



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-

Omkostn.: Kr 125 140,-

Total ink omk.: Kr 5 075 140,-

Selger: Lina Mørk

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1815

BRA-i/BRA Total 229/507 kvm

Tomtstr.: 3464.8 kvm

Soverom: 4

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 2054, bnr. 17

Oppdragsnr.: 1311260038

Her kan du skape drømmehjemmet i idylliske omgivelser!

Velkommen til Åsrumveien 422, et sjarmerende småbruk med en fredelig beliggenhet i vakker natur. Den solrike tomten på ca. 3,4 mål byr på gode muligheter for utendørs aktiviteter og avslapning. Boligen har en koselig tømmerstue utstyrt med stekeovn, benkeplass og vedovn – et perfekt sted for å samle venner og familie. En nyere garasje fra 2021 gir trygg oppbevaring av kjøretøy og utstyr. Uteplassen har en vakker pergola, ideell for sommerlige hyggestunder. Driftsbygningen er i dårlig stand og vil trenge riving/rehabilitering. Ved siden av eiendommen er det et beite på ca 5 mål som det kan være mulighet for å leie etter avtale med grunneier. Dette er en unik mulighet for deg som ønsker et rolig, naturnært småbruk.

Velkommen på visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	90
Energiattest	97
Nabolagsprofil	102
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 229 kvm

BRA - e: 278 kvm

BRA totalt: 507 kvm

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 145 kvm Bad, vaskerom, kjøkken, stuer 2 stk, mellomstue, gang, vindfang

2. etasje

BRA-i: 84 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, garderobe, uinnredet rom(tiltenkt bad)

Låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 249 kvm Div. lagringsrom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 kvm Bod, garasje

Ikke målbare arealer

Kjeller i eneboligen har gulvareal på 17 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggtegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

- Finnes ikke tegninger i kommunale arkiver eller hos eier.

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

- Ny varmtvannsbereder, ny lampe gang og byttet vifte vaskerom. Lukket avvik etter el-tilsyn.

Låve, byggeår 1895:

Bygget har en grunnflate på 249 kvm. Låveplan er ikke oppmålt.

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Garasje, byggeår 2021:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3464.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, trær og gruset gårds plass.

Bebyggelsen på eiendommen ligger innenfor eiendomsgrensene. Grensene er nøyaktig, men kan ha et avvik på 3-11 cm.

Beliggenhet

Åsrumveien 442 ligger landlig og naturskjønt til i Larvik kommune, med nær tilknytning til det idylliske Åsrumvannet. Eiendommen har en rolig og skjermet beliggenhet omgitt av skog og variert kulturlandskap, noe som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Eiendommen ligger skjermet til uten gjennomgangstrafikk utover adkomst til naboeiendom, og ved hogst av skog på skogeienedom. Samtidig er det kort vei til Haukerød, Kvelde eller Kodal sentrum med sine fasiliteter, herunder dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Sandefjord og Larvik sentrum ligger også innenfor praktisk rekkevidde og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kollektivforbindelser. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker å bo naturnært, men likevel ha enkel tilgang til byens fasiliteter. Det er kun 7,7 km til Kiwi Lasken (11 minutter). 11 km til Sandefjord togstasjon (17 minutter) og Torp lufthavn (20 minutter).

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

Veslehaven barnehage (0-5 år) ca. 8.1 km

Svartås barnehage (1-5 år) ca. 8.6 km

Skoler

Hedrum barneskole (1-7 kl.) ca. 12.6 km

Kongshaugen Kristne grunnskole ca. 10.3 km

Kvelde skole (1-10 kl.) ca. 12.1 km

Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 15.7 km

Sandefjord videregående skole ca. 10 km

Skagerak International School ca. 13.6 km

Skolekrets

Hedrum skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sundet (Linje 215) ca. 4.7 km

Tog: Sandefjord stasjon ca. 10.3 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 19 min

Bygningssakkyndig

Anders Auen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre våningshus som er påkostet i senere år. Utv er taktekking ca fra 1980. Kledning fra flere epoker. Sist fra 2012. da ble også alle vinduer foruten 2 stk byttet. Ytterdører med varierende alder. 2 stk trapper av tre og betong. Forekommer behov for noe vedlikehold og utbedringer på utv. bygningsdeler. Innvendige overflater oppgradert over tid. Fra 1980 tallet, 2008 og 2015. Noe varierende tilstand. Kjøkken oppgradert i 2008. Overskap er eldre. Våtrommene fra 2008. Påpekt avvik på begge. Piper fra 1980 og 2015. Nyere ildsteder. En sotluke er plassert nær brennbart materiale, krever tiltak. Deler av EL og VVS er oppgradert. Lokalt EL tilsyn hadde kontroll i 2024. Ny varmtvannsbereder i 2026. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Eldre låve og nyere garasje er ikke teknisk vurdert.

Våningshus - Byggeår: 1815

UTVENDIG

Taket er tekket med lakkerte/plastbelagte profilerte stål/alu plater. Forenklet undertak

lagt over opprinnelig undertak av trebord. Malte vindskier. Taket er lagt om ca 1980 iflg eier. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er lagt om ca 1980 iflg eier. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og plast. Varierende alder Hovedkonstruksjonen består av tømmer. Utv. Kledd med 2 typer raftekledding og stående panel. Varierende alder. Nyeste raftekledding er fra 2012, eldste ca fra 1980 og panel er ukjent men eldre. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer og åser. Dels isolert med mineralull. Deler av loft er ikke tilgjengelig. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980 til 2015. I tillegg er eldre med enkle glass. Ytterdør fra 2009 av formpresset materiale. Terrassedører fra gang med 2 lags glass. Denne er fra 1980. Malt ytterdør fra mellomstue. Denne er fra 1983. Ved inngang vest er det overbygget trapp av betong. Malt rekkverk. Mot syd er det overbygget trapp av treverk, dels anlagt på murer.

INNVENDIG

På gulver er det lagt parkett, laminat, fliser, heltrebord og belegg. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tømmer, tapet, plater og takessplater. Endel er oppgradert i 2008 og 2015. Trebjelkelag mellom etasjene. Mot kjeller er det stubbloft. Gulver mot grunn består stedvis av av betong. Piper av lettklinkerblokker. De er fra 1980 og 2015. Lukket elementpeis på kjøkken og vedovn i stue fra 2008. Peisovn i tømmerstue fra 2015. Kryp kjeller kun under deler av bygget. Gulver av betong. Vegger av naturstein. Boligen har lakkert tretrapp Trapp av treverk. Innvendige dører av formpresset materiale, malte finerte og div. fyllingsdører. Varierende alder.

VÅTROM

Bad

Gulver av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med våtromspanel og malt panel i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusj med vegger. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt.

Vaskerom

Gulver av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med malte plater og tapet. Malt panel i himlingen. Rommet inneholder innredning/skap, kum av stål og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8. Det bemerkes at vegg er tykk.

KJØKKEN

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Samlestokk og stoppekran i kjeller. Rør i rør system er fra 2008. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringssskap med automatsikringer. 50 amp hovedsikring og 17 fordelingskurser. EL kontroll utført av lokalt EL tilsyn i 2024. Påpekt 2 avvik som er lukket. Opplyses å ikke være behov for etterkontroll.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Ikke påvist drenering eller fuktsikring. Grunnmur i natursteinblokker med bindemiddel/fuger.

Flatt og skrånet terreng. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Ukjent alder- Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen har eget minireseanlegg fra 2008. Anlegget er ikke vurdert utover at det er i drift. Ønskes ytterligere vurdering må fagkyndige kontaktes. Kun vurdert ut fra alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: rekkverk
innvendig trapp, radon og rømningsveier.

ANNET

Låvebygning oppført på murer av naturstein. Vegger av reisverk kledd med enkel låvekledning. Saltak tekket med betong og teglstein. Dører og låvebroer av treverk

GARASJE

Garasje oppført på løsmasser av pukk/grus. Gulver av betong med oppkant av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk kledd med stående kledning.

Saltakkonstruksjon tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier. Renner og nedløp av lakkert stål. Dør og leddport av lakkert alu/stål. Port med automatisk åpner. Innlagt strøm.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Forekommer noen bulker og

mindre skader samt en del rust.

Konsekvens/tiltak: Når takteking 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. Tak bør kontrolleres på en sikker måte, spesielt i gradene. Skader og bulker bør utbedres, og overflater med rust bør behandles for å hindre videre forringelse.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og ytterligere skader på takteking og fare for skader på undertak, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Skader i renner, en er i ferd med å ramle ned. Mangler endelokk på renne av plast.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Renner med skader og manglende deler må utbedres for å sikre funksjon og hindre vannskader på bygningens konstruksjon.

Nedløp bør føres bort fra grunnmur for å redusere risiko for fuktbelastning og påfølgende skader på murverk og i kjeller.

Stige og plattform til piper må monteres for å ivareta sikkerhet ved feiing og tilsyn.

Snøfangere bør monteres for å redusere risiko for snøras og ivareta personsikkerhet der det er normalt å ferdes.

Eier opplyser at det er bestilt utbedring på deler av dette.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist andre avvik. Mangler utlufting på deler av kledning. Overgang takteking utbygg og vegg er ikke tilfredsstillende utført etter dagens standard. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Ved et vindu er det ikke tilfredsstillende tetting mellom kledning/listverk og vindu. Forekommer sprekker i panel/kledning. Flere vegger har synlige skjevheter.

På loft er vindtetting utett.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar 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. Kledning som har tilløp til råte bør skiftet ut for å hindre videre skadeutvikling i kledning og fare for skade i tilstøtende konstruksjon. Utett vindtetting på knevegger må utbedres for å hindre trekk og

redusere risikoen for kondens og fukt i veggkonstruksjonen og på loftet. Overgang taktekking-vegg bør utføres slik at det reduserer mulighet for fuktskader. Større spalter mellom beslag/vannbrett og kledning bør lages, dette også for å hindre mulighet for fuktskader. Manglende utlufting i nedre kant av kledning bør utbedres der det er mulig for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, noe som forlenger levetiden på kledningen og reduserer risikoen for skader.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist andre avvik: Deler av loft har ikke isolasjon. Forekommer skjevheter flere steder. Noen eldre skjolder på eldste undertak.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Det bør etterisolerers på de delene av loftet som mangler isolasjon for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Skjevheter i takkonstruksjonen bør vurderes nærmere for å avklare om det er behov for utbedring, da dette kan påvirke konstruksjonens stabilitet over tid.

Eldre skjolder på undertaket bør følges opp for å sikre at det ikke forekommer aktive lekkasjer, da dette kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Forekommer værslitasje på de fleste. Et par vannbrett har for lite fall. Enkelte vannbrett er ikke korrekt montert/tilpasset.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør utføres vedlikehold og utbedring av utv overflater på treverket. Dette for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader.

Vannbrett med for lite fall bør justeres for å sikre tilstrekkelig avrenning og unngå vanninntrengning i konstruksjonen. Enkelte vannbrett bør moters slik at vann ikke kan komme inn bak kledning da dette kan føre til fuktskader.

Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. De eldste preges av værslitasje. Glippe mellom karm og terrassedør.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det må foretas lokal utbedring. Det bør utføres vedlikehold og utbedring av overflater, samt tetting av åpning mellom dørbblad og karm for å hindre kald trekk og redusere varmetap.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt energiforbruk, redusert bokomfort og ytterligere skader på dørene.

Utvendige trapper

Det er påvist andre avvik: Preges av værslitasje og noen skader på treverket.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nødvendig vedlikehold av overflater og utbedring av skader på treverket. Dette for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte

og andre skader.

Overflater

Det er påvist andre avvik.: Varierende slitasje. Bom under enkelte fliser. Skader og noe slitasje på tregulv. Bølger på belegg. Sprekk i enkelte plateskjøter. Gipsplate påm et soverom er ikke sparklet, kun malt.

Konsekvens/tiltak: Noe oppgradering av overflater må regnes med. Dette bør tilpasses egne behov og ønsket standard.

Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik.: Noe bruksslitasje og merker.

Konsekvens/tiltak: Overflater bør oppgraderes for å opprettholde trappens estetikk, samt redusere risikoen for ytterligere skader eller forringelse.

Innvendige dører

Det er påvist andre avvik.: Noen skader og merker forekommer. Noen mangler nøkkelskilt eller vridere.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres lokal utbedring av skader og merker på dørene, samt montering av manglende nøkkelskilt eller vridere.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon, økt slitasje og svekket estetisk inntrykk.

1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Mindre svelling og enkelte mindre skader i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak: Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimate. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å holde området under oppsikt. Dersom det oppstår ytterligere svelling eller skader, bør utbedring eller utskifting av overflatene vurderes for å unngå økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Begrenset fall til sluk. Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende fall å

lage hull/spalte i terskel til dusj, slik at hele rommet får avrenning til sluk.
Manglende fall og hindringer kan føre til at vann blir liggende på gulvet ved bruk av dusj og lekkasjer. Dette foringer bruken av rommet og øker risikoen for mulighet til fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/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.

1.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Skade på siden av innredning. Riss i overflate på servant.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Skader på innredningens overflate bør utbedres for å forhindre videre forringelse og mulig fuktskade.
Etablere mulighet for lekkasjekontroll for wc. Dette for raskt å kunne hindre fuktskader ved lekkasje.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Ikke tett sjikt i våte sone ved kum.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må det foretas overflatebehandling av vegger i våt sone. Dette må være med fuktbestandig produkter som er beregnet for våte soner.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall til sluk men noe begrenset.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende fall.
Et våtrom med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

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

Svelling på front ved kum. Sprekk i benkeplate ved koketopp.

Konsekvens/tiltak: Overflater med sprekk og svelling bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til behov for mer omfattende reparasjoner eller utskiftning.

1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. I tillegg er bryter til lys defekt.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Mekanisk/forsert avtrekk ut i friluft bør etableres for å optimalisere utskifting av luft i kjøkkenet og hindre stekeos å spre seg i boligen.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Alder gjelder eldste kobber. Det bemerkes at det ikke er sluk i kjeller med slisser/spalter i gulvet slik at evt. lekkasjevann kan bli borte. Stoppekran fungerer men går tregt.

Rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anbefaler å etablere sluk eller annen tilknytning til avløp. Vurdere bytte av stoppekran. Rørkurser bør merkes for å sikre oversikt over hvor de ulike rørene går, og for å lette fremtidig vedlikehold og utbedring. Manglende merking kan medføre økt risiko for feil ved reparasjoner eller ved lekkasjer.

Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

Fuktsikring og drenering

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

Konsekvens/tiltak: Det kan vurderes etablering utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Må ses opp mot mulig funksjon/nytte da murer er tykke.

Manglende fuktsikring og drenering kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Sprekker og ufullstendige fuger.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekker og ufullstendige fuger bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av grunnmuren, noe som kan føre til svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

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 over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger foretatt i tømmerstue og stue syd/øst 1.etg med planavvik på henholdsvis 50 og 25 mm.

Målinger foretatt i hovedsoverom og soverom nord/øst med planavvik på henholdsvis 5 og 25 mm.

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. Dersom høydeforskjellene skal utbedres, må det foretas arbeider med avretting av gulv og eventuelt forsterkning av konstruksjonen. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom det skal foretas flere oppgraderinger, bør slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for ytterligere svekkelse av bærende konstruksjoner og redusert bokomfort.

Bygningsdelen må ses i sammenheng med forholdene i krypkjelleren. Ukjent omfang. Estimert usikkert.

Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ved sotluke i stue.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må utføres kompensierende tiltak for å øke avstanden eller beskytte brennbart materiale nær sotluken, da dagens løsning medfører økt risiko for brannspredning ved bruk av pipen.

Krypkjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i

eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Registrert fukt over normale verdier i treverket i himlingen. Her er også tegn på aktivitet av insekter. Lite ventilering av kryprommet. Fuktighet på gulv og mur.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av krypkjelleren, spesielt i utilgjengelige områder, for å avdekke evt. skader på treverk. Omfang og behov for utbedringer må vurderes i vært enkelte tilfelle. Dette for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen for å redusere fuktbelastningen i kryprommet og risikoen for ytterligere skader. Bedre ventilering må etableres.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for omfattende råteskader, svekket bæreevne og videre etablering av skadedyr. Bygningsdelen må ses i sammenheng med andre tiltak/bygningsdeler som kan påvirke miljø i kjeller.

Omfang av skader er usikkert. Derfor usikkert estimat.

Innvendige trapper - kjeller

Råteskadet og bratt.

Konsekvens/tiltak: Bygge ny.

1.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt - vegg

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Manglende membran gjelder i våt sone vegg og er ut fra dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. For å lukke avviket må det etableres membran i våt sone på vegg og tette gjennomføringer. Dette for å hinde fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Terrengforhold

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Dette på enkelte partier som går mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.

Helse, miljø og sikkerhet

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk innvendig trapp, radon og rømningsveier.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Kun et soverom i 2.etg med godkjent rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko for beboere.

Tilstrekkelige rømningsveier må etableres slik at boligen tilfredsstiller gjeldende krav.

Dette for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Kun ett soverom i 2. etasje har godkjent rømningsvindu, noe som øker risikoen for mangelfull rømningsikkerhet.

Det er ikke registrert ras/eller skred utsatte områder men det bemerkes at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. Det kan påvirke fremtidige tiltak på eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Total enterprise Torolf Stenersen, rørleggerfirma Knut Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Hel renovering og oppbygging av bad og vaskerom. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

-Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Arbeidet er utført av faglært, fornyet ved oppbygging av bad og vaskerom i 2008.

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

- Ja, Låve dårlig forfatning, taklekkasje.

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

- Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008, Firmanavn: Torolf Stenersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av vinduer 2008 og 2012. Skifting av samtlige vinduer unntagen to stk i gang og vaskerom. Ny kledning på vestfasade og nord. Utført i 2012.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Igland garasje. Beskrivelse av arbeidet: Gravearbeider og støping av platting av Pål Teien. Gjennomført høst 2020. Oppsett av garasje fra Igland, og oppført pergola fra pergolux i enden av garasjen på støpt plate i forlengelse av garasjen.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja, Noe skjevhet i bolig i henhold til alder.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja, Ved store vannmengder kan det komme vann inn i krypkjeller

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja, Boligen er av en alder, så det er noe mus på rålofta, spesielt om høsten. Lite lyder. Et uinnredet rom over bad forekommer det noe lyd av mus. Tiltak: settes ut feller på råloftene. Det har også om høsten forekommet mus under oppvaskbenk. Tiltak: Hull tettet.

Noe hull etter innsekt i treverk i kjeller.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Total enterprise av Torolf Stenersen

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av renseanlegg fra Wallax Gravearbeid av Carl C Fon.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Torolf Stenersen AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipe i tømmerstue. Murearbeid utført av firma Murer Oddvar Johansen.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Torolf Stenersen, elektriker PEC

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet mye elektrisk, og nytt sikringsskap i 2. etasje.

Arbeidene er utført i 2008, 2012 og 2015. Strøm til garasje i 2021 med opplegg inkludert strøm til el bil lader.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- Ja, Feier trapp mot pipe over tømmerstue. Utføres før overdragelse av eiendom.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, Bygget er fra tidlig 1800-tallet, og loftet er innredet i etterkant.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja,

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

-Ja, Gammel låve.

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

- Ja, Defekt kjølehjørne. Kjøkkenvifte mangler lys

Innhold

Enebolig over to etasjer, inneholder følgende rom som:

1. etasje: Bad, vaskerom, kjøkken, stuer 2 stk, mellomstue, gang, vindfang.

2. etasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, garderobe, uinnredet rom (tiltenkt bad)

På eiendommen er det også en låve og garasje med bod.

Standard

Boligen byr på et funksjonelt kjøkken fra 2008, utstyrt med integrert stekeovn og platetopp samt opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter sørger for godt inneklima, og en flott vedovn gir både varme og hyggelig atmosfære på kjølige dager.

Badet i første etasje er også fra 2008 og har praktiske løsninger med innebygget sisterner. I tillegg finnes et disponibelt rom i 2. etasje tiltenkt bad - perfekt for deg som ønsker å etablere et ekstra bad og øke boligens funksjonalitet.

Vaskerommet fra 2008 har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Boligen har varierte innvendige overflater med blant annet parkett, laminat, fliser og heltre, som gir et levende og hjemmekoselig uttrykk. Vegger og himlinger består av ulike materialer som panel, plater og tapet. Noe slitasje og enkelte overflateavvik må påregnes, noe som gir gode muligheter for oppgradering etter eget ønske.

I 2. etasje finner du hele 4 soverom, noe som gjør boligen godt egnet for familier eller deg som ønsker ekstra plass til hjemmekontor eller gjester.

Det finnes også en driftsbygning og garasje på eiendommen. Driftsbygningen er i dårlig stand og krever riving/rehabilitering. Det er lagt opp strøm til elbillader i garasjen.

Her får du en bolig og eiendom med stort potensial, romslig planløsning og muligheter for å skape ditt eget drømmehjem!

Innbo og løsøre

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

- Diverse løsøre og materialer i låven medfølger eiendommen. Selger tar med seg etter fritt ønske det hun ønsker. Kjøper godtar at resterende overtas - enten om det anses som brukelig eller avfall.

Hvitevarer

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

- Kjølehjørne er defekt og medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Ny varmtvannsbereder

2025:

- tilleggsarbeider på det elektriske anlegget

2016:

- tilleggsarbeider på det elektriske anlegget

2015:

- Innvendige overflater oppgradert over tid. og 2015
- Piper fra 2015
- Peisovn i tømmerstue fra 2015
- tilleggsarbeider på det elektriske anlegget
- Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 2015

2012:

- Kledning fra flere epoker. Sist fra 2012. da ble også alle vinduer foruten 2 stk byttet

2009:

- Ytterdør fra 2009 av formpresset materiale

2008:

- Innvendige overflater oppgradert over tid. 2008
- Kjøkken oppgradert i 2008
- Våtrommene fra 2008
- Lukket elementpeis på kjøkken og vedovn i stue fra 2008
- Deler av EL og VVS er oppgradert
- Rør i rør system er fra 2008
- Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008
- Eiendommen har eget minireseanlegg fra 2008

1983:

- Malt ytterdør fra mellomstue. Denne er fra 1983

1980:

- Innvendige overflater oppgradert over tid. Fra 1980 tallet
- Piper fra 1980
- Utv er taktekking ca fra 1980
- Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980
- Terrassedører fra gang med 2 lags glass. Denne er fra 1980

TV/Internett/Bredbånd

Fiber Altibox.

Parkering

Parkering i garasje og ellers på eiendommen.

Diverse

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

Eiendommen har postadresse Sandefjord kommune og ligger i Larvik kommune.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen

hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk og vedovn/peis

Peisovn i tømmerstue fra 2015.

Lukket elementpeis på kjøkken og vedovn i stue fra 2008

Det er utført feiing 15/5-2025

Det er utført tilsyn 06/02-2024, det ble ikke registrert avvik.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet avtale med Norgespris

Utført el-tilsyn 06.02.24. Det ble registrert to små avvik. Begge er lukket.

Energimerke

G

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 950 000

Omkostninger kjøper

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

125 140 (Omkostninger totalt)

142 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 075 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 092 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 094 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 333 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Det er fire gebyr terminer i året (februar, mai, august og november.)

De kommunale avgiftene omfatter vanngebyr og avløpsgebyr/slamtømming, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2054, bruksnummer 17 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:

3909/2054/17:

26.07.1879 - Dokumentnr: 900167 - Erklæring/avtale

Grensegangssak/oppgangsforetning

Overført fra: Knr:3909 Gnr:2054 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har forsøkt å finne denne erklæringen, men har ikke lyktes.

23.01.1886 - Dokumentnr: 900080 - Rettigheter iflg. skjøte

Uhindrett rett til driftsveier, tømmerlegg, landlegg,

strandrett, fløtnings-og oppdemningsrett

Rettighetshaver: Treschow

Overført fra: Knr:3909 Gnr:2054 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har forsøkt å finne denne erklæringen, men har ikke lyktes.

14.03.1969 - Dokumentnr: 1147 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3909 Gnr:2054 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere
Utskrift fra Vestfold jordskifterett. Rettsforlik som fastsetter grenser mellom gnr. 54 bnr. 4 og gnr. 54 bnr. 1, 7, 9 og 12. Gjelder denne registerenheten med flere.

27.04.1970 - Dokumentnr: 1838 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2054 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:2054 Bnr:5
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3909 Gnr:2054 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere
Overenskomst mellom eiere av gnr. 54 bnr. 4, bnr. 1 og bnr. 5 om bygging, finansiering og vedlikehold av grendevei. Veien skal bygges i 4 meters bredde pluss møteplass, grøfter og skråning. Vedlikehold deles 1/3 på sommervedlikeholdet. Brøyting deles på de som ønsker å holde veien åpen. Skal det brukes tungtransport som ødelegger veien, skal dette fikses opp av den som har brukt tungtransport.
Inneholder også bestemmelser om stedsvarig og vederlagsfri rett til driftsvei. Gjelder denne registerenheten med flere.

15.09.2025 - Dokumentnr: 1090433 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3909 Gnr:2054 Bnr:4

15.09.2025 - Dokumentnr: 1090451 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2054 Bnr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
ADKOMST: Gbnr. 2054/17 skal ha rett til kjøreadkomst over gbnr. 2054/4.

15.09.2025 - Dokumentnr: 1090451 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3909 Gnr:2054 Bnr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Larvik Kommune
Org.nr: 918 082 956
LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP: Gbnr. 2054/17 skal ha rett til legging/vedlikehold av ledninger for vann og avløp.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at

det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen og låven.

Garasje oppført i 2021. Da den er under 50 kvm er det ikke et krav om ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: privat vei, Gbnr. 2054/17 skal ha rett til kjøreadkomst over gbnr. 2054/4. Iflg eier deles vedlikehold av grusveien på 3 og driftsvei videre innover forbi denne eiendommen er det Treschow som tar ansvar for. Avtale om vedlikehold/brøyting kan avtales med grunneier.

Tilknytning vann: Offentlig vann. Farrisvann.

Tilknytning avløp: minirensanlegg med utslippstillatelse fra 2008. Anlegget er lagt under kommunal tømmeordning i 2016 med årlig tømning, det ble senere søkt om dispensasjon for årlig tømning i 2024. Det ble innvilget med tømning hvert 2. år og halvering av tømmegebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli aktuelt å øke tømmehyppigheten igjen dersom servicepersonell gjennom sin service avdekker at anlegget må tømmes hyppigere. Da vil tømmegebyret øke.

Det foreligger ikke pålegg om påkobling til offentlig avløp. Dette vil heller ikke komme i nærmeste fremtid, da det ikke er kommunalt avløpsnett i nærheten.

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (ID 202401), med ikrafttredelse 10.12.2025. Et delareal på 3 465 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Et delareal på 2 752 kvm av eiendommen er omfattet av hensynssone H310_1 Ras- og skredfare .

Statnett planlegger spenningsoppgradering av kraftledningen mellom Bamble, Porsgrunn og Tønsberg transformatorstasjoner, for å legge til rette for industrivekst og økt forsyningssikkerhet i Grenlandsområdet. Statnett kommer til å sende ut to traseer på høring. Den ene av disse går gjennom Kodal (alternativ 4.0). Denne kraftlinja kommer inn i Kodal fra Hedrum, går østover mellom Goksjø og Trollsås, sør for Trevland, krysser Kodalveien ved Skjeggerød-krysset, går østover nord for Brekke og Hønsvall (og rett sør for boligfeltet øst for Kodal skole), og fortsetter østover i Stokke. Planen er at den nye kraftlinja skal være ferdig bygd i 2032. Forslaget sendes til høring. For mer informasjon anbefales kjøper å kontakte Statnett. Traseen er per nå lagt langt

utenfor den aktuelle eiendommen. Kjøper må ta høyde for at høringen går gjennom og at strømmaster blir satt opp.

Fra eiendommen kan man høre skyting fra Allum og Bjerke skytebane. Det har for selger ikke vært opplevd som sjenerende, men dette kan være individuelt.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Ingen av bygningene på eiendommen er sefrak registrert.

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med

evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.05.2026

























































Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Våningshus

📍 Åsrumveien 422, 3220 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 2054, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 507 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 12451-2155

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VV2049

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



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

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig Vestfold men også nedre del av Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakst og byggelånskontroll.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Anders Auen". The signature is written in a cursive, flowing style.

Anders Auen

anders@auentakst.no

975 26 915



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeplaner

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre våningshus som er påkostet i senere år. Utv er taktekkning ca fra 1980. Kledning fra flere epoker. Sist fra 2012. da ble også alle vinduer foruten 2 stk byttet. Ytterdører med varierende alder. 2 stk trapper av tre og betong. Forekommer behov for noe vedlikehold og utbedringer på utv. bygningsdeler.

Innvendige overflater oppgradert over tid. Fra 1980 tallet, 2008 og 2015. Noe varierende tilstand. Kjøkken oppgradert i 2008. Overskap er eldre. Våtrommene fra 2008. Påpekt avvik på begge. Piper fra 1980 og 2015. Nyere ildsteder. En sotluke er plassert nær brennbart materiale, krever tiltak.

Deler av EL og VVS er oppgradert. Lokalt EL tilsyn hadde kontroll i 2024. Ny varmtvannsbereder i 2026. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Eldre låve og nyere garasje er ikke teknisk vurdert.

Våningshus - Byggeår: 1815

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med lakkerte/plastbelagte profilerte stål/alu plater. Forenklet undertak lagt over opprinnelig undertak av trebord. Malte vindskier. Taket er lagt om ca 1980 iflg eier.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er lagt om ca 1980 iflg eier.

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og plast. Varierende alder

Hovedkonstruksjonen består av tømmer. Utv. Kledd med 2 typer raftekledning og stående panel. Varierende alder. Nyeste raftekledning er fra 2012, eldste ca fra 1980 og panel er ukjent men eldre.

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer og åser. Dels isolert med mineralull. Deler av loft er ikke tilgjengelig.

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980 til 2015. I tillegg er eldre med enkle glass.

Ytterdør fra 2009 av formpresset materiale. Terrassedører fra gang med 2 lags glass. Denne er fra 1980. Malt ytterdør fra mellomstue. Denne er fra 1983.

Ved inngang vest er det overbygget trapp av betong. Malt rekkverk. Mot syd er det overbygget trapp av treverk, dels anlagt på murer avc naturstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett, laminat, fliser, heltrebord og belegg. Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tømmer, tapet, plater og takessplater. Endel er oppgradert i 2008 og 2015.

Trebjelkelag mellom etasjene. Mot kjeller er det stubbloft.

Gulver mot grunn består stedvis av av betong.

Piper av lettklinkerblokker. De er fra 1980 og 2015. Lukket elementpeis på kjøkken og vedovn i stue fra 2008. Peisovn i tømmerstue fra 2015.

Krypkjeller kun under deler av bygget. Gulver av betong. Vegger av naturstein.

Boligen har lakkert tretrapp.

Trapp av treverk.

Innvendige dører av formpresset materiale, malte finerte og div. fyllingsdører. Varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Gulver av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med våtromspanel og malt panel i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusj med vegger.

Mekanisk avtrekk

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

Vaskerom

Gulver av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med malte plater og tapet. Malt panel i himlingen. Rommet inneholder innredning/skap, kum av stål og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8. Det bemerkes av vegg er tykk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og med rør i rør system.

Samlestokk og stoppekran i kjeller. Rør i rør system er fra 2008.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Varmt vannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsapparat med automatsikringer. 50 amp hovedsikring og 17 fordelingskurser.

EL kontroll utført av lokalt EL tilsyn i 2024. Påpekt 2 avvik som er lukket. Opplyses å ikke være behov for etterkontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Ikke påvist drenering eller fuktsikring.

Grunnmur i natursteinblokker med bindemiddel/fuger.

Flatt og skrånet terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Utvendige

vannledninger er av plast (PEL) Ukjent alder- Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har eget minireseanlegg fra 2008. Anlegget er ikke vurdert utover at det er i drift. Ønskes ytterligere vurdering må fagkyndige kontaktes. Kun vurdert ut fra alder.

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

[Gå til side](#)

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: rekkverk innvendig trapp, radon og rømningsveier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Finnes ikke tegninger i kommunale arkiver eller hos eier.

Låve.

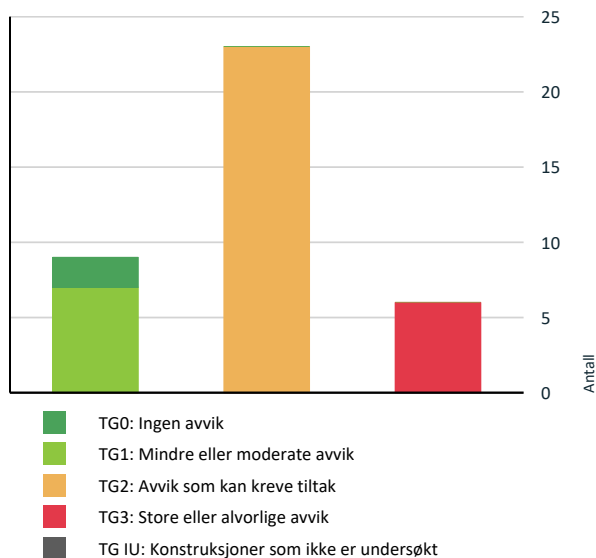
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

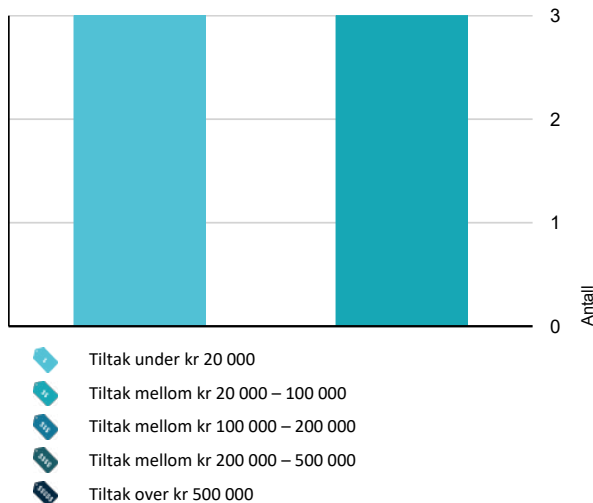
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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 over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger foretatt i tømmerstue og stue syd/øst 1.etg med planavvik på henholdsvis 50 og 25 mm. Målinger foretatt i hovedsoverom og soverom nord/øst med planavvik på henholdsvis 5 og 25 mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ved sotluke i stue.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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 grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Registrert fukt over normale verdier i treverket i himlingen. Her er også tegn på aktivitet av insekter. Lite ventilering av krypprommet. Fuktighet på gulv og mur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Innvendige trapper - kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Råteskadet og bratt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Dette på enkelte partier som går mot krypkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - vegg [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Manglende membran gjelder i våt sone vegg og er ut fra dagens forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Forekommer noen bulker og mindre skader samt en del rust.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Skader i renner, en er i ferd med å ramle ned. Mangler endelokk på renne av plast.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist andre avvik:

Mangler utlufting på deler av kledning. Overgang takteking utbygg og vegg er ikke tilfredsstillende utført etter dagens standard. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Ved et vindu er det ikke tilfredsstillende tetting mellom kledning/listverk og vindu. Forekommer sprekker i panel/kledning. Flere vegger har synlige skjelheter. På loft er vindtetting utett.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Deler av loft har ikke isolasjon. Forekommer skjelheter flere steder. Noen eldre skjolder på eldste undertak.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forekommer værslitasje på de fleste. Et par vannbrett har for lite fall. Enkelte vannbrett er ikke korrekt montert/tilpasset.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

De eldste preges av værslitasje. Glippe mellom karm og terrassedør.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Preges av værslitasje og noen skader på treverket.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Variierende slitasje. Bom under enkelte fliser. Skader og noe slitasje på tregulv. Bølger på beleg. Sprekk i enkelte plateskjøter. Gipsplate påm et soverom er ikke sparklet, kun malt.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe bruksslitasje og merker.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noen skader og merker forekommer. Noen mangler nøkkelskilt eller vrider.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Alder gjelder eldste kobber. Det bemerkes at det ikke er sluk i kjeller med slisser/spalter i gulvet slik at evt. lekkasjevann kan bli borte. Stoppekran fungerer men går tregt. Rørkurser er ikke merket.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Sprekker og ufullstendige fuger.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Mindre svelling og enkelte mindre skader i plateskjøter.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Begrenset fall til sluk. Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.

Skade på siden av innredning. Riss i overflate på servant.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Ikke tett sjikt i våte sone ved kum

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Fall til sluk men noe begrenset.

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Svelling på front ved kum. Sprekk i benkeplate ved koketopp.

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)




Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I tillegg er bryter til lys defekt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
 -  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 -  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Kun et soverom i 2.etg med godkjent rømningsvindu.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1815

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er takket med lakkerte/plastbelagte profilerte stål/alu plater. Forenklet undertak lagt over opprinnelig undertak av trebord. Malte vindskier. Taket er lagt om ca 1980 iflg eier. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er lagt om ca 1980 iflg eier.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Forekommer noen bulker og mindre skader samt en del rust.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking 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.
- Tiltak:

Tak bør kontrolleres på en sikker måte, spesielt i gradene. Skader og bulker bør utbedres, og overflater med rust bør behandles for å hindre videre forringelse.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og ytterligere skader på takteking og fare for skader på undertak, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål og plast. Varierende alder

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

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

Skader i renner, en er i ferd med å ramle ned. Mangler endelokk på renne av plast.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Renner med skader og manglende deler må utbedres for å sikre funksjon og hindre vannskader på bygningens konstruksjon. Nedløp bør føres bort fra grunnmur for å redusere risiko for fuktbelastning og påfølgende skader på murverk og i kjeller. Stige og plattform til piper må monteres for å ivareta sikkerhet ved feiing og tilsyn.

Snøfangere bør monteres for å redusere risiko for snøras og ivareta personsikkerhet der det er normalt å ferdes.

Eier opplyser at det er bestilt utbedring på deler av dette.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjonen består av tømmer. Utv. Kledd med 2 typer raftekledning og stående panel. Varierende alder. Nyeste raftekledning er fra 2012, eldste ca fra 1980 og panel er ukjent men eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Mangler utlufting på deler av kledning. Overgang taktekkning utbygg og vegg er ikke tilfredsstillende utført etter dagens standard. Ved enkelte vannbrett er kledning avsluttet ned på selve brettet. Dette kan over tid føre til råte. Ved et vindu er det ikke tilfredsstillende tetting mellom kledning/listverk og vindu. Forekommer sprekker i panel/kledning. Flere vegger har synlige skjevheter. På loft er vindtetting utett.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar 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.

Kledning som har tilløp til råte bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling i kledning og fare for skade i tilstøtende konstruksjon. Utett vindtetting på knevegger må utbedres for å hindre trekk og redusere risikoen for kondens og fukt i veggkonstruksjonen og på loftet. Overgang taktekkning-vegg bør utføres slik at det reduserer mulighet for fuktskader. Større spalter mellom beslag/vannbrett og kledning bør lages, dette også for å hindre mulighet for fuktskader. Manglende utlufting i nedre kant av kledning bør utbedres der det er mulig for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, noe som forlenger levetiden på kledningen og reduserer risikoen for skader.

Tilstandsrapport



Deler av loft har ikke isolasjon. Forekommer skjevheter flere steder. Noen eldre skjolder på eldste undertak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etterisolerers på de delene av loftet som mangler isolasjon for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Skjevheter i takkonstruksjonen bør vurderes nærmere for å avklare om det er behov for utbedring, da dette kan påvirke konstruksjonens stabilitet over tid.

Eldre skjolder på undertaket bør følges opp for å sikre at det ikke forekommer aktive lekkasjer, da dette kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer og åser. Dels isolert med mineralull. Deler av loft er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. De er fra 1980 til 2015. I tillegg er eldre med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

Forekommer værslitasje på de fleste. Et par vannbrett har for lite fall. Enkelte vannbrett er ikke korrekt montert/tilpasset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av utv overflater på treverket. Dette for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader.

Vannbrett med for lite fall bør justeres for å sikre tilstrekkelig avrenning og unngå vanninntrengning i konstruksjonen. Enkelte vannbrett bør moters slik at vann ikke kan komme inn bak kledning da dette kan føre til fuktskader.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fra 2009 av formpresset materiale. Terrassedører fra gang med 2 lags glass. Denne er fra 1980. Malt ytterdør fra mellomstue. Denne er fra 1983.

Årstall: 1980 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- De eldste preges av værslitasje. Glippe mellom karm og terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av overflater, samt tetting av åpning mellom dørblad og karm for å hindre kaldtrekk og redusere varmetap.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt energiforbruk, redusert bocomfort og ytterligere skader på dørene.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved inngang vest er det overbygget trapp av betong. Malt rekkverk. Mot syd er det overbygget trapp av treverk, dels anlagt på murer avc naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Preges av værslitasje og noen skader på treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold av overflater og utbedring av skader på treverket. Dette for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og andre skader.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulver er det lagt parkett, laminat, fliser, heltrebord og belegg . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tømmer, tapet, plater og takesplater. Endel er oppgradert i 2008 og 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Variierende slitasje. Bom under enkelte fliser. Skader og noe slitasje på tregulv. Bølger på belegg. Sprekk i enkelte plateskjøter. Gipsplate påm et soverom er ikke sparklet, kun malt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgradering av overflater må regnes med. Dette bør tilpasses egne behov og ønsket standard.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene. Mot kjeller er det stubbloft.
Gulver mot grunn består stedvis av 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 over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger foretatt i tømmerstue og stue syd/øst 1.etg med planavvik på henholdsvis 50 og 25 mm.

Målinger foretatt i hovedsoverom og soverom nord/øst med planavvik på henholdsvis 5 og 25 mm.

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.

Dersom høydeforskjellene skal utbedres, må det foretas arbeider med avretting av gulv og eventuelt forsterkning av konstruksjonen. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom det skal foretas flere oppgraderinger, bør slike tiltak vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for ytterligere svekkelse av bærende konstruksjoner og redusert bokomfort. Bygningsdelen må ses i sammenheng med forholdene i krypkjelleren. Ukjent omfang. Estimert usikkert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Piper av lettklinkerblokker. De er fra 1980 og 2015. Lukket elementpeis på kjøkken og vedovn i stue fra 2008. Peisovn i tømmerstue fra 2015.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

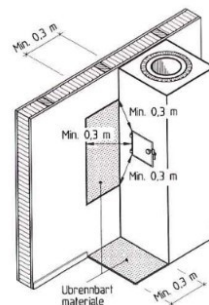
Ved sotluke i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må utføres kompensierende tiltak for å øke avstanden eller beskytte brennbart materiale nær sotluken, da dagens løsning medfører økt risiko for brannspredning ved bruk av pipen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller kun under deler av bygget. Gulver av betong. Vegger av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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 grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Registrert fukt over normale verdier i treverket i himlingen. Her er også tegn på aktivitet av insekter. Lite ventilering av kryprommet. Fuktighet på gulv og mur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Bedre ventilering må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det er viktig å ta tak i skadedyrproblemer så tidlig som mulig for å unngå etablering/utvikling av skadedyrene, og sikre et sunt og behagelig bomiljø.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av krypkjelleren, spesielt i utilgjengelige områder, for å avdekke evt. skader på treverk. Omfang og behov for utbedringer må vurderes i vært enkelte tilfelle. Dette for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Det anbefales å etablere fuktspærre mot grunnen for å redusere fuktbelastningen i krypprommet og risikoen for ytterligere skader. Bedre ventilering må etableres.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for omfattende råteskader, svekket bæreevne og videre etablering av skadedyr. Bygningsdelen må ses i sammenheng med andre tiltak/bygningsdeler som kan påvirke miljø i kjeller.

Omfang av skader er usikkert. Derfor usikkert estimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

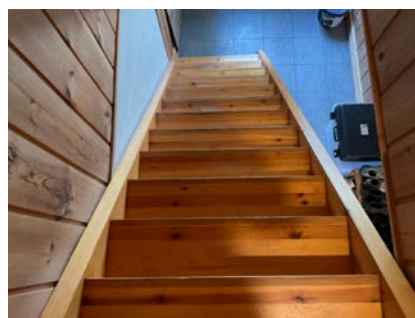
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe bruksslitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes for å opprettholde trappens estetikk, samt redusere risikoen for ytterligere skader eller forringelse.



TG 3 Innvendige trapper - kjeller

Beskrivelse

Trapp av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Råteskadet og bratt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygge ny.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av formpresset materiale, malte finerte og div. fyllingsdører. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen skader og merker forekommer. Noen mangler nøkkelskilt eller vrider.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av skader og merker på dørene, samt montering av manglende nøkkelskilt eller vridere. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon, økt slitasje og svekket estetisk inntrykk.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulver av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med våtromspanel og malt panel i himlingen. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusj med vegger. Mekanisk avtrekk

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Mindre svelling og enkelte mindre skader i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å holde området under oppsikt. Dersom det oppstår ytterligere svelling eller skader, bør utbedring eller utskifting av overflatene vurderes for å unngå økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Begrenset fall til sluk. Terskel til dusj hindrer fritt tilløp til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjene vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende fall å lage hull/spalte i terskel til dusj, slik at hele rommet får avrenning til sluk. Manglende fall og hindringer kan føre til at vann blir liggende på gulvet ved bruk av dusj og lekkasjer. Dette foringer bruken av rommet og øker risikoen for mulighet til fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Skade på siden av innredning. Riss i overflate på servant.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Skader på innredningens overflate bør utbedres for å forhindre videre forringelse og mulig fuktskade.

Etablere mulighet for lekkasjekontroll for wc. Dette for raskt å kunne hindre fuktskader ved lekkasje.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2008

1. ETASJE > BAD

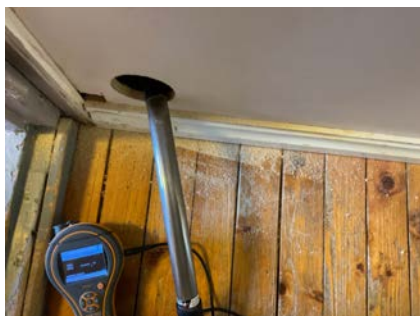
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2008

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Gulver av betong belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med malte plater og tapet. Malt panel i himlingen. Rommet inneholder innredning/skap, kum av stål og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Ikke tett sjikt i våte sone ved kum

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det foretas overflatebehandling av vegger i våt sone. Dette må være med fuktbestandig produkter som er beregnet for våte soner.



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

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

Fall til sluk men noe begrenset.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende fall.

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



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2008



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt - vegg

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Manglende membran gjelder i våt sone vegg og er ut fra dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må det etableres membran i våt sone på vegg og tette gjennomføringer. Dette for å hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2008

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2008

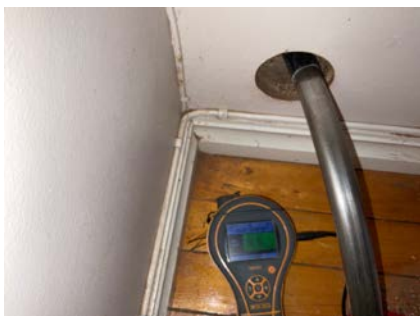
1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,8. Det bemerkes av vegg er tykk.

Årstall: 2008



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med folierte skrog og fronter. Heltre benkeplate med kum av rustfritt stål. I tillegg eldre plassbygde overskap av malt treverk. Integriert koketopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin. Det er et separat frittstående kjølehjørne i gangen. Dette opplyses å være defekt og er derfor ikke vurdert.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Svelling på front ved kum. Sprekk i benkeplate ved koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med sprekk og svelling bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I tillegg er bryter til lys defekt.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Mekanisk/forsert avtrekk ut i friluft bør etableres for å optimalisere utskifting av luft i kjøkken og hindre stekeos å spre seg i boligen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Samlestokk og stoppekran i kjeller. Rør i rør system er fra 2008.

Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder eldste kobber. Det bemerkes at det ikke er sluk i kjeller med slisser/spalter i gulvet slik at evt. lekkasjevann kan bli borte. Stoppekran fungerer men går tregt. Rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å etablere sluk eller annen tilknytning til avløp. Vurdere bytte av stoppekran. Rørkurser bør merkes for å sikre oversikt over hvor de ulike rørene går, og for å lette fremtidig vedlikehold og utbedring. Manglende merking kan medføre økt risiko for feil ved reparasjoner eller ved lekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig innneklima og risiko for muggdannelse.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 50 amp hovedsikring og 17 fordelingskurser. EL kontroll utført av lokalt EL tilsyn i 2024. Påpekt 2 avvik som er lukket. Opplyses å ikke være behov for etterkontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Så etter 2008.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Kun fra 2015/16 og 2025
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ut fra alder på eldste del av anlegget og manglende dokumentasjon bør en kontroll av anlegget foretas av kvalifisert elektrofaglig person, da etter gjeldende regler for avhending (NEK 405-2-3) .

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Ikke påvist drenering eller fuksikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan vurderes etablering utvendig fuksikring og drenering av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Må ses opp mot mulig funksjon/nytte da murer er tykke. Manglende fuksikring og drenering kan føre til fukskader, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjoner

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i natursteinblokker med bindemiddel/fuger.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Sprekker og ufullstendige fuger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Sprekker og ufullstendige fuger bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av grunnmuren,

noe som kan føre til svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

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

Dette på enkelte partier som går mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Dette for å minimere risikoen for fuktbelastning og vannansamlinger mot murene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Ukjent alder- Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen har eget minireseanlegg fra 2008. Anlegget er ikke vurdert utover at det er i drift. Ønskes ytterligere vurdering må fagkyndige kontaktes. Kun vurdert ut fra alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningsdeler med bemerkninger under HMS er følgende: Rekkverk innvendig trapp, radon og rømningsveier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Kun et soverom i 2.etg med godkjent rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

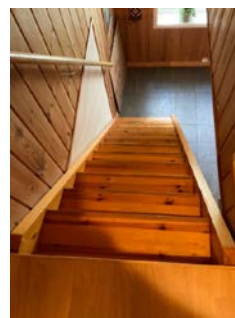
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisiko for beboere.

Tilstrekkelige rømningsveier må etableres slik at boligen tilfredsstillende gjeldende krav. Dette for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Kun ett soverom i 2. etasje har godkjent rømningsvindu, noe som øker risikoen for mangelfull rømningsikkerhet.

Det er ikke registrert ras/eller skred utsatte områder men det bemerkes at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire. Det kan påvirke fremtidige tiltak på eiendommen



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

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

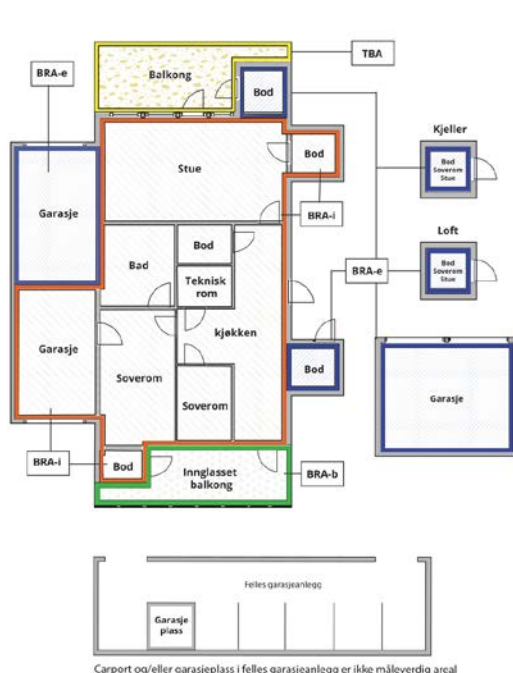
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	84			84		8	92
1.Etasje	145			145			145
Kjeller						17	17
SUM	229					25	254
SUM BRA	229						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, garderobe, uinnredet rom (tiltenkt bad)		
1.Etasje	Bad, vaskerom, kjøkken, stuer 2 stk, mellomstue, gang, vindfang		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny varmtvannsbereder. Div. EL arbeide.

Låve.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje					
1.Etasje		249		249	
SUM		249			
SUM BRA	249				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje		Div. lagringsareal.	
1.Etasje		Div. lagringsrom	

Kommentar

Bygget har en grunnflate på 249 kvm. Låveplan er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Anders Auen	Takstingeniør
	Lina Mørk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	2054	17		0	3464.8 m ²	Se eiendom - Kartverket.	Eiet

Adresse

Åsrumveien 422

Hjemmelshaver

Lina Mørk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat vei til eiendommen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har eget minirensesanlegg.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer. Gruset gårdsplass.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig, låve og garasje. I denne rapporten er det kun enebolig som er teknisk vurdert.

Bygninger på eiendommen

Låve.

**Anvendelse****Byggeår**

1895

Kommentar

Ca byggeår ifølge eier.

Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert men registrert betydelig vedlikeholdsbehov.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Låvebygning oppført på murer av naturstein. Vegger av reisverk kledd med enkel låvekledning. Saltak tekket med betong og teglstein. Dører og låvebroer av treverk

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

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

2021

Kommentar**Standard**

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Vedlikehold**Beskrivelse**

Garasje oppført på løsmasser av pukk/grus. Gulver av betong med oppkant av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med dobbeltkrummet betongstein. Malte vindskier. Renner og nedløp av lakkert stål. Dør og leddport av lakkert alu/stål. Port med automatisk åpner. Innlagt strøm.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.04.2026	Kun gjennomgang av relevante opplysninger for denne enheten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lina Mørk

Boligen

Åsrumveien 422

3220 Sandefjord

3909-2054/17/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Total enterprise Torolf Stenersen, rørleggerfirma Knut Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Hel renovering og oppbygging av bad og vaskerom.

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

♦ **Ja**

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

Arbeidet er utført av faglært, fornyet ved oppbygging av bad og vaskerom i 2008.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Låve dårlig forfatning, taklekkasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Torolf Stenersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av vinduer 2008 og 2012. Skifting av samtlige vinduer unntagen to stk i gang og vaskerom. Ny kledning på vestfasade og nord. Utført i 2012.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Igland garasje

Beskrivelse av arbeidet: Gravearbeider og støping av platting av Pål Teien. Gjennomført høst 2020. Oppsett av garasje fra Igland, og oppført pergola fra pergolux i enden av garasjen på støpt plate i forlengelse av garasjen.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Noe skjevhet i bolig i henhold til alder.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Ved store vannmengder kan det komme vann inn i krypkjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Boligen er av en alder, så det er noe mus på rålofta, spesielt om høsten. Lite lyder. Et uinnredet rom over bad forekommer det noe lyd av mus. Tiltak: settes ut feller på råloftene. Det har også om høsten forekommet mus under oppvaskbenk. Tiltak: Hull tettet.

Noe hull etter insekt i treverk i kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Total enterprise av Torolf Stenersen

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av renseanlegg fra Wallax Gravearbeid av Carl C Fon

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Torolf Stenersen AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ny pipe i tømmerstue. Murearbeid utført av firma Murer Oddvar Johansen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Torolf Stenersen, elektriker PEC

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet mye elektrisk, og nytt sikringsskap i 2. etasje. Arbeidene er utført i 2008, 2012 og 2015. Strøm til garasje i 2021 med opplegg inkludert strøm til el bil lader.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Feier trapp mot pipe over tømmerstue. Utføres før overdragelse av eiendom.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget er fra tidlig 1800-tallet, og loftet er innredet i etterkant.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Gammel låve.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Defekt kjølehjørne. Kjøkkenvifte mangler lys.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

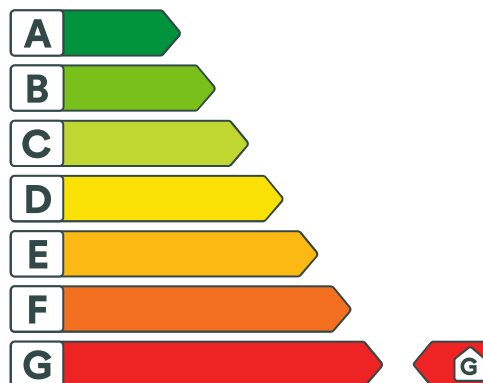
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Åsrumveien 422, 3220 SANDEFJORD	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291489
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 163064855
Gårdsnummer 2054	Bruksnummer 17
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1815	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 229,0 m²	Oppvarmet bruksareal 229,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
466,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
474,57 kWh/m²

Totalt levert pr. år
115 945 kWh



Åsrumveien 422, 3220 SANDEFJORD



Detaljering

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



Åsrumveien 422, 3220 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

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 vegg.

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: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Åsrumveien 422

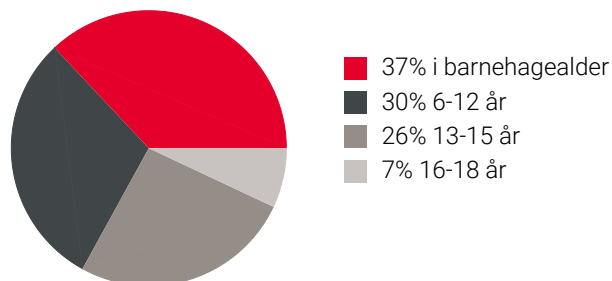
Offentlig transport

🚏 Sundet	5 min 🚶
Linje 215	4.7 km
🚏 Sandefjord stasjon	14 min 🚶
Linje RE11, RX11	10.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	19 min 🚶

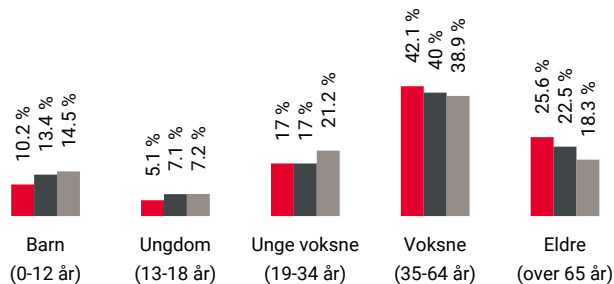
Skoler

Kongshaugen Kristne grunnskole (1-10 ...)	11 min 🚶
114 elever, 9 klasser	10.3 km
Kvelde skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
269 elever, 16 klasser	12.1 km
Hedrum barneskole (1-7 kl.)	12 min 🚶
161 elever, 10 klasser	12.6 km
Fagerli skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
604 elever, 30 klasser	15.7 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚶
388 elever, 24 klasser	15.7 km
Sandefjord videregående skole	14 min 🚶
1880 elever	10 km
Skagerak International School	22 min 🚶
170 elever, 9 klasser	13.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Holt	175	77
📍 Kommune: Larvik	47 777	22 711
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Veslehaven barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
103 barn	8.1 km
Haukerød barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
38 barn	8.5 km
Svartås barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
48 barn	8.6 km

Dagligvare

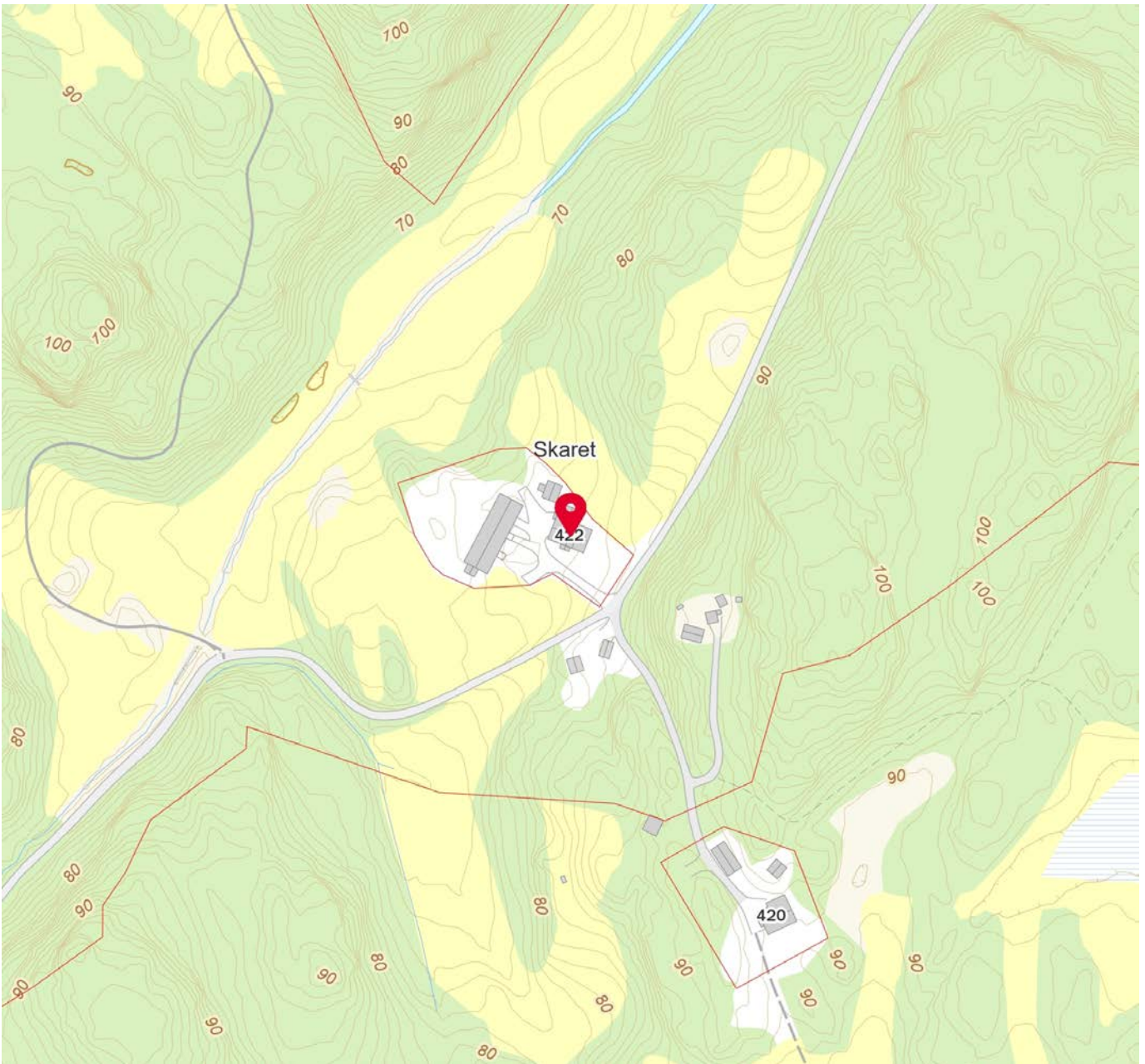
Kiwi Laskentunet	9 min 🚶
PostNord	7.7 km
Rema 1000 Haukerød	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8.4 km

Sport

🏈 Hedrumsletta ballbane	8 min 🚶
Ballspill, fotball	7.6 km
🏈 Vonheim Fotball grus	8 min 🚶
Fotball	7.7 km
🏊 PDL Center Sandefjord	11 min 🚶
🏊 Sporty24 Sandefjord	11 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





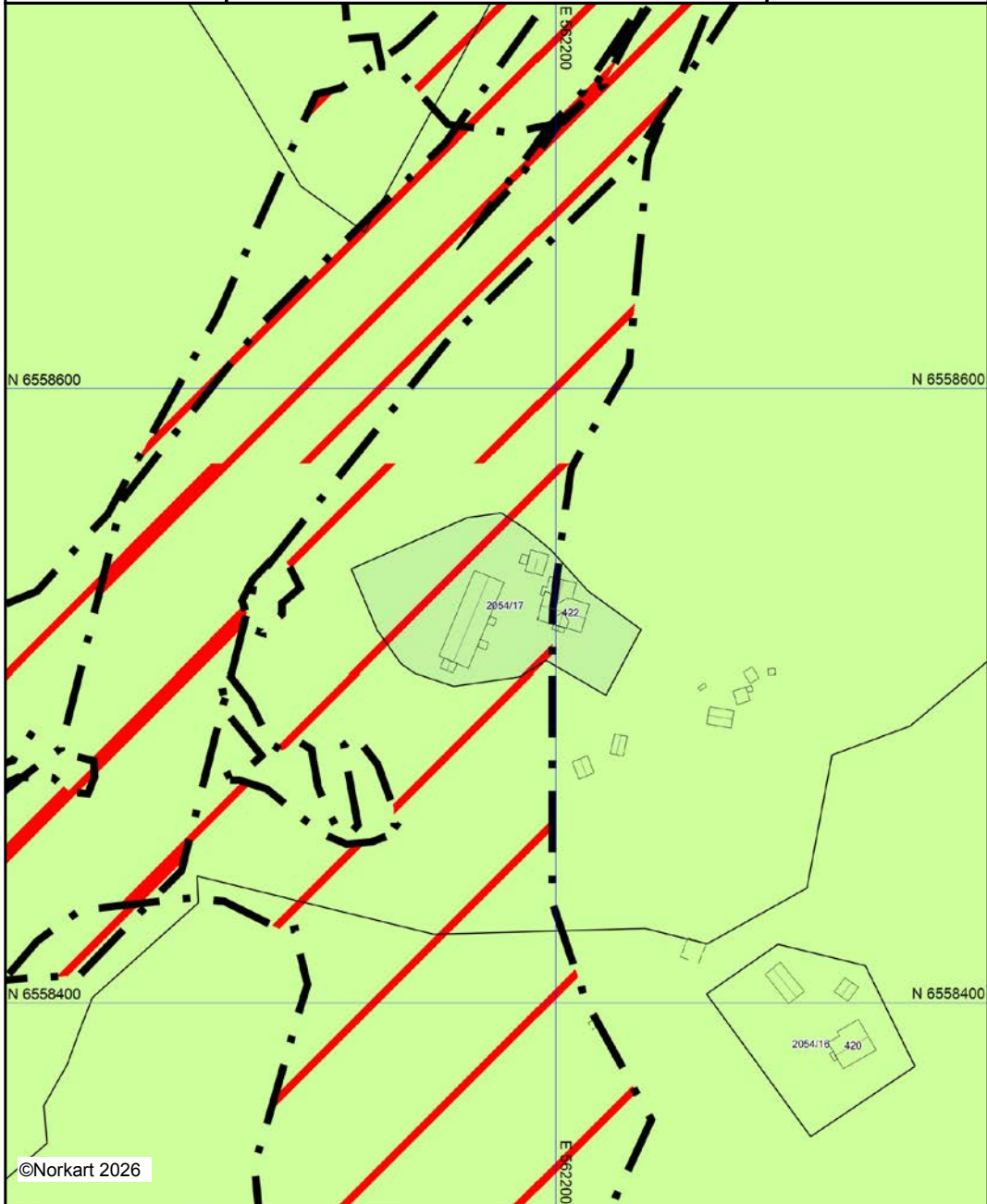
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2054/17
Adresse: Åsrumveien 422
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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


Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsliv
 LNFR-areal - eksisterende


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)
 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
 Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

Bygninger

 Taksprang Bunn


 Bygning

 Takkant

 Grunnmur

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

 Låvebru



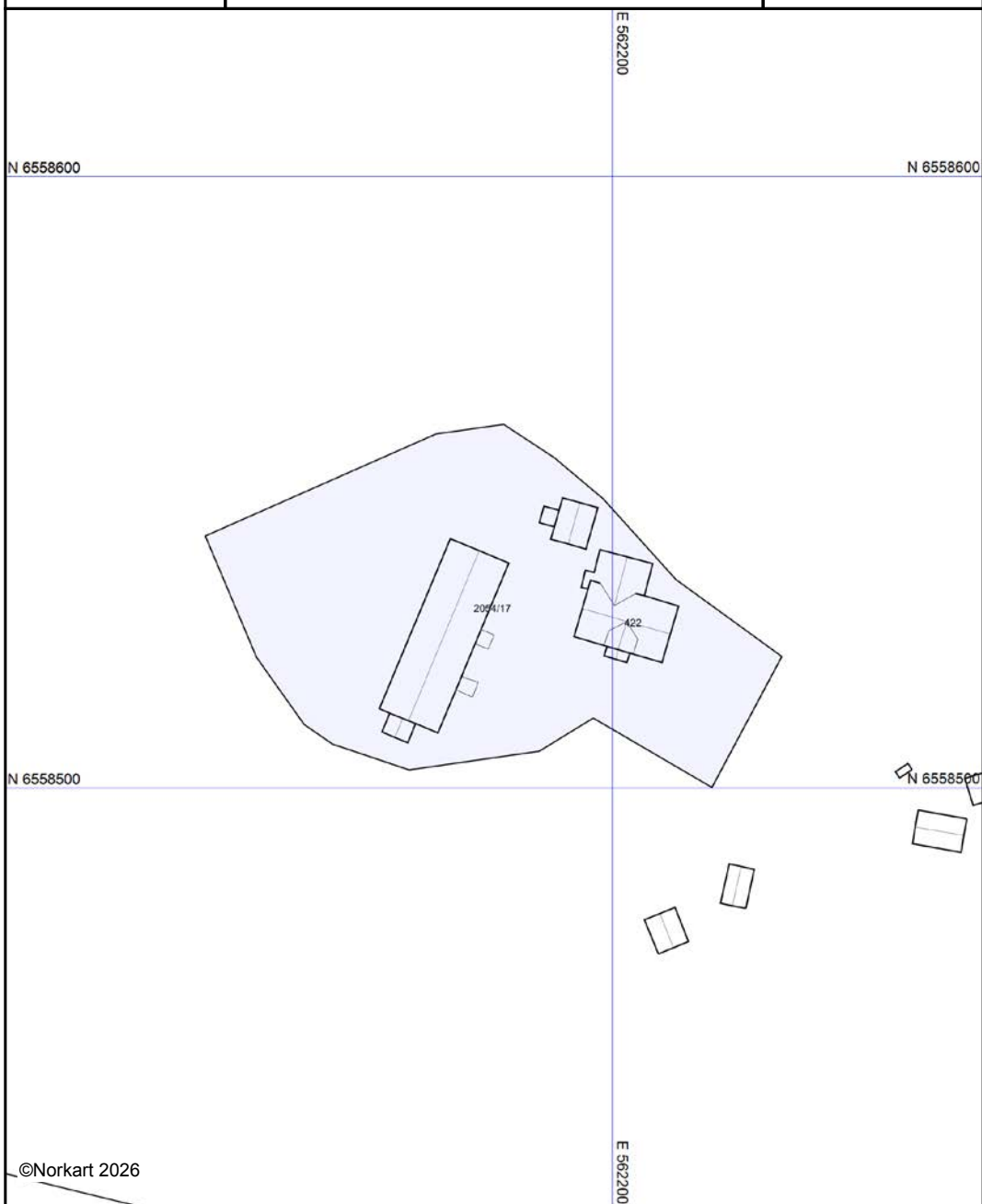
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2054/17
Adresse: Åsrumveien 422
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Låvebru



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 13.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2054	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsrumsveien 422, 3220 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20dater%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	Delareal 3 465 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 2 752 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.12.2025	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20dater%2010.12.2025%20KPA.pdf	
Delarealer	Delareal	2 752 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	3 465 m ²
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

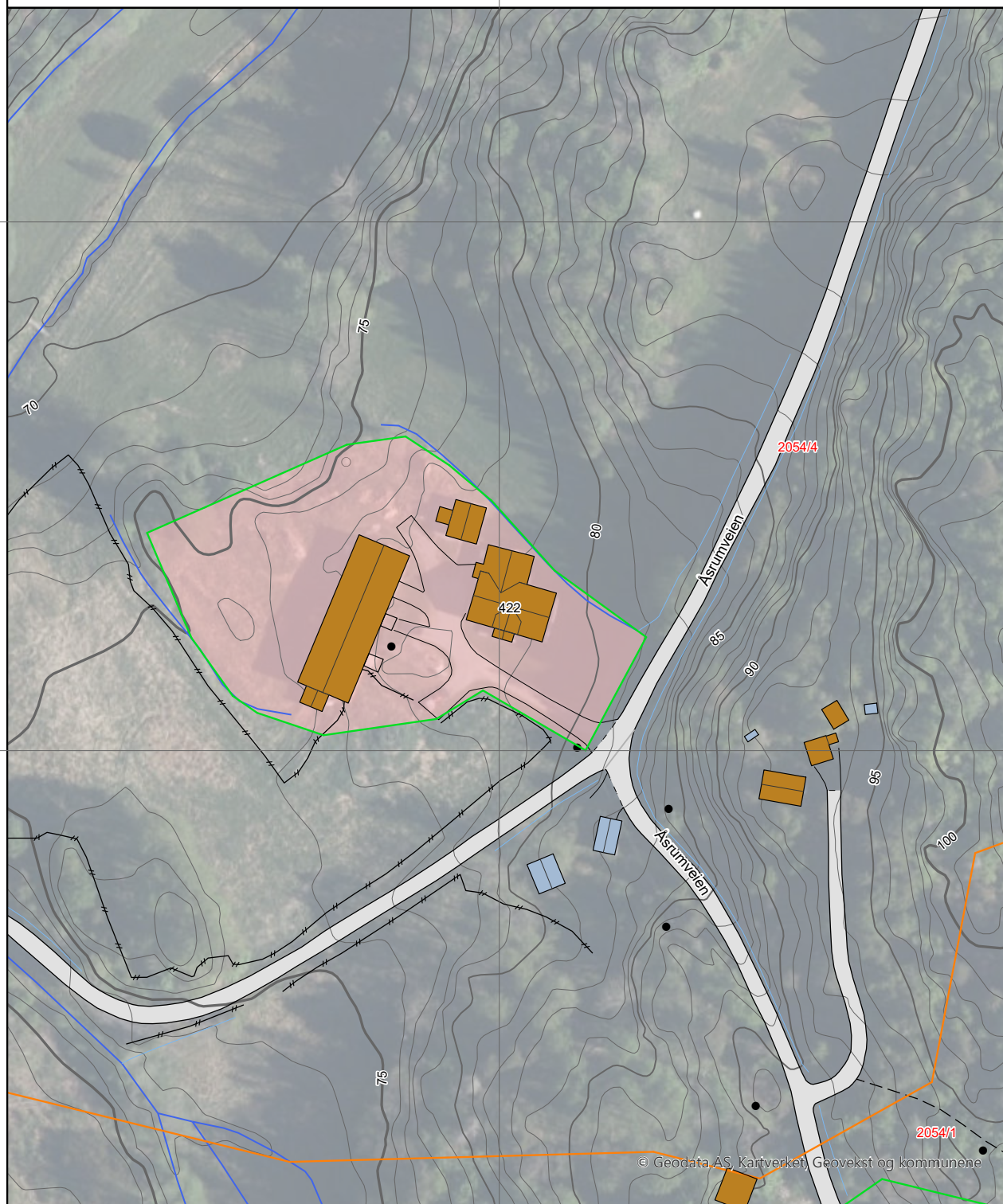
Kommune: 3909 Larvik
 Eiendom: 3909/2054/17/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |















Målestokk 1:1000
 Dato: 13.3.2026

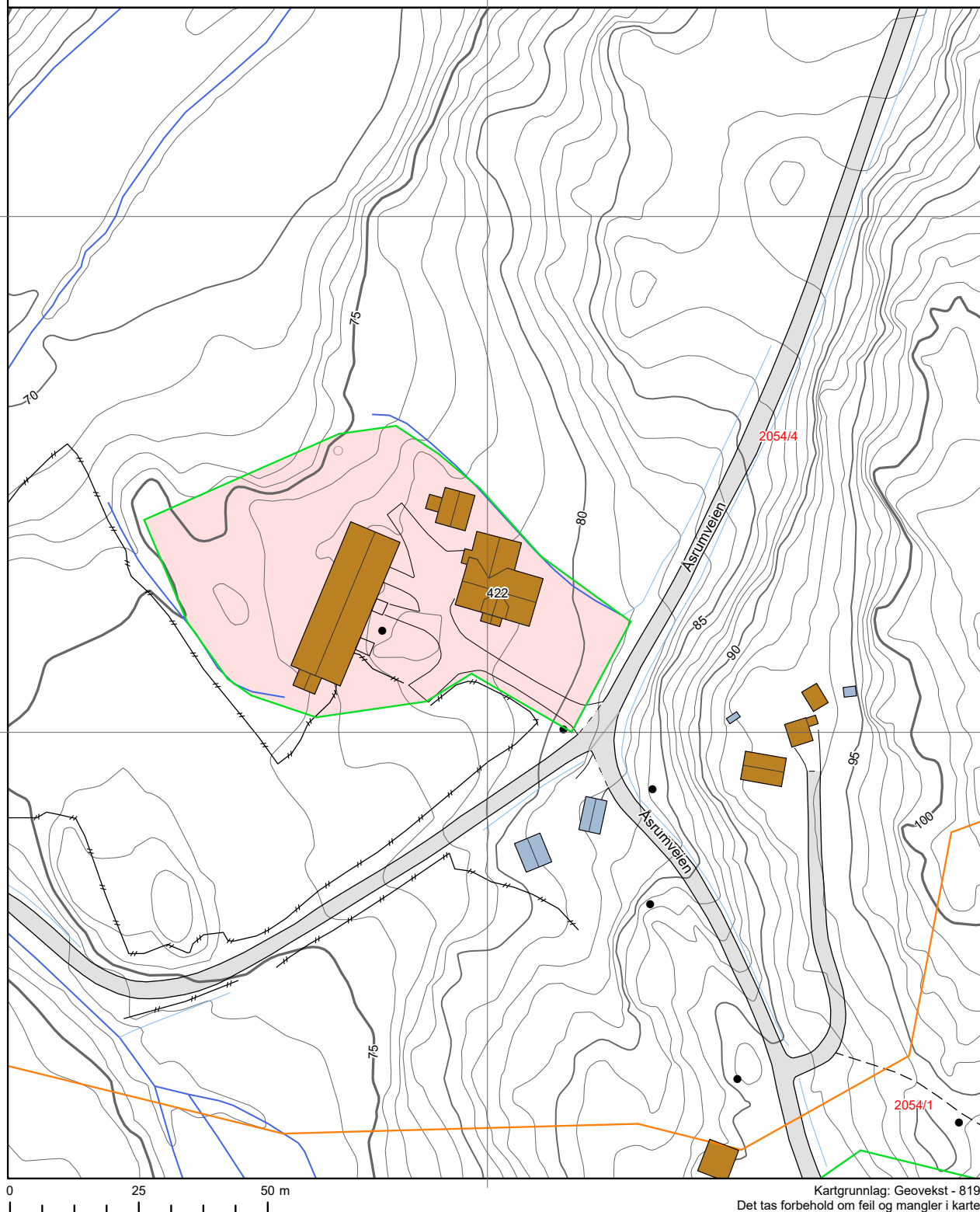


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Eiendomsgrenser












- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |









0 25 50 m







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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

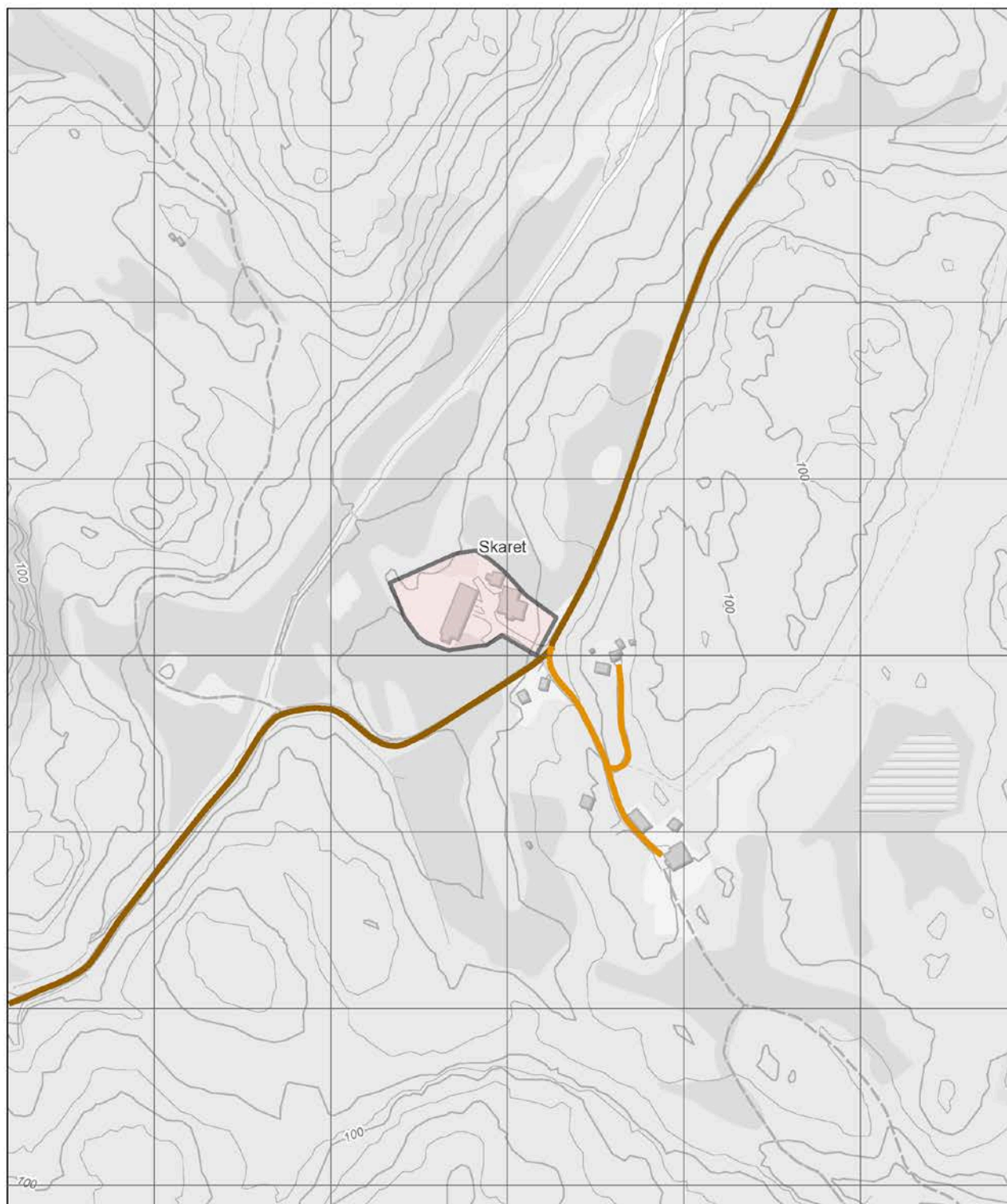
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



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



Tilknytning til offentlig vann og avløp

EM §6-7		Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Larvik kommune		
Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2054	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Åsrumveien 422, 3220 SANDEFJORD								

Informasjon om vann og avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk forrige år
ikke installert				

Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input type="checkbox"/>
Privat septikanlegg	<input type="checkbox"/>

Generelle kommentarer om tilknytning

Eiendommen har også aktiv Minirensanlegg

Opplysninger om pålegg og utbyggingsplaner

Pålegg om tilknytning

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:		

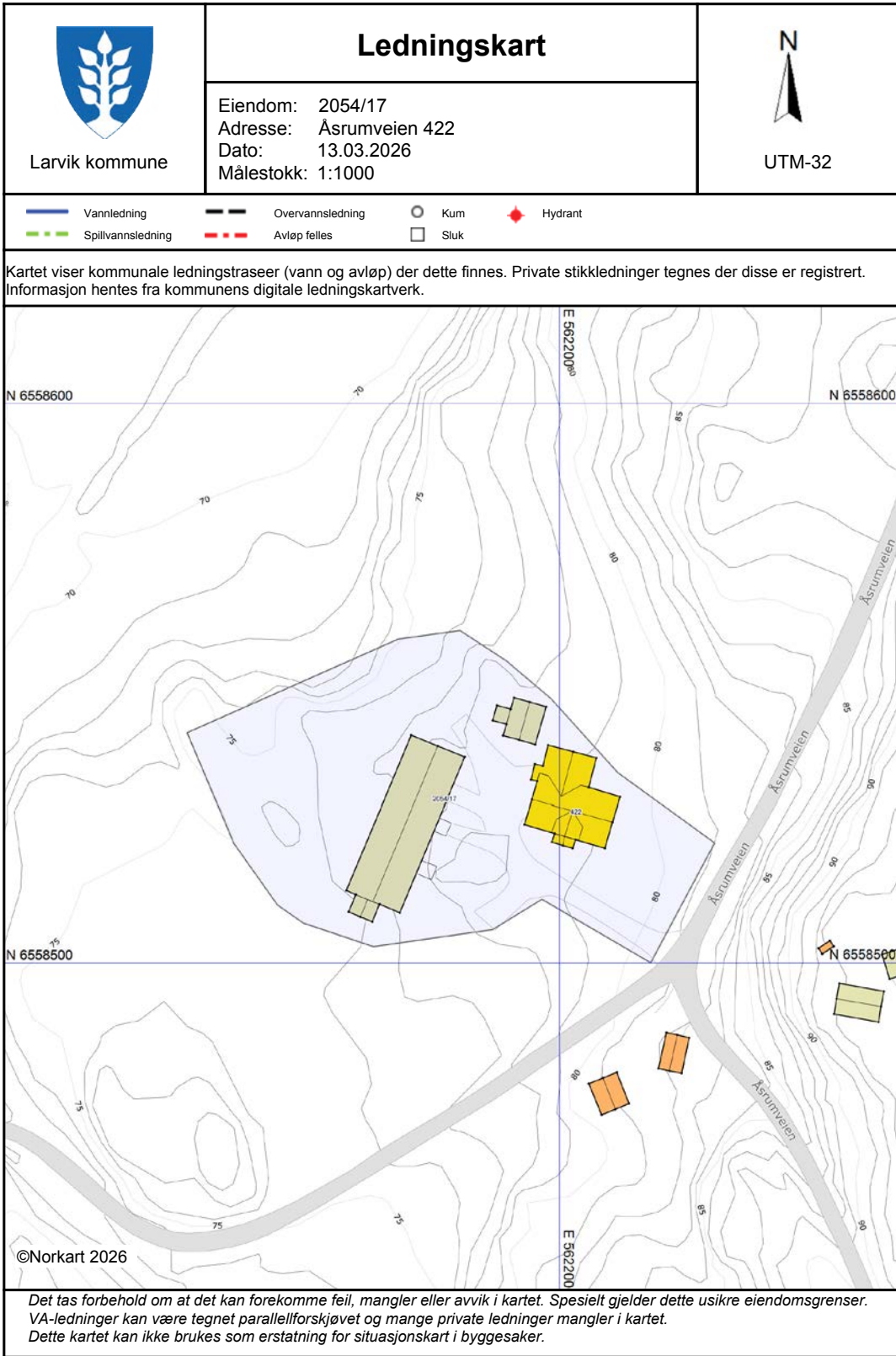
Orientering om utbyggingsplaner

	Ja	Nei
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kommentarer:		
--------------	--	--

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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.



Kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2054	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Åsrumveien 422, 3220 SANDEFJORD								

Generell informasjon

Det er fire gebyrterminer i året med forfall i februar, mai, august og november. Abonnenter med vannmåler betaler forburksgebyr for målt m³. Alle beløp oppgis inklusiv mva.

	Vann	Avløp	Renovasjon	Feie- og tilsynsgebyr	Slam	Kontrollgebyr avløp
Fast forbruk	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input type="checkbox"/>					
Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år:				11 332,91,-		
Kommentarer						

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2054	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Åsrumveien 422, 3220 SANDEFJORD								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Godkjente bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2054	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Åsrumveien 422, 3220 SANDEFJORD								

Andre opplysninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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.

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2054	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Åsrumveien 422, 3220 SANDEFJORD								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Våningshus	ikke oppgitt	ikke oppgitt m ²	1	<input type="checkbox"/>
Hus for dyr/landbrukslager/silo	ikke oppgitt	ikke oppgitt m ²		<input type="checkbox"/>
Hus for dyr/landbrukslager/silo	ikke oppgitt	ikke oppgitt m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer	Det foreligger ikke tegninger av bygningene i vårt arkiv.			

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 13.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	2054	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	202720252	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	163064855	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Åsrumveien 422, 3220 SANDEFJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	1	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etg.	Vedovn	Dovre AS	Dovre 40 Cb, 45 Cb
1. etg.	Peisovn		
1. etg.	Peisinnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
06.02.2024	Tilsyn	15.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 202720252

BruksenhetId	202720335	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	163064847	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202720335.

BruksenhetId	202720331	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	163064839	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202720331.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Avskrift av dagbok nr. 1147 119 69
Vedlegg til
Larvik Sørenskriverembete 14/3

U T S K R I F T

av Vestfold jordskifterett's rettsbok nr. 48,
side 355 - 358, 361 - 364, 372 - 377, for
såvidt angår grensegangsføretning mellom de
nedenfor nevnte bruk i Hedrum :

1. Gnr. 54, bnr. 1, eier Odd Mørk Skaret.
2. Gnr. 54, bnr. 4, eier Einar Skaret.
3. Gnr. 54, bnr. 7, eier Arne Langås.
4. Gnr. 54, bnr. 9, eier Arne Olsen Dammen.
5. Gnr. 54, bnr. 12, eier Otilie Nilsen Langås.

Saka slutta den 30. oktober 1968.

0000000000
00000000
0000000
00000
000
0

- 2 -

År 1968 den 11. september ble jordskifte-
rett satt i huset til Odd Mørk Skaret på
Skaret i Hedrum.

Rettens formann : Jordskiftedommer Magnus Standnes.

Jordskiftemenn : 1. Arne Skoli, Haukerød.

2. Olaf Bjørnøe, Hagalia.

Sak nr. 30/1967.

Saksøker : 1. Odd Mørk Skaret, eier av gnr. 54, bnr. 1.

2. Einar Skaret, eier av gnr. 54, bnr. 4.

Saksøkt : 1. Arne Langås, eier av gnr. 54, bnr. 7.

2. Arne Olsen Dammen, eier av gnr. 54,
bnr. 9.

3. Otilie Nilsen Langås, eier av gnr.
54, bnr. 12.

Saka gjelder : Krav om grensegang av 4/12 - 1967.

.....
Til stede : Saksøkerne møter personlig, Likeså saksøkt
nr. 1.

For saksøkt nr. 3, møter sønnen Nils Langås.

For saksøkt nr. 2 møter ikke, men har
fått lovlig varsel.

.....
Rettens formann la fram :

1. Krav om grensegangssak av 4/12 - 1967.

2. Vedlagt kravet følger er kartutsnitt av Treschow's
salgskart vedr. gnr. 54, bnr. 1.

3. Skriv om saksforberedelse av 28. juni 1968.

4. Skriv fra advokat Kjell Bjørn Hoffstad av 25. mai 1968
vedlagt :

- 3 -

5. Fotostatkopi av panteboken vedr. Arne Langås eiendom.
6. Oppgangsforretning i fotostat fra 1879.
7. Utsnitt av Treschow - kart vedr. Arne Langås' eiendom.
8. Innkalling til rettens møte i dag av 27.3 - 1968, vedheftet postverkets kvittering for innleverte rek. brev, dat. 19.7 - 1968.
9. Brev fra Einar Skareta av 7. august 1968 vedr. utskytning av jordskiftemenn.
10. Kart over eiendommene " Skarset - Langaas - Dammen - Kompleks ", opptatt 1879.

Kartet er utlånt av saksøkerne fra Treschow. De framlagte dok. ble gjennomgått. Ordet ble så gitt til partene som forklarte seg om saka.

Sammen med partene tok retten synfaring i marka. Under denne satte retten opp en del punkter som forslag til grense. Etter rettens mening følger forslaget den vegkant og gjerdet som er avlagt på det framlagte kart fra 1879 - dok. nr. 10. Lengst nord hvor det på kartet ikke er innlagt noen vei - har en fulgt samme prinsipp.

Forslaget kunne godtas av de to saksøkerne og av saksøkt nr. 1. Derimot kunne ikke saksøkt nr. 3 sin representant uten videre godta forslaget. Han opplyste at det i skylddelingen for bnr. 12 stod at grensa mot bnr. 4 skulle følge bekken eller grøfta. Han ba om at saka måtte utsettes slik at han kunne skaffe tilveie nevnte skylddeling.

- 4 -

År 1968 den 4. oktober ble jordskifterett
satt i huset til Odd Mørk Skarøt på gnr. 54
i Hedrum.

.....
Til stede : Odd Mørk Skarøt, Einar Skarøt, Arne Langås
og Nils Langås.

Retten er den samme som i forrige møte.
Ingen kjente til forhold som kunne gjøre noen ugild.

En tok så de forskjellige problemer opp til
ny gjennomgåelse. Samtlige parter hadde ordet.

Nils Langås la fram :

11. Skylddelingsforretning av 26.9.1953, tinglyst 9.10.
1953 vedrørende gnr. 54, bnr. 12. Dokumentet ble levert
tilbake.
12. Skriftlig fullmakt av 4. okt. 1968 fra Otilie Langaas.

Sammen med partene tok retten synfaring
i marka. En så først på grensa langs vegen. Retten fant
at de utsatte punkt tilnærmelsesvis fulgte østsiden av den
på kartet utlagte veg (dok. nr. 10) og som danner grensa
mellom de tilstøtende eiendommer. Veggen og gjerdet faller
helt sammen. Retten rekner med at vegen er noe utkjørt
og har ved fastleggelse av grensa tatt hensyn til dette.
Retten finner at vegkanten har holdt seg mer stabil enn
gjerdet - som gjerne ble skjøvet til side for fester i
nærmeste tre.

Lengst nord var det opprinnelig ikke
noen veg, før i ca. 1900. Her er grensa på kartet lagt
under bakkekanten og som er vanskelig å rekonstruere.

Retten finner her å måtte holde seg til
bruken. Eierne av gnr. 54, bnr. 12 har utnyttet skogen langs

- 5 -

østsida av vegen. En hel del gamle stubber ble påvist.

Etter dette finner retten at grensa sannsynligvis går langs foten av vegskråningen. Dette faller sammen med vestre kant av grøft og korresponderer forsåvidt med det framlagte dokument nr. 11 hvor det står at grensa for bnr. 12 mot bnr. 4 følger " i en bekk mot Skaret."

Det er på det rene at det ved nevnte skylddeling ikke var representanter for Skaret til stede.

Retten foretok omvurdering av grensa lengst i nord og flyttet de nummererte peler 1 ned langs foten av vegen i skillet mot grøftekanten.

Partene fant at den nå foreløpige avmerkede grense godtas og inngikk slikt :

Rettsforlik :

1. Den framtidige
2. De som leder avmerkingen skal ha rett til å utjevne retningene så langt som praktisk gjennomførlig.
3. Da grensa nå i det vesentligste er fastlagt, finner partene at saka kan fortsette som voldgiftsmessig jordskiftesak etter § 82 i jordskiftelova.

Partene er oppmerksom på de fullmakter som § 82 gir rettens formann.

Skaret den 4. oktober 1968.

Einar Skaret.

Odd Mørk Skaret.

Arne Langås.

For Otilie Langås :

Nils Langås.

For å få tid til avmerking m.m. ble saka utsatt på ubestemt tid.

.....

- 6--

Rettsboka ble lest for de ovenfor nevnte parter. Ingen hadde noe mer å tilføye.

Skaret den 4. oktober 1968.

Retten hevet.

Magnus Standnes.

Olaf Bjørnse.

Arne Skolie.

År 1968 den 30. oktober ble jordskifterett satt i huset til Odd Mørk Skaret på Skaret, gnr. 54 i Hedrum.

I følge avtale av 4. oktober d.å. blir saka å avslutte av jordskiftedommer Magnus Standnes - som ene og voldgiftsdømmer.

Sak nr. 30/1967 - utsatt fra 4. okt. 1968.

Saka gjelder : Avslutning av grensegangssak.

Til stede : Odd Mørk Skaret, Einar Skaret, Arne Langås, Nils Langås, Arne Olsen Dammen.

Retten formann la fram :

13. Skylddelingsforretning av 8. aug. 1925, vedr. gnr. 54, bnr. 9 - innlevert av Arne Dammen.

14. Innkalling til avmerking og slutt møte av 16. okt. 1968.

Under ledelse av jordskiftedommer Standnes er grensene nå avmerket i marka i overensstemmelse med avtalen av 4. 10. d.å. Den 28. okt. var samtlige parter med under avmerkingen. Den 29. okt. ble grensene innmålt. De fastsettes for framtida ved slikt

- 7 -

Rettsforlik :

I.

Grense nr. 1, mellom gnr. 54, bnr. 4, eier Einar Skaret på østsida og gnr. 54, bnr. 9, eier Arne Olsen Dammen på motsatte side tar til i riksveg 304 sin eiendom og går i 251^g til rør (1) og samme retning 9,2 m til rør (2) i grensa mot gnr. 54, bnr. 12.

Grense nr. 2, mellom gnr. 54, bnr. 4 på østsida og gnr. 54, bnr. 12, eier Otilie Nilsen Langaas på motsatte side, tar til i merke nr. 2 og går i 209^g, 13 m til rør (3), 212^g, 7,0 m til kors i jordfast stein (4), 219^g, 10,4 m til rør (5), 227^g, 6,6 m til rør (6) og 231^g, 7,1 m til kors i jordfast stein (7). Herfra går grensa i 234^g, 6,7 m til rør (8), 250^g, 9,0 m til rør (9), 255^g, 8,5 m til rør (10), 232^g 7,3 m til rør (11), 203^g, 6,5 m til rør (12) 236^g, 5,5 m til rør (13) og 256^g 8,5 m til rør (14) i grensa mot gnr. 54, bnr. 7.

Grense nr. 3, mellom gnr. 54, bnr. 4 på østsida og gnr. 54, bnr. 7, eier Arne Langås på motsatte side, tar til i merke nr. 14 og går i 218^g, 8,2 m til rør (15), 206^g, 11,3 m til rør (16), 188^g, 27,5 m til rør (17) og 190^g, 16,2 m til kors i jordfast stein (18). Grensa går videre i 197^g, 12,8 m til rør (19), 194^g, 4,7 m til rør (20) i grensa mot gnr. 54, bnr. 1.

Grense nr. 4, mellom gnr. 54, bnr. 1, eier Odd Mørk Skaret på østsida og gnr. 54, bnr. 7 på motsatte side - tar til i merke nr. 20 og går i 194^g, 31,3 m til rør (21), 203^g, 32,9 m til rør (22), 198^g, 29,6 m til rør (23),

- 8 -

omtrent samme retning 12,6 m til rør (24), 213^g, 13,3 m til rør (25) og 210^g, 16,6 m til rør (26).

Fra merke 26 går grensa tvers over gardsveien i retning 302^g, 3,5 m til rør (27).

Herfra går grensa 214^g, 9,1 m til rør (28) og 221^g, 13,0 m til merkestein (29).

Grensa går videre som rett linje i 234^g, 19,8 m til rør (30), 16,6 m til rør (31) og 25 m til merkestein (32).

Så går grensa i 219^g, 18,0 m til rør (33) og 20,0 m til gammel røys m/ kors (34) i grensa mot Treschow.

De ovenfor skrevne grenser godtas som gjeldende for våre bruk i framtida. Grensene skal gjøres gjeldende fra i dag av. Likeså saka i sin helhet i det vi frafaller ankefrist.

Skaret, den 30. oktober 1968.

Odd Mørk Skaret.

Einar Skaret.

Arne Langås.

For Otilie Langås :

Nils Langås.

Arne Olsen Dammen.

Forskjellig :

1. Til avmerkingen er benyttet vannledningsrør. De er nedslått med topp ca. 0,3 m over bakken. I de nedsatte merkesteinene er det hogget kors. Retningene er oppgitt til sant nord og 400 graders inndeling av kompasset. Avstandene er målt horisontalt.
2. Grunnlinje : Da merke nr. 1 - 27 står i vegkant eller fylling, er det fare for at de lett vil bli påfylt. For å sikre rekonstruksjon av merkene er det målt

- 9 -

en grunnlinje med vinkelrette mål inntil en del av grensepunktene.

Utgangspunkt i nord : Borhol med ring rundt oppå stort sementrør i avløpsgrøft under gårdsveien. Børholet står i vestre ende av den østre ca. 1 m lange rørseksjon. Endepunktet i sør finnes ved å forlenge den rette linje mellom merkene 32 - 29.

Det er slått ned rør som står 24,5 m nordøst for merke nr. 29.

Tverrmålene er påført skisse.

3. Den tinglyste utskrift blir å sende eieren av gnr. 54, bnr. 1 til oppbevaring og fritt bruk for de interesserte. De øvrige parter vil få tilsendt vanlig utskrift.
4. Følgende framlagte dokument er levert tilbake :
nr. 2, 5, 6, 7, 10, 11, og 13.

5. Omkostningene med saka :

.....

Sum kr. 525,-

Omkostningene ble etter rettens skjønn delt slik under hesyntagen til den nytte de forskjellige parter har av grensegangen :

Odd Mørk Skaret	kr. 135,-
Einar Skaret	" 135,-
Arne Langås	" 135,-
Otilie Nilsen Langås	" 100,-
Arne Olsen Dammen	" 20,-

Omkostningene ble innbetalt etter fordelingen og de som har tilgode har fått sitt utbetalt.

- 10 -

Rettsboka ble lest for de forannevnte.
Opplesningen trer i stedet for forkynnelse.

Ingen hadde noe å merke til det som er
protokollert eller ledelsen av saka.

Skaret den 30. oktober 1968.

Retten hevet.

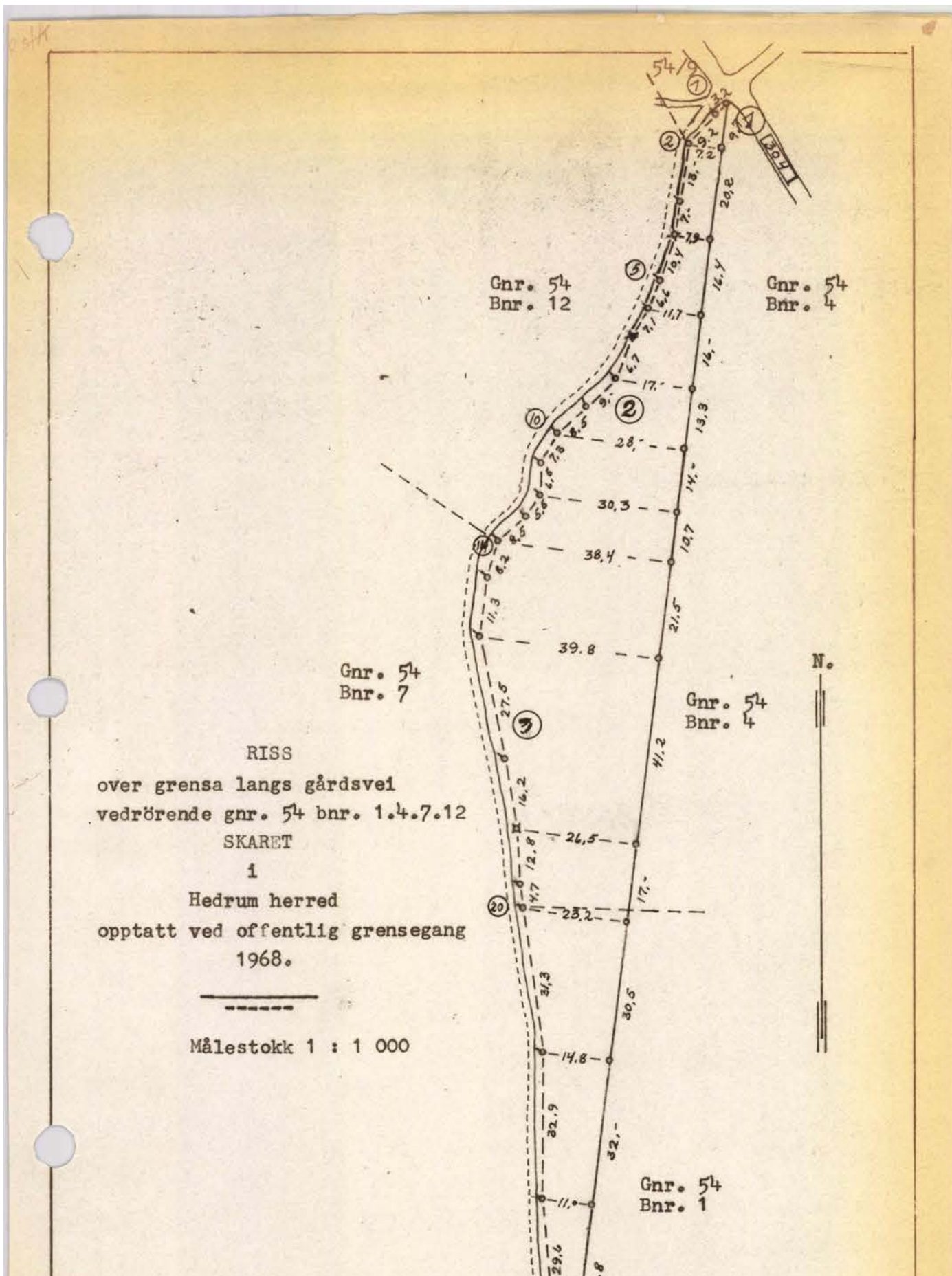
Magnus Standnes.

Rett utskrift bekreftes :

cf. LH / RL

L. H. / R. L.





Stpm. kr. 15,-
Avskrift av dagbok nr. 1838 119 70
Vedlegg til
Arvik Sørenskriverembete 27/4-

Overenskomst.

Mellen

Einar Skaret som eier av gnr. 54, bnr. 4,
Odd Mørk " " " " 54, " 1,
Peder Treschow " " " " 54, " 5, alle i Hedrum,
er inngått følgende avtale:

1. Partene er enige om å bygge en grondevei fra riksvei 304 opp til Skaret i alt ca. 900 meter. Veien skal bygges i 4 meters bredde pluss møteplasser, grøfter og skråninger. Partene gir fri grunn til veien.
2. Finansiering av veianlegget forutsettes slik:
Det søkes grondeveisbidrag som forutsettes å bli 40-50 % av anleggssummen. Resten deles likt mellom partene): 1/3 part på hver.
3. Det er en forutsetning for avtalen at anlegget oppnår det forutsatte statsbidrag. Anlegget skal ikke påbegynnes før tilsagn om bidrag foreligger.
4. Sommervedlikeholdet skal i de første fem år etter at anlegget er ferdig, fordeles mellom partene med 1/3 på hver. Hvis ingen av partene gjør innsigelser, løper denne fordeling videre ett år ad gangen.
Hvis avtalen om fordeling av vedlikeholdet sies opp og partene ikke blir enige om ny avtale, skal dette avgjøres ved skjønn.
5. Vintervedlikeholdet utføres og bekostes av de av partene som ønsker å holde veien åpen. Utgiftene fordeles likt mellom de som bruker veien om vinteren.
6. Partene har stedsevarig og vederlagsfri rett til driftsveien over hverandres grunn. Driftsveien og leggeplasser over innmark skal bare brukes om vinteren hvis ikke annet er avtalt i hvert enkelt tilfelle. Avfall etter driften skal

fjernes fra innmark før vårenna begynner.

7. Peder Treschow skal ha rett til å bygge og ha liggende en forlengelse av grendeveien vestover mot Gampehullet etter den tracé som ble påvist under befaringen den 11/11 1969. Einar Skaret gir fri grunn til veien mot å få rett til å bruke den til jord- og skogsdriften på sin eiendom. Denne veien skal også bygges i 4 meters bredde pluss grøfter og skråninger.
8. Peder Treschow bekoster både anlegg og vedlikehold av denne forlengelsen av grendeveien.
9. Peder Treschow får stedsevarig og vederlagsfri rett til driftsveien og leggeplassen på Einar Skarets eiendom. Driftsveien som kommer nordfra og går langt over innmark, skal bare benyttes på vinteren. Over leggeplassen og driftsveien lages en skisse, i to eksemplarer, hvor hver av partene har hver sin.
10. Er det fare for skader på veien i telelåsningen eller til andre tider, skal veien stenges for tungtransport. Må en av partene likevel utføre tungtransport, skal vedkommende utføre og bekoste reparasjon av skadene.
11. Oppstår det tvist, skal denne avgjøres av herredsskogmesteren i Hedrum med fylkesskogsjefen i Vestfold som appellinstans.
12. Avtalen er skrevet i 3 eksemplarer, hvorav partene har hvert sitt. Avtalen skal tinglyses, og av hensyn til gebyret settes verdien av de i avtalen omhandlede rettigheter til kr. 500.- for hver part.

Larvik, den 16/4 1970

Hedrum, den 8/12 69.

Peder Treschow

Einar Skaret

Odd Mørk Skaret



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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Åsrumveien 422
3220 SANDEFJORDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte SkjelbredTelefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre