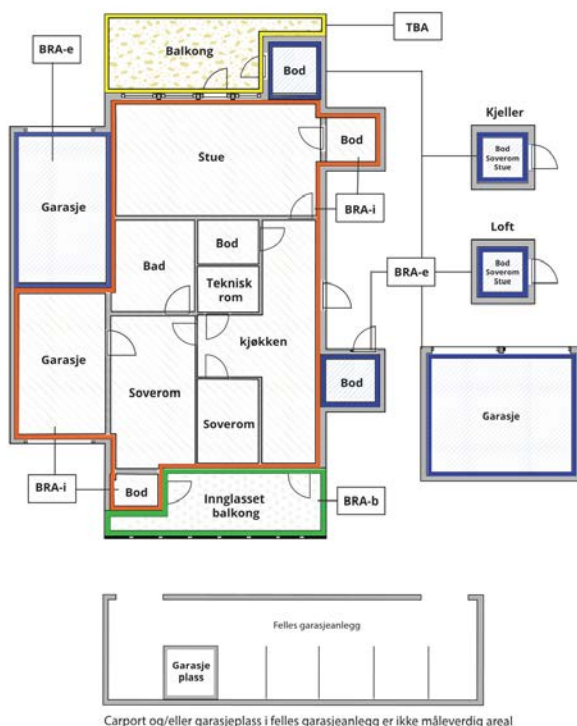
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	76			76	
Loft	61			61	
Kjeller	18			18	
SUM	155				
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, spisestue, bad, gang, entré		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, garderobe		
Kjeller	Bod/teknisk rom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Det er vanskelig å måle boligen nøyaktig da vegger er noe skrå med ulik påføring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger fasadetegninger av boligen fra 2007. Tegningene samsvarer ikke med dagens forhold, da tilbygget som ble oppført i 2013/2014 ikke er inntegnet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvei:

Rømningsforholdene fra loftet vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Vindusåpningene har for liten fri åpningsflate til å oppfylle kravene i teknisk forskrift, hvor rømningsvindu skal ha minimum fri bredde på 0,5 m og minimum fri høyde på 0,6 m, samt at summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. De aktuelle vinduene tilfredsstiller ikke disse målene og kan derfor ikke anses som godkjent rømningsvei.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		83		83			83
Hems						14	14
SUM		83				14	97
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Låve, bod	
Hems		Annet	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det er vanskelig å foreta nøyaktige oppmålinger av uthuset da veggene er skjeve, og avvik i konstruksjonen gjør målt areal noe usikkert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I forbindelse med søknad om riving og oppføring av nytt bygg, samt dispensasjon, har eier oversendt kommunen en enkel skisse av eksisterende bygg og tegning av ønsket nytt bygg. Søknaden var ikke godkjent av kommunen på tidspunktet for utarbeidelse av denne rapporten.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for det falleferdige bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport/stall

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygget, og tiltaket er ikke omsøkt. Bygget er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket.
Det gjøres likevel oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig til kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.
Bygget er oppført etter at en eldre bygning først ble revet på samme plass.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje mot sør

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje mot nord

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	

SUM	18
SUM BRA	18

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	127	28
Uthus	0	83
Carport/stall	0	14
Garasje mot sør	0	18
Garasje mot nord	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Sondre Normann Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1	3		0	83525.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lindsholmveien 517

Hjemmelshaver

Leviathana Celine Alise, Nilsen Sondre Normann

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Privat minirensanlegg (Biovac) der overvann renner ut i terreng.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
1 721 500	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 490 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Skagerak sparebank	7658064	Fullverdi	7 658 064	13 525
Kommentar Dette er inklusiv garasjer og stall.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	01.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fasade tegning bolig fra 2007, Fasadeskisse av uthus, samt tegning av nytt uthus der søknad er til behandling hos kommunen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250089	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Celine Alise Leviathana	Sondre Normann Nilsen
Gateadresse	
Lindsholmveien 517	
Poststed	Postnr
SVARSTAD	3275
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Skagerak sparebank
Polise/avtalnr.	7658064

Document reference: 1312250089

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i gulv vinyl belegg på gulv. Uttrekksvifte vil noen ganger ikke starte

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250089

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Påbygd terrasse, pluss gelender.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er søkt om dispensasjon for riving og bygging av ny låve til Larvik kommune

Document reference: 1312250089

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

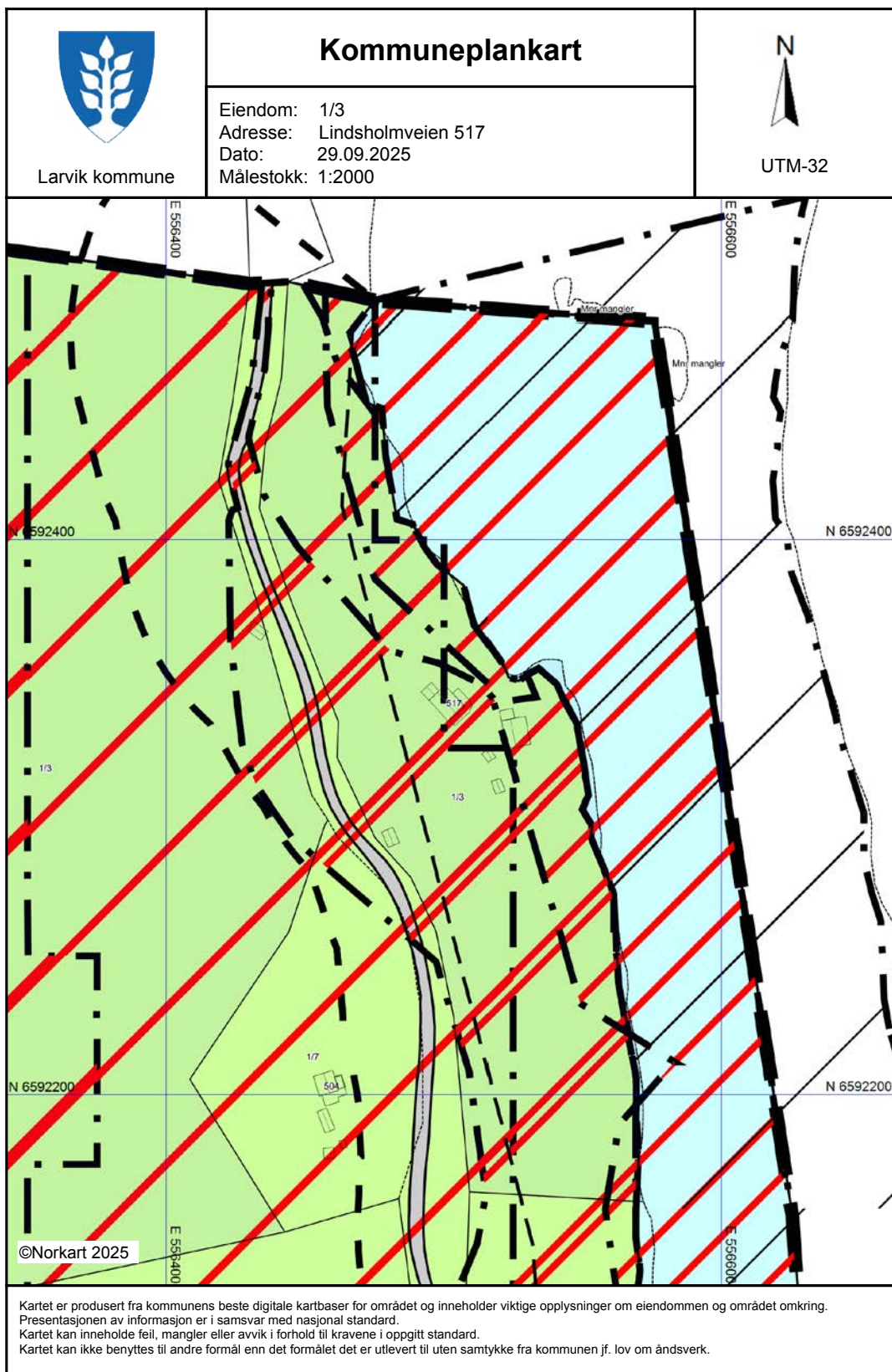
Document reference: 1312250089

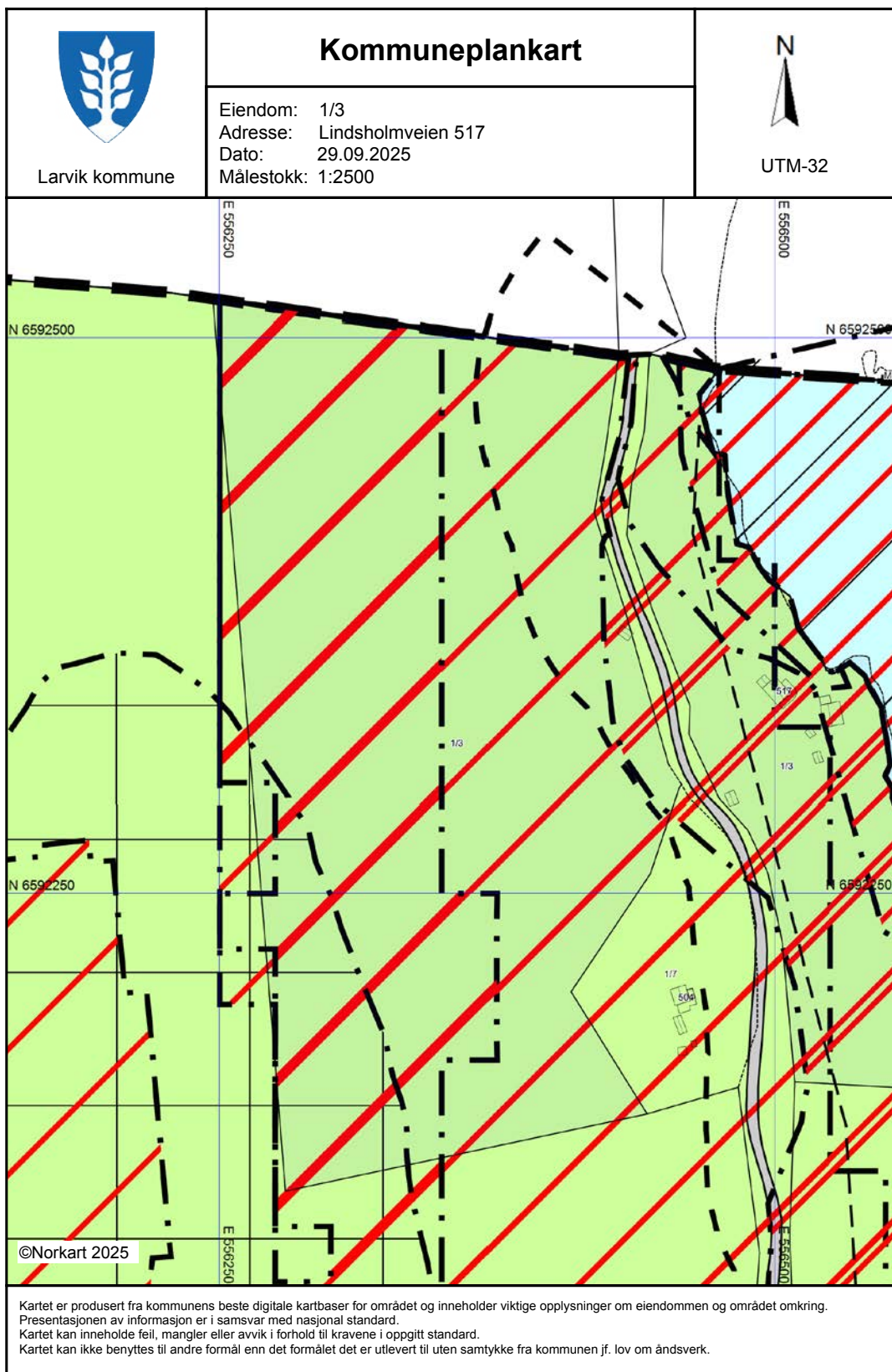
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Celine Alise Leviathana	f8a60df5b023bb5a44eb1 0fc61dd7a496f7c4ae1	30.09.2025 20:24:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Nilsen	dd1e9c7ee3a9e5e7c9e06 5db1310b4a97e1098f1	30.09.2025 20:26:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250089

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





Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

/// Faresone - Ras- og skredfare

/// Faresone - Flomfare

/ Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

| Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

--- Faresone grense

--- Angitthensyngrense

--- Båndlegginggrense

--- Bestemmelsegrense

--- Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensnings

Grense for arealformål

Bygninger

Taksprang Bunn

Bygning

Takkant

Takoverbygg

Takoverbygg kant

Veranda

Taksprang

Mønelinje



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 892

Utskriftsdato: 29.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lindsholmveien 517, 3275 SVARSTAD								

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

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ 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	74 427 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_4	
	KPFare	Ras- og skredfare	
Arealbruk	Delareal	82 800 m ²	
	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende		
KPB	Delareal	28 565 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Byggeforbudssone	
	BestemmelseHjemmel	forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag	

	Delareal	16 021 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	7 310 m ²
	KPHensynsonenavn	H730_1
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Delareal	83 448 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_3
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	5 922 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_1
	KPFare	Flomfare
	Delareal	725 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
	KPHensynsonenavn	H560_4
	Delareal	725 m ²
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende
Id	KPLAN2020	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.06.2022	
Delarealer	Delareal	29 m ²
	KPHensynsonenavn	H320
	KPFare	Flomfare
	Delareal	12 m ²
	KPHensynsonenavn	H370_9
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplaner under arbeid

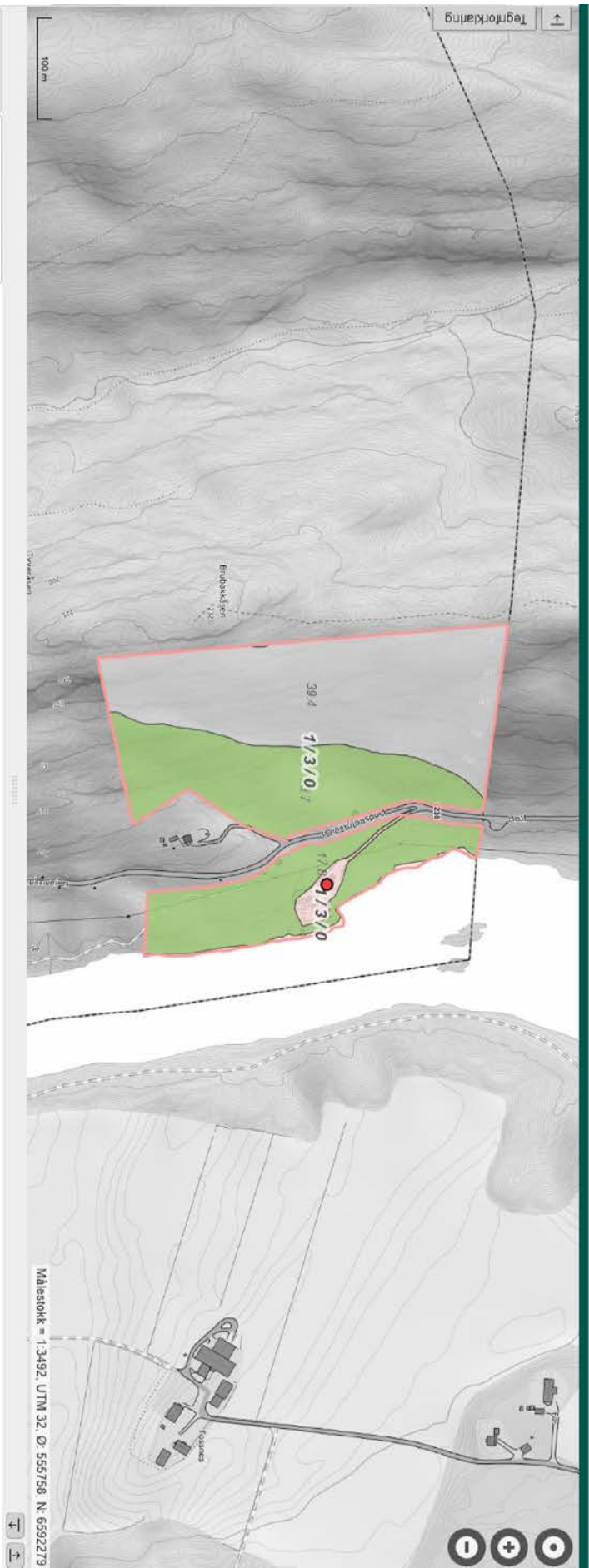
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2020
Navn	
Status	
Plantype	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

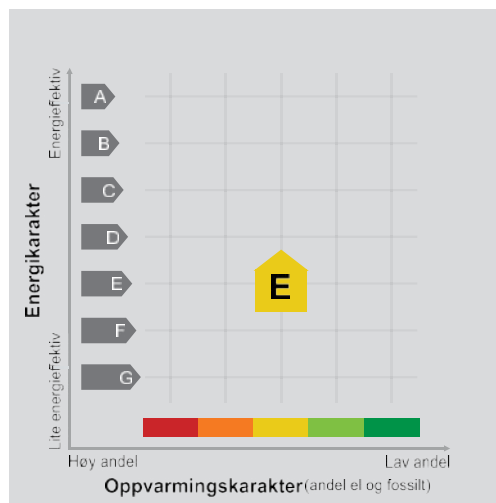


Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå									
Matrikelnummer	Teiger	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmærksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Begygd samt vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom	
☐ 3909-1/3 Areal i dekar											
3909-1/3	1 av 2		M	0,0	0,0	0,0	17,8	0,0	2,6	0,0	20,4
3909-1/3	2 av 2		M	0,0	0,0	0,0	23,7	39,4	0,0	0,0	63,1
Sum	2		0,0	0,0	0,0	0,0	41,5	39,4	2,6	0,0	83,5

ENERGIATTEST



Adresse	Lindsholmvæien 517
Postnummer	3275
Sted	SVARSTAD
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	163982404
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175344
Dato	01.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montering tetningslister**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1872
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 155
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). **Plikten til energimerking** er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70 gr.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Lindholmveien 517, 3275 SVARSTAD								

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

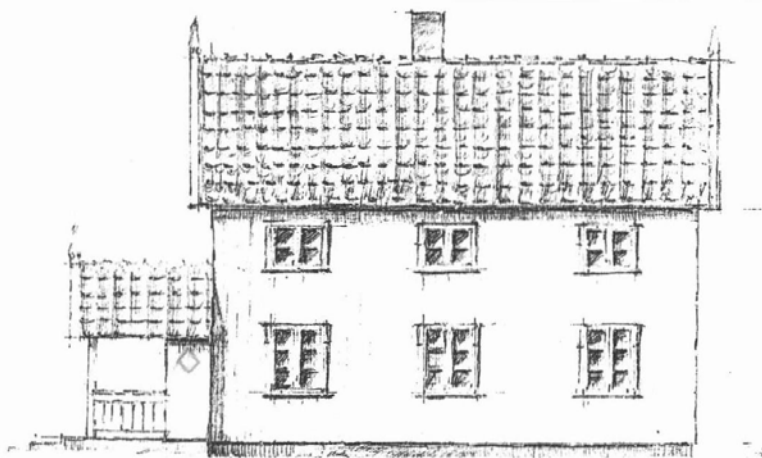
Andre opplysninger

--

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

SOLUM
2007



FASADE VEST

1:100

SOLUM
2007

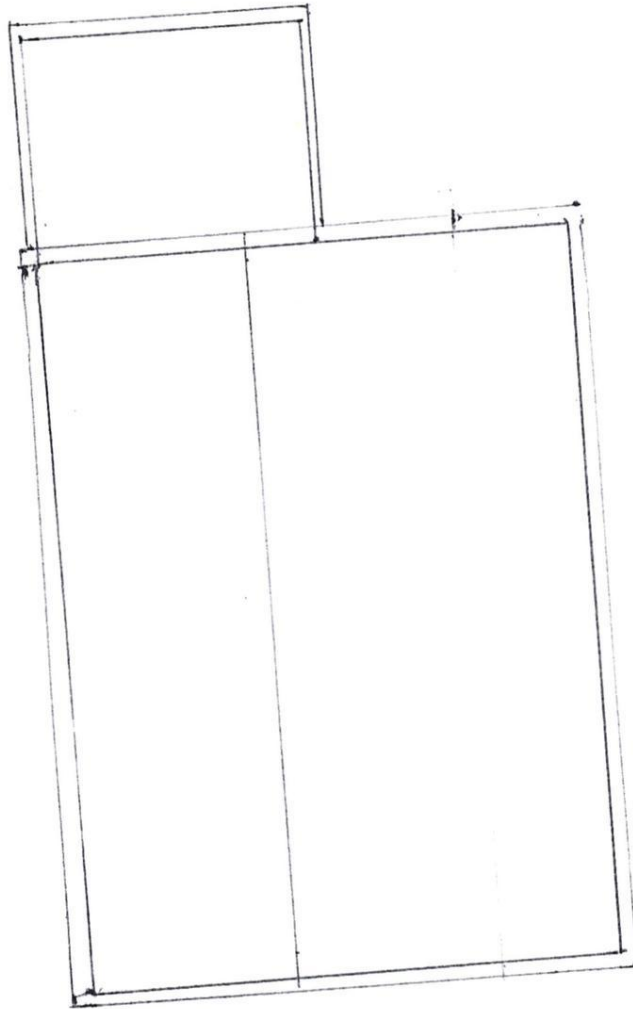


FASADE SYD

FASADE NORD



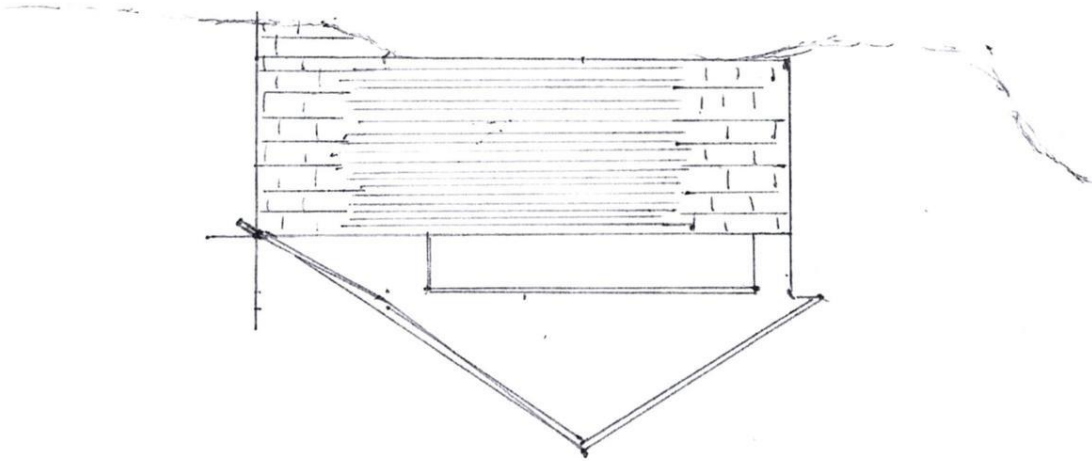
Eksisterende



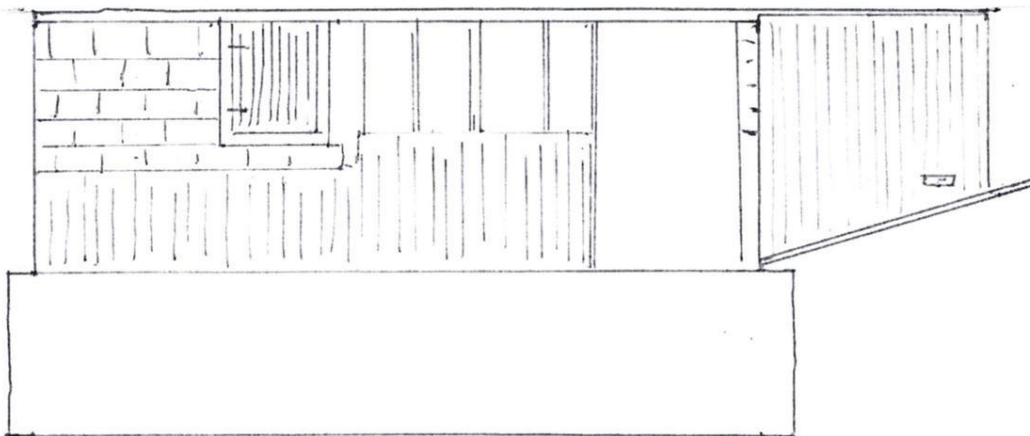
} : 100

b

00(11)

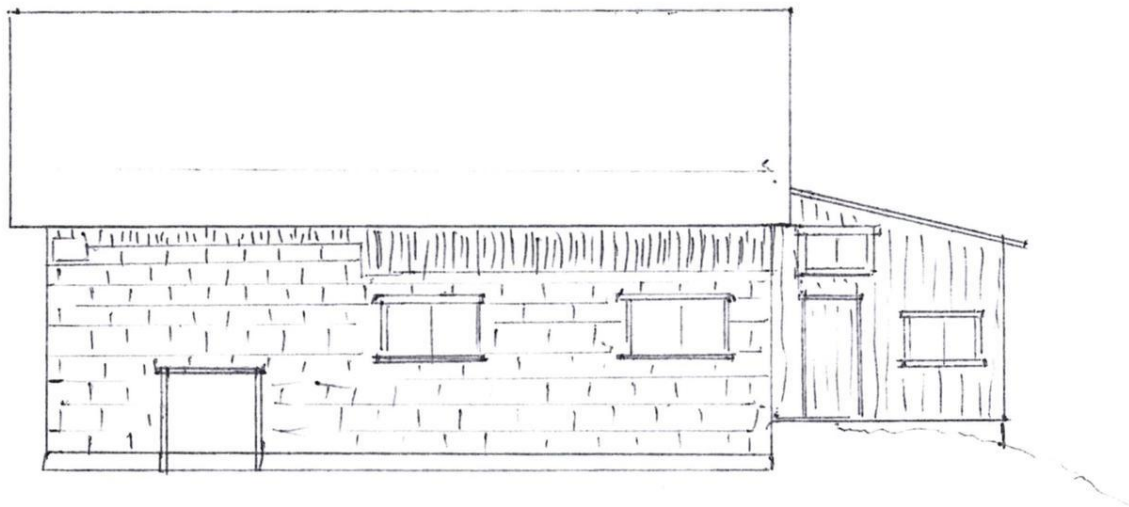


4/5

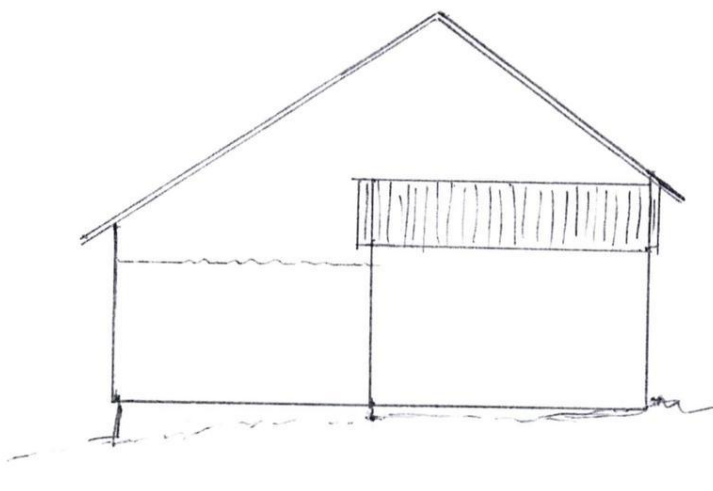


WEST

QST

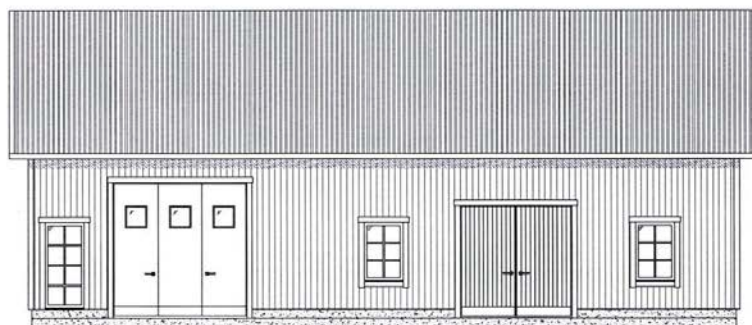
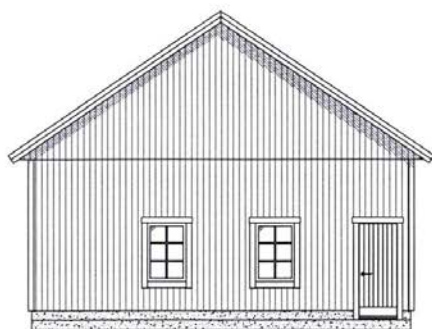


1000



1:100





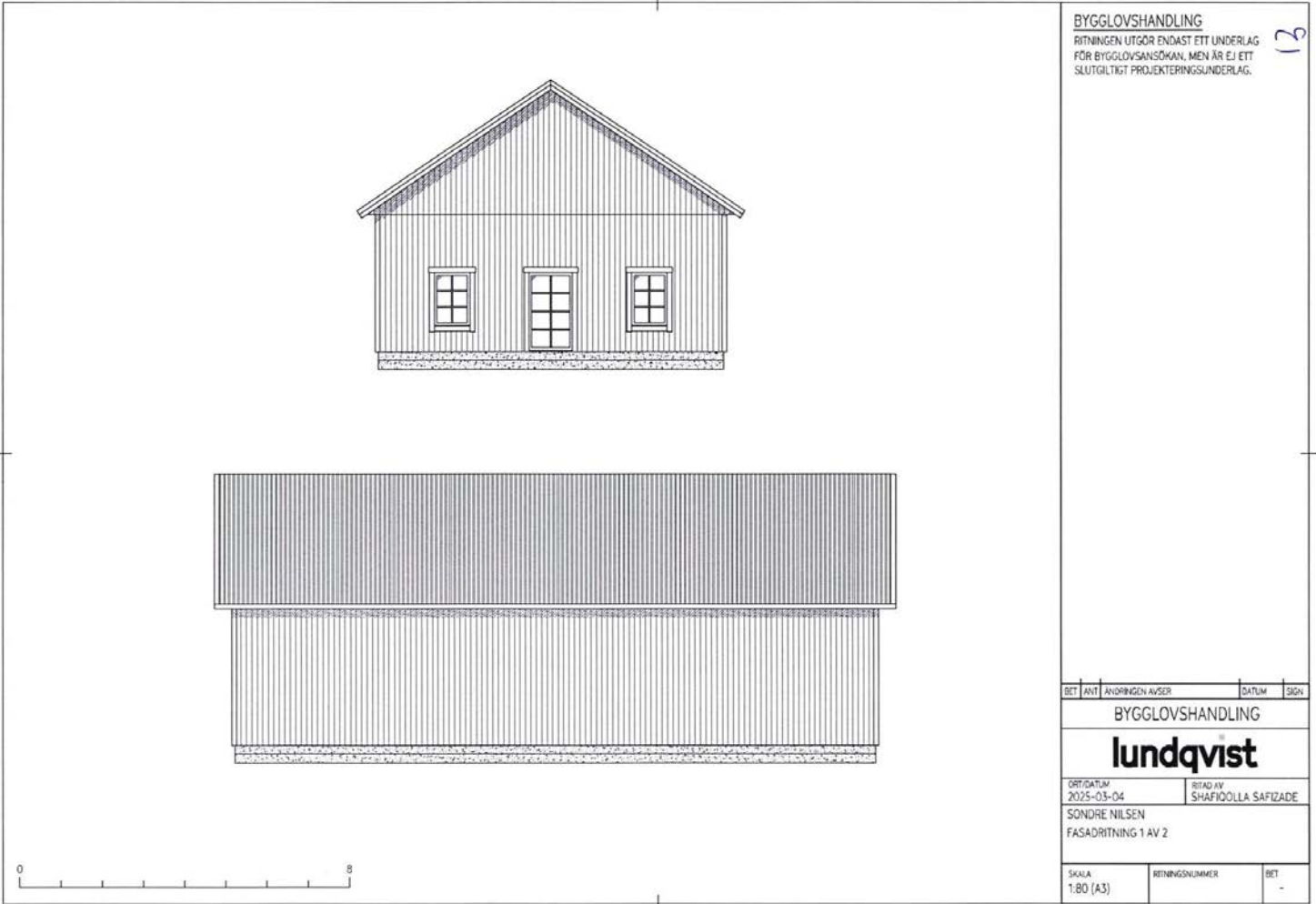
12



BYGGLOVSHANDLING

RITNINGEN UTGÖR ENDAST ETT UNDERLAG
FÖR BYGGLOVSANSÖKAN, MEN ÄR EJ ETT
SLUTGILTIGT PROJEKTERINGSUNDERLAG.

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
lundqvist®				
ORT/DATUM 2025-03-04			RITAD AV SHAFIQOLLA SAFIZADE	
SONDRE NILSEN				
FASADRITNING 1 AV 2				
SKALA 1:80 (A3)		RITNINGNUMMER		BET -



BYGGLOVSHANDLING
RITNINGEN UTGÖR ENDAST ETT UNDERLAG
FÖR BYGGLOVSANSÖKAN, MEN ÄR EJ ETT
SLUTGILTIGT PROJEKTERINGSUNDERLAG.

13

BET	ANT	ANVÄNDNING AVSEER	DATUM	SIGN
BYGGLOVSHANDLING				
lundqvist				
ORT/DATUM 2025-03-04		RITAD AV SHAFIQOLLA SAFIZADE		
SONDRE NILSEN FASADRITNING 1 AV 2				
SKALA 1:80 (A3)		RITNINGNUMMER		BET -

Fiske og ordensregler for Brufossfisket

Fiskerne er selv forpliktet til å gjøre seg kjent med det til enhver tid gjeldende private, så vel som det offentlige regelverk for fiske ved Brufoss og i Numedalslågen!

1. Gyldig kvittering for betalt fiskekort og fiskeavgift til staten skal alltid medbringes. Man er pliktig å vise fiskekort og fiskeavgift til oppsyn.
2. Kortet gjelder for navngitt person, påført kortet, og kan ikke overdras.
3. Kortet gjelder kun for den strekning og for den periode det er utstedt og kjøpt for.
4. Det er kun tillatt å fiske med en stang pr. kort
5. Bevegelig fiske skal alltid utøves (Se mer informasjon under)
6. Bruk av båt er kun tillatt i båtsone. Unntak fra dette gjelder når fast oppankret båt kun benyttes til transport over elven. Det er kun tillatt med årer eller elektrisk motor på Brufossfiskets strekning.
7. Det er kun tillatt å fiske fra egen/leid båt, og dette skal være avtalt med grunneier og Brufossfisket. Grunnet fare for spredning av sykdom skal båten ha fast tilholdssted i Numedalslågen.
8. Fiskekort for stang nummer 2, gjelder kun for innehavere av sesongkort som fisker fra båt.
9. Fiske fra bruene er forbudt.
10. Sesongkort, ukeskort og døgnkort gjelder ikke på Føssa (Gul sone) og på Kallebergøya (Rød Sone)
11. Kun fluefiske er tillatt i halvdøgnsone, fri stangredskap i blå sone. (Se info under)
12. Kortet gir ikke adgang til å gå/ kjøre på dyrket mark. Følg merkede stier/ veier og bruk anviste parkeringsplasser der dette finnes.
13. Camping på eller i umiddelbar nærhet av fiskeplasser/ parkeringsplasser/ stier/ veier er ikke tillatt.
14. Vis hensyn til naturen, andre fiskere, turgåere og grunneiere.
15. Alle som løser fiskekort, må desinfisere fiskeutstyret før fiske kan starte.
16. Disse reglene gjelder i tillegg til offentlige lover, forskrifter og påbud.

Se også: [Generelle regler – Laksefiske](#)

Overtredelse av fiskeregler

Ved overtredelse kan de bli gitt følgende reaksjoner:

- Fiske i feil sone i forhold til kort, rettledning, eventuelt advarsel.
- Overskridelse av koter, utestengelse resten av sesongen.
- Fiske uten å ha desinfisert utstyr eller ulovlig redskap, utestengelse resten av sesongen.
- Fiske uten gyldig fiskekort, utestengelse ett år.
- Fiske utenfor sesong, utestengelse to år.

Brudd på fiskeregler, jf. lakse- og innlandsfiskeloven, kan medføre politianmeldelse.

Utøv bevegelig fiske

For å gi alle like muligheter til å utøve fiske på best mulig måte, skal disse retningslinjer følges:

1. Begynn fisket øverst i sonen, eller der det er naturlig å begynne.
2. Begynn alltid ovenfor fiskere som allerede står i elva forutsatt at dette er mulig. Står det en fisker øverst på den strekningen du har valgt å fiske på, vent da til han har fisket seg et stykke nedstrøms før du går i elva ovenfor han.
3. For hvert nytt kast skal man bevege seg nedstrøms minimum 1 meter.
4. På steder som ikke lar seg fiske bevegelig, skal fisker vike plassen etter maksimum 1 time.
5. En fiskeplass skal uansett vikes etter maksimalt 3 timer.

Regler for halvdøgnsoner (gul og rød sone)

Som utgangspunkt for fiske gjelder generelle regler.

I halvdøgnsoner er kun fluefiskeutstyr tillatt. Ved kjøp av alle kort på sonen kan regler i forhold til redskapsbruk endres etter dialog med fiskerne. Dersom vannstand over 200m³, er det fritt redskapsvalg.

Formiddagskortet gjelder fra kl. 05:00 – 14:00. Ettermiddagskortet fra 14:00 – 23:00.

Formiddagskortet må hentes innen klokken 19:00 kvelden før.

Ettermiddagskort må hentes innen klokken 12:00 samme dag.

Ved kjøp/ bestilling av halvdøgnskort (Gul og Rød sone) må fisker selv ta risikoen med tanke på vannstand og vær.

Betalte kort refunderes ikke, og kan ikke uten videre endres til annen dato.

Kort som ikke er avhentet eller på annen måte bekreftet innen fristens utløp blir fremlagt til fritt salg.

Fangstoppgaver og laksedagbok

Fyll ut slippen på fiskekortet og lever den på Laksehytta, eller legg den i kassen for fangstoppgaver. Vi tar også gjerne imot en e-post dersom dette skulle være enklere for deg. Alle fangster skal rapporteres umiddelbart. I tillegg til å innlevere fangstoppgaven, ber vi om at du noterer fangsten i vår laksedagbok på tavla utenfor Laksehytta. De som har bruker på Elveguiden kan registrere fangster der.

Best mulig data om laksestammen i Numedalslågen gir grunnlag for en god forvaltning til fordel for fiskere og grunneiere. Det er derfor viktig at alle leverer fangstoppgaver uansett fangst eller ikke.

Fiskesykdommer (Desinfisering, syk og død fisk)

Hjelp oss å hindre spredning av alvorlige fiskesykdommer. Desinfeksjon av utstyret er en enkel og billig forsikring mot smitte.

Desinfiseringsstasjon finner du ved Laksehytta. Meld fra om alle funn av død fisk. Meld også fra om fisk med unormalt utseende/oppførsel.

Det er viktig at vi får informasjon om sykdomsutbrudd så raskt som mulig slik at det kan iverksettes mottiltak.

Diverse opplysninger

Alle personer over 18 år må løse fiskeavgift før de kan kjøpe fiskekort og gyldig kvittering for innbetalt avgift skal alltid medbringes ved fiske.

Inntil et barn/ungdom under 16 år fisker gratis på blå sone sammen med en voksen som har løst gyldig fiskekort.

Viktig informasjon: Fisketid for Numedalslågen fastsettes av regulerende myndighet og oppstart, lengde og avslutning kan variere.

Nabolagsprofil

Lindsholmveien 517

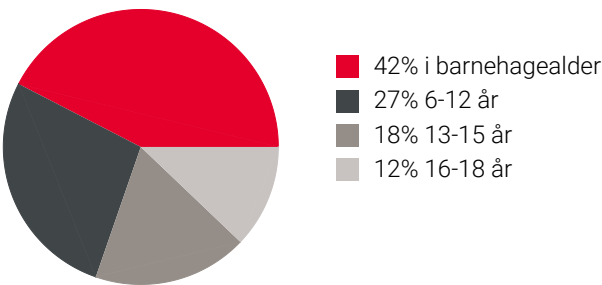
Offentlig transport

Brubakken Hvittingfoss Linje 430, 436	21 min 1.8 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	28 min 23.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

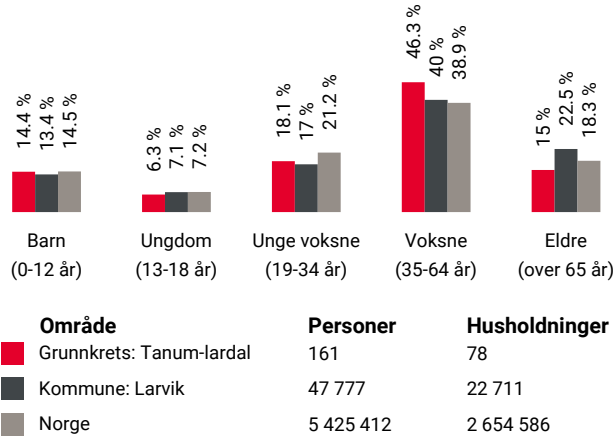
Skoler

Lardal skole (1-10 kl.) 249 elever, 17 klasser	9 min 9.9 km
Re videregående skole 600 elever	29 min 29.5 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	28 min 30.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

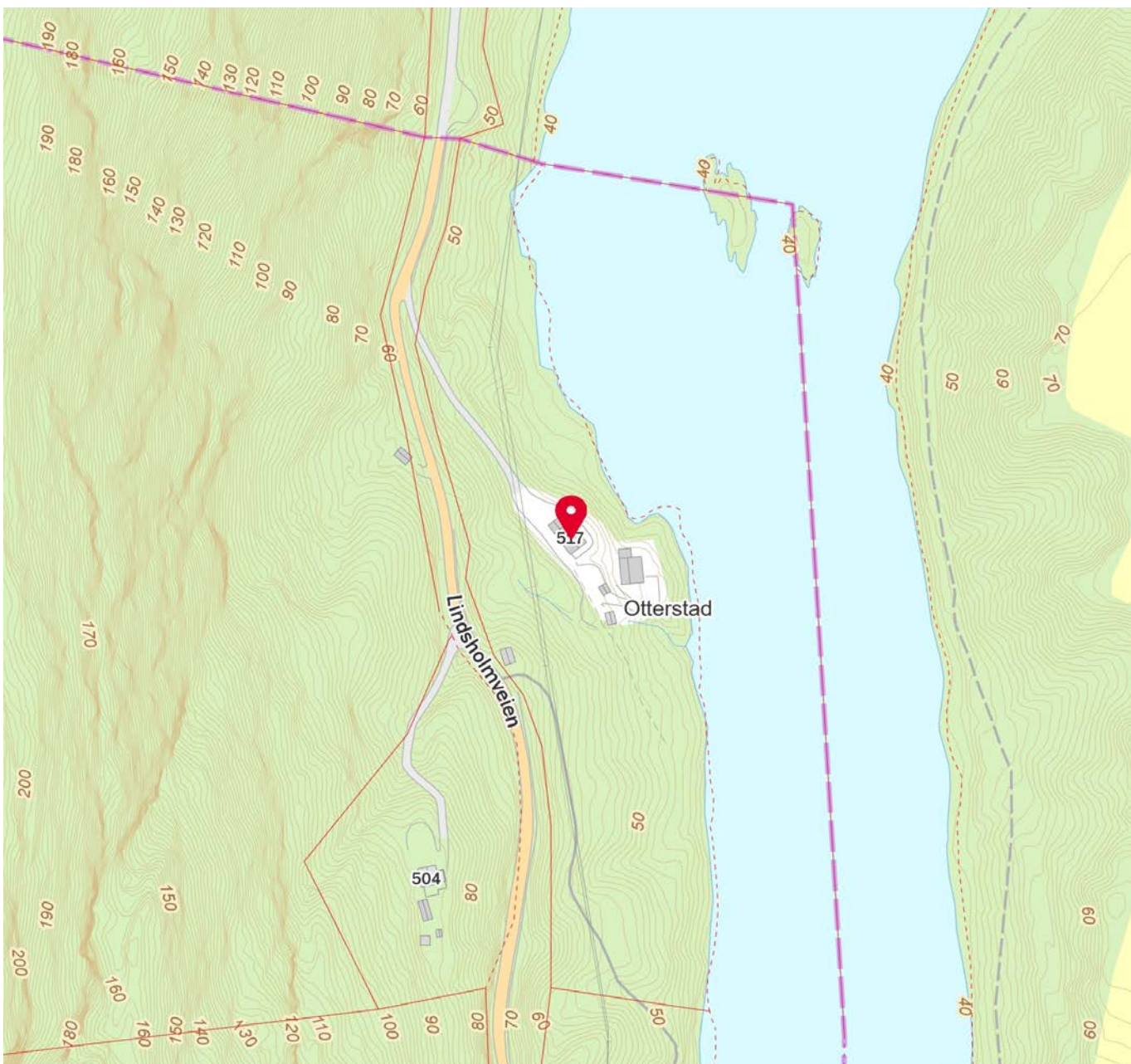
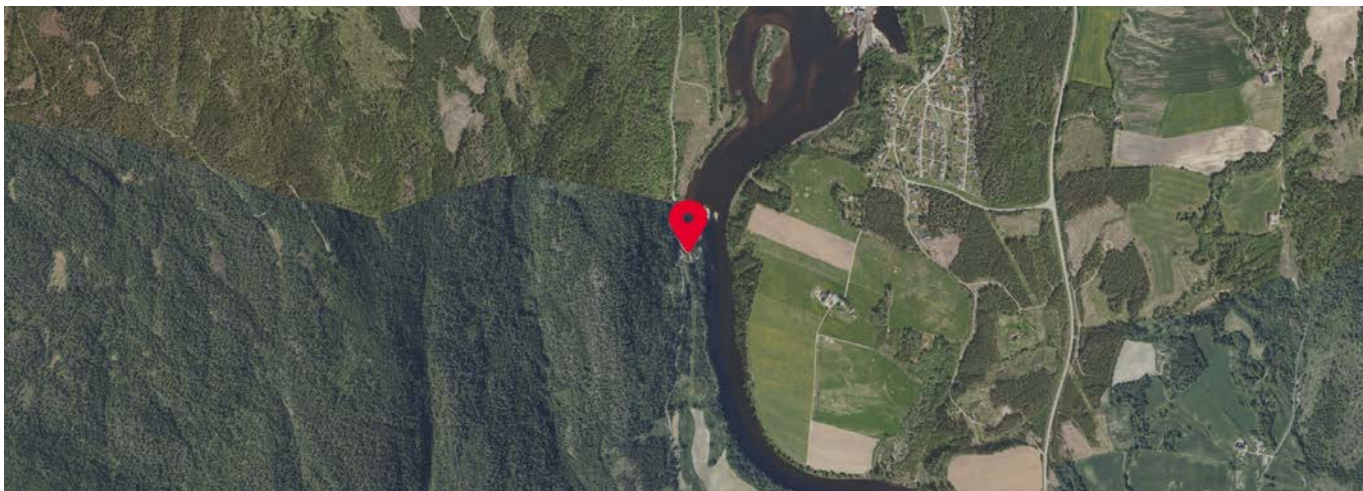
Bjørkebakken bhg - Bjørkhaugen (4-5 år) 28 barn	6 min 3.4 km
Bjørkebakken barnehage (0-3 år) 38 barn	6 min 3.4 km
Hem barnehage (1-4 år) 16 barn	7 min 7.2 km

Dagligvare

Spar Hvittingfoss Post i butikk, PostNord	3 min 2.5 km
Kiwi Hvittingfoss	4 min

Sport

Hvittingfoss torg, sandvolleyballbane Sandvolleyball	5 min 3.1 km
Hvittingfoss idrettsplass Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	6 min 3.7 km
Kick Tr.senter Hvittingfoss	3 min
Kick Treningssenter Svarstad	9 min





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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

For eiendommen:

Adresse: Lindsholmveien 517
3275 SVARSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre