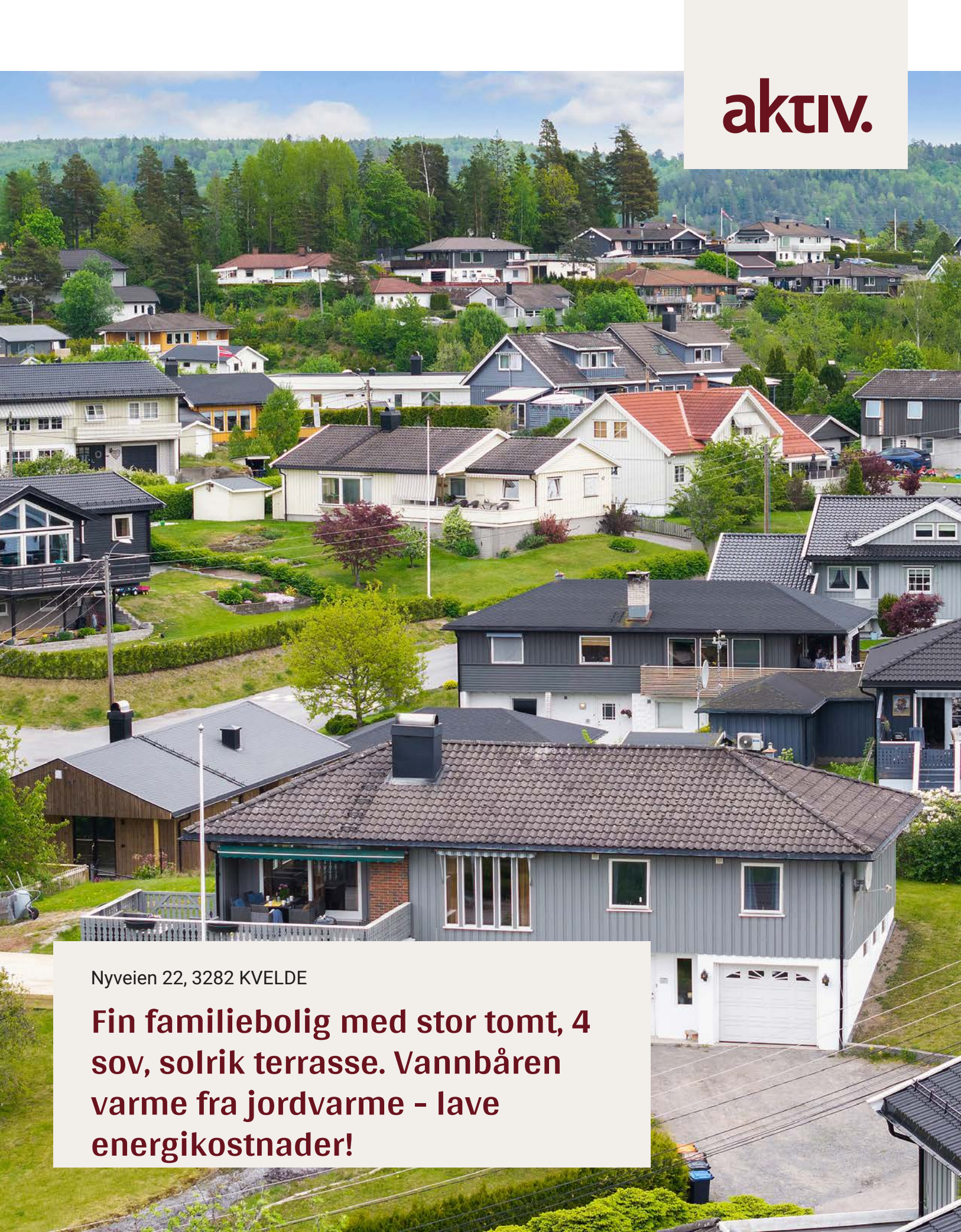


An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the foreground, a large grey house with a dark tiled roof and a white garage is prominent. Behind it, a white house with a red roof is visible. The neighborhood is filled with various other houses, mostly with dark roofs, interspersed with green lawns and trees. In the background, a dense forest covers a hillside under a blue sky with light clouds.

aktiv.

Nyveien 22, 3282 KVELDE

Fin familiebolig med stor tomt, 4 sov, solrik terrasse. Vannbåren varme fra jordvarme - lave energikostnader!



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Hans Christian Berge

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 219/219 kvm
Tomtstr.: 1142.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2092, bnr. 68
Oppdragsnr.: 1311240099

Fin familiebolig med stor tomt, 4 sov, solrik terrasse. Vannbåren varme fra jordvarme!

Drømmer dere om en romslig enebolig med plass til hele familien? På Nyveien 22 i Kvelde får dere stor tomt, 4 soverom, stor stue med åpen kjøkkenløsning og solrik terrasse – perfekt for både hverdag og fritid. Vannbåren varme via bergvarme gir komfort og energieffektiv oppvarming. Garasjen er innredet til hobby og verksted, og boligen ligger i et barnevennlig område. Jevnlig oppgradert med bl.a. drenering (2013), terrasse (2016), moderne kjøkken, nyere vinduer og skjult el-anlegg (2013). Her får dere mye bolig for pengene – en perfekt start for familier eller etableringsklare par! Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	74
Energiattest	79
Nabolagsprofil	86
Grunnkart	90
Reguleringskart	91
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 219 m²

BRA totalt: 219 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 103 m² Entré, Gang m/trapp, Kjellerstue, Bod/kontor, Vaskerom, Bod/teknisk rom, Garasje

1. etasje

BRA-i: 116 m² Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom, Gang, Kott, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal underetasje.

Entré: 7,9 m²

Gang m/trapp: 11,5 m²

Kjellerstue: 15,5 m²

Bod/kontor: 13,4 m²

Vaskerom: 11,7 m²

Bod/teknisk rom: 11 m²

Garasje: 28,3 m²

Areal 1. etg.

Stue/kjøkken_ 66,5 m²

Entré: 2,4 m²

Toalettrom: 1,6 m²

Gang: 5,1 m²

Kott: 0,9 m²

Bad: 6,3 m²

Soverom 1: 9,8 m²

Soverom 2: 12,2 m²

Soverom 3: 8,1 m²

Byggetegninger

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

1. etg.

Kjøkken er tegnet inn som eget rom der det i dag er tv-stue. Kjøkken har i dag åpen løsning og har flyttet mot hjørnet i stue/kjøkken.

Det er etablert kott som ikke er tegnet inn.

U. etg:

Det er montert dør fra boenhet til garasje og i den forbindelse er garasjen noe utvidet der det er tegnet inn matbod.

I gang er bod fjernet og gangen er større.

Det er satt opp vegg mot bod/kontor som er tegnet inn som evt. badstu og evt. dusjrom.

(nye oppdaterte plantegninger av underetasjen ble sendt inn til kommunen 11.05.2025 ifølge eier)

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel er meldepliktig.

Brannceller:

Ikke branntett dør mellom boenhet og garasje.

De godkjente plantegningene hos kommunen har betegnelsen event. forran noen av rommene i kjeller. Disse rommene er ikke godkjent varig oppholdsrom. De er tilleggsdeler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1142.1 m²

Tomtebeskrivelse

I følge kart fra kommunen kan det se ut til at litt av naboen garasje står over på denne boligens tomt. Men eiendommens grense er mindre nøyaktig og kan avvike med +/- 200-500cm.

Eiendommen er etablert med analogt målebrev den 22.01.1974. Viser til historiske målebrev for areal og beskrivelse av eiendommen. Eiendommens plassering i kartet

kan avvike fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal i eiendomskartet er tilsvarende usikkert, og er kun beregnet ut fra grensene i matrikkelen.

Ønskes det koordinatmålte og sikre grenser for eiendommen, må det fremmes en oppmålingssak til kommunen. Tjenesten er gebyrbelagt.

Veiledning kan fås ved henvendelse til saksmottak Geodata - Tlf. 98231865

Beliggenhet

Nyveien 22 ligger idyllisk og landlig til i det koselige tettstedet Kvelde i Larvik kommune – perfekt for deg som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser, men likevel ha god tilgjengelighet til både by og servicetilbud. Her bor du i et stille og etablert nabolag med lite trafikk, omgitt av åkerlandskap, skogkledde åser og vakker natur.

Eiendommen har en svært attraktiv plassering for deg som verdsetter ro, luft og nærhet til friluftsliv. I området finnes det mange flotte tur- og skiløyper, badeplasser langs elva Lågen, og gode muligheter for jakt og fiske. Nærområdet byr også på flere populære turområder som Bøkeskogen, Vindfjell og Skrimfjella, samt kort vei til ski- og alpinmuligheter om vinteren.

Kvelde sentrum ligger kun få minutter unna med bil og har det meste man trenger i hverdagen, som dagligvarebutikk, barneskole, barnehage, idrettsanlegg, bensinstasjon og lokalt servicetilbud. Larvik sentrum med kjøpesentre, jernbane, restauranter og fergeforbindelser til Danmark ligger ca. 20–25 minutters kjøretur unna. Det er også grei pendleravstand til både Sandefjord, Skien og Porsgrunn.

Nyveien 22 passer perfekt for deg som ønsker en bolig med romslige uteområder, trygg oppvekst for barna og gode livskvaliteter – i et område hvor natur og nærhet til lokalsamfunn går hånd i hånd.

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området er regulert til boliger med tilhørende anlegg og blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Tun barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km

Kvelde barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km

Skoler:

Kvelde skole (1-10 kl.) ca. 0.9 km

Thor Heyerdahl videregående skole ca. 20.1 km

Sandefjord videregående skole ca. 19.8 km

Skolekrets

Området hører til Kvelde skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Buss: Brattåsfeltet (linje 214) ca. 0.2 km

Tog: Larvik stasjon 21.4 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 27,8 km

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to plan oppført i 1974. Det ble utført oppgraderinger i boligen rundt 2013 med drenering, innvendig trapp og enkelte overflater. Renovering av entré og toalettrom i 1. etg. i 2015. Terrasse fra 2016. Omgjort fossilt fyringsanlegg til jordvarmeanlegg i 2018. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Det er påvist en aktiv lekkasje i tak, flere av vinduene er fra byggeår, åpent elanlegg fra byggeår, vann- og avløpsrør fra byggeår som bør skiftes ut i nærmeste fremtid. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Nedløpsrør fra 2013. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Yttervegger over grunnmur til tilbygg av bindingsverkskonstruksjon, der enkelte stendere er nye i 2015, isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w- takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Gulvet loft. Loftet er isolert med 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1973 i kjøkken, bad og soverom 3. Vinduer i stue fra 1995. Malte trevinduer med enkle og koblede glass i underetasje fra byggeår. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015 i entré og toalettrom i 1. etg., 2011 på soverom 1, 2019 på soverom 2 og 2012 i entré i underetasjen. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013. Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Solid terrasse fra 2016 på 30 m² med utgang fra stue. Terrassebord og 3" x 9" bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler i grunn. Stående malt rekkverk på 92 cm. Plattinger på to nivåer på totalt 43 m² på bakkeplan. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Utvendig trapp i trykkimpregnerte materialer fra 2017. Utvendig trapp i trykkimpregnerte materialer til entré fra 2025.

INNVEDIG

Gulver har laminat og flis. Vegger har malte plater, malte panelplater og malt trepanel. Tak har malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er plassbygget peis i stue, skiferstein på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke i bod/teknisk rom. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulv er av betong, tekket med fliser i gang. Veggene har pusset lecamur og innforet vegg med trepanel. Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten å påvise unormale forhold. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene fra 2013. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte glatte dører, trolig fra byggeår, og profilert dør mellom gang og bod/kontor, og gang/garasje. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Vaskerom i underetasjen fra byggeår inneholder opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er betonggulv med gulvbelegg, malt pusset lecamur og malt trepanel på vegg. Malt trepanel i tak. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Fuktmåling er foretatt fra vaskerom da det er synlig inn til vegg uten å påvise unormale forhold. Eldre bad som vurderes til å være nyere enn byggeår, men konkret alder kan ikke gis. Badet har passert mer enn halvpart av forventet levetid på membranløsning.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flis på vegg og malte takessplater i tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. (termostat

plassert i

garasje) Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett (2019), dusjkabinett og opplegg for badekar. Det er lufteventil i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra kott uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Huseby kjøkkeninnredning fra 2006 i følge tidligere takstrapport med glatte fronter med innfelte profiler og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom fra 2015. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte panelplater på vegg og trepanel i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran som er skiftet i nyere tid er plassert i vaskerom.

Innvendig avløp er av plast. Stakeluker i gang og garasje.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm, vannbåren varme og vedfyring. Vannbåren varme til stue/kjøkken, soverom 1, soverom 3, kjellerstue, bod/kontor. Termostatstyrte varmekabler i entré og toalettrom i 1. etg (samme sone), entré/gang i underetasje og bad. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Det er montert en NIBE F1255 bergvarmepumpe med integrert varmtvannsbereder på 110 liter ifølge eier og en akkumulatortank på 50 liter fra 2018. (Fordelen med en akkumulatortank er at den

kan bidra til jevnere effektbelastning.) Anlegget gir 22 varmegrader vannbåren varme til gulvet i stue/kjøkken, soverom 1 og til kjellerstue, samt til radiator i soverom 3, bod/kontor og det er gjort klart til soverom 1. Radiator på vaskerom er defekt. Ifølge eier er det boret brønn ned til 180 meter. Det er kun foretatt visuell kontroll av synlige rør da det kreves spesiell kompetanse for å vurdere blandeventiler og regulatorer.

Det anbefales å etablere avrenningsmulighet ved en evt. lekkasje fra anlegg til vaskerom. Skjult elektrisk anlegg fra 2013 og nyere i store deler av boligen utført av Sandefjord elektro, og det åpne anlegget er fra byggeår. Sikringsskap er plassert i garasje. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser og jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Ifølge eier ble det i 2013 montert 50 mm isolasjonsplater og vorteplast med topplist mot grunnmur, og fylt på med drenerende masser. Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør. Grunnmur oppført av pussede lecablokker. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger skrått terreng, dette fører til

naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Gruset og opparbeidet oppkjørsel i 2013 og stor hage rundt tomt. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenne og vindusbeslag er stedvis mindre deformert. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er naturlig å skifte ut takrenner og beslag ved fornying av taktekking og utskiftning av vinduer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Vindusomrammingene er stedvis ført ned mot vindusbeslagene, noe som kan medføre kapillært fuktopptak i treverket. Over tid kan dette øke risikoen for råteproblematikk og forkorte levetiden til omrammingene. Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av

bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Gulvet loft. Loftet er isolert med 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist en aktiv lekkasje fra taket, og det er målt høye fuktverdier i undertaket. På enkelte steder strekker isolasjonen seg for langt ut mot undertaket, noe som reduserer luftgjennomstrømningen. Dette har ført til stedvis misfarging av undertaket. To skråstaver til takstol fjernet for å gi lettere tilgang til loftet via loftsluken, uten at det er gjort noen form for forsterkning av overgurten.

Tiltak:

- For å utbedre lekkasjen må taket utbedres, og skadede materialer i undertaket må byttes. Isolasjon som ligger for tett mot undertaket må justeres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Fjernede skråstaver i takstolen må forsterkes for å gjenopprette takstolens bæreevne.

Vinduer,TG2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1973 i kjøkken, bad og soverom 3. Vinduer i stue fra 1995. Malte trevinduer med enkle og koblede glass i underetasje fra byggeår. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelistes og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tiltak:

- Utskifting av eldre vinduer lukker avvik. Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Dører - 2,TG2

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør.

Tiltak:

- Terrassedør fungerer i dag, men påregnelig med tiltak med tiden. Tilstandsgrad er gitt ref. alder/levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Solid terrasse fra 2016 på 30 m² med utgang fra stue. Terrassebord og 3" x 9" bjelker i

trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler i grunn. Stående malt rekkverk på 92 cm. Plattinger på to nivåer på totalt 43 m² på bakkeplan. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater - 2,TG2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Laminat er ikke montert etter monteringsanvisning da det er enkelte endeforskyvninger under 30 cm. Stedvis gliper i endeskjøter, og det er påvist noe skader i laminatgulv i stue.

Tiltak:

- Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst.

Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Det er plassbygget peis i stue, skiferstein på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår.

Sotluke i bod/teknisk rom. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipen er fra byggeår og det er med ref. til alder påregnelig med vedlikehold/tiltak med tiden.

Tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipeløp og beslag fra byggeår. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.

Rom Under Terreng,TG2

Gulv er av betong, tekket med fliser i gang. Veggene har pusset lecamur og innforet vegg med trepanel. Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er indikert noe høye fuktverdier i betonggulvet og i bunn av vegg, noe som antas å skyldes kapillært opptrekk fra grunnen. Bygningen er av eldre dato, og det er sannsynlig at det ikke er etablert fuktsperre mellom betonggulvet og grunnen.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører,TG2

Det er innvendige malte glatte dører, trolig fra byggeår, og profilert dør mellom gang og bod/kontor, og gang/garasje. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige glatte malte dører, og de går noe i terskel. Skade i bunn av dør mellom gang og bod/teknisk rom. Dør mellom gang og garasje er ikke brannklassifisert.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av dører nærmer seg. Dør mellom gang og garasje må være brannklassifisert.

1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. (termostat plassert i garasje) Det er bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke registrert membran i sluk, men ref til alder og byggeskikk er det membran, ikke indikert noe unormalt i underliggende himling. Utett rørgjennomføringer under vask.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke tilstrekkelig fuktsikret ved rørgjennomføringer i vegg. Konsekvens er risiko for fuktskade. Udokumentert løsning på membran. Konsekvens er usikkerhet rundt rommets tettesjikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er lufteventil i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør er av kobber. Stoppekran som er skiftet i nyere tid er plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Innvendig avløp er av plast. Stakeluker i gang og garasje. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur oppført av pussede lecablokker. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er noe mindre sprekker i pusslag til grunnmur, og noe sprekker i fundament til garasje. Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet. Sprekker i pusslag er av eldre dato, og har ikke endret seg mens eier har bebodd boligen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold, TG2

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Gruset og opparbeidet oppkjørsel i 2013 og stor hage rundt tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak så godt det lar seg gjøre da tomten ligger på fjell. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Taktekking,TG3

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist lekkasje i tak fra loft i området rundt gradrenne. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må beregnes omlegging av taktekking og undertak.

Utvendige trapper,TG3

Utvendig trapp i trykkimpregnerte materialer fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom

Underetasje > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskerom i underetasjen fra byggeår inneholder opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er betonggulv med gulvbelegg, malt pusset lecamur og malt trepanel på vegg. Malt trepanel i tak. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Rom fungerer med dagens avvik, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Spesialrom

1. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom fra 2015. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte panelplater på vegg og trepanel i tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Elektrisk anlegg,TG3

Skjult elektrisk anlegg fra 2013 og nyere i store deler av boligen utført av Sandefjord elektro, og det åpne anlegget er fra byggeår. Sikringsskap er plassert i garasje. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser og jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

21.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

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Arbeider utført mens eier har bebodd boligen er utført av Sandefjord elektro.

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

Ja

Kommentar:Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på samtlige arbeider utført mellom 1999-2024.

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

Kommentar:Ifølge eier ble det utført kontroll av DLE i 2022 med enkelte avvik.

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på

deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

14.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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

16.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

Kommentar:Ledninger som ikke er tilstrekkelig festet, alder på det åpne anlegget og grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold,TG3

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

19.Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Kommentar:

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.12.2024 av Olav Rudland

Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Lekkasje i innfesting til dusj direkte på flis på bad 2 etg. Veggen ble åpnet ut mot trapp og skaden utbedret. Det er nå installert dusj kabinett.
- Utført arbeid på bad: Ikke direkte på bad, men andre siden av baderoms vegg ut mot trapp.
- Byttet fra fossile fyringsanlegg til jordvarme anlegg med tilhørende arbeid.
- Drenering var tett da jeg kjøpte huset i 2012. Det ble byttet drenering i 2013. Det ble lagt drensledning, overvann ledning, ny jordings kabel, knotteplast, drenerings grus ca 10 cm opp langs vegg og etterisolere yttervegger under bakkenivå.
- Det var lekkasje fra tak i utbygg som vender øst i 2 etg. Denne delen ble total renover og lekkasjen funnet og tettet. Terrassen ble bygget ny i 2016 da den gamle måtte rives pga drenering.
- Kåre Karlsen hos Sandefjord Elektro har tatt seg av alle utbedringer av det elektriske anlegget.
- 23.08.2022 gjennomførte Lede kontroll av det elektriske anlegget.
- Drenering er utført av meg selv i henhold til forskrifter om drenering. Oppbygging av renover påbygg/utstikkende 2etg. Øst er også gjort selv med bistand og råd fra tømrer.
- Utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade: Terrasse, utbygg og drenering som tidligere nevnt.
- Bod er fjernet for å gjøre plass til trapp fra 1 etg til 2 etg. Dette er ikke bruksendring eller søkt om.
- Det er lagt tilrette for eventuelt jordvarme i under etg og for videre skjult anlegg av det elektriske ved videre opp pussing inn mot vaske kjeller. Det mangler også sluk i fyr rom, bod til varmepumpe. Dette var planlagt å ta samtidig som vaskerom ble pusset opp, men så langt rakk vi aldri.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder følgende:

Under etasje: Entré, Gang m/trapp, Kjellerstue, Bod/kontor, Vaskerom, Bod/teknisk rom, Garasje

1. etasje: Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom, Gang, Kott, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3.

Standard

Drømmer dere om en innholdsrik enebolig med plass til både store og små – og med rom for hobbyer, lek og gode dager på verandaen? På Nyveien 22 får dere nettopp det – og enda litt til.

Denne boligen er perfekt for barnefamilier eller par i etableringsfasen som ønsker seg god plass, stor tomt og et solid hjem med potensial. Her får man rett og slett mye bolig for pengene!

Høydepunkter:

Stor, solrik tomt med god plass til både hage og lek
4 soverom fordelt over to plan – ett i underetasjen
Stor stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til 30 m² terrasse
Vannbåren varme i hovedetasjen og innredet soverom i underetasjen
Oppgradert med jordvarmeanlegg i 2018 – boret 180 meter dypt!
Klargjort for spotter utendørs
Garasje som er innredet til verksted og hobbyrom
Barnevennlig og rolig beliggenhet – ideelt for oppvekst

Velholdt bolig med solide oppgraderinger:

Boligen er opprinnelig fra 1974, men har blitt jevnlig oppgradert:
Drenering, isolasjon og grunnmursarbeid fra 2013
Ny trapp og renovering av entré og toalettrom (2013–2015)
Kjøkken med Huseby-innredning fra 2006 og oppgraderinger i flere rom gjennom 2010-tallet
Flere nyere vinduer (2011–2019) – enkelte eldre bør vurderes byttet over tid
Stor terrasse fra 2016 og nyere plattinger
Termostatstyrte varmekabler i bl.a. entré, bad og toalettrom

Teknisk og praktisk:

Vannbåren gulvvarme levert via bergvarme (NIBE F1255 varmepumpe og akkumulatortank)
Skjult elektrisk anlegg fra 2013 i store deler av huset (utført av Sandefjord Elektro)
15 kurser med automatsikringer og jordfeilbrytere
Naturlig ventilasjon, men her kan man med fordel vurdere elektrisk avtrekk enkelte steder
Bad og vaskerom fungerer, men vurderes som eldre og kan med tiden oppgraderes

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

6783352

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.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm, vannbåren varme fra jordvarme og vedfyring. Vannbåren varme til stue/kjøkken, soverom 1, soverom 3, kjellerstue, bod/kontor. Termostatstyrte varmekabler i entré og toalettrom i 1. etg (samme sone), entré/gang i underetasje og bad.

Siste feiing ble gjennomført 15/9-2022.

Siste tilsyn var i 2018 i følge Larvik Kommune.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 17 916

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 336

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten i Larvik kommune ble fjernet i 2025. Oppgitt eiendomsskatt er for 2024.

Formuesverdi primær

Kr 723 520

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 894 080

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2092, bruksnummer 68 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:

3909/2092/68:

16.12.2024 - Dokumentnr: 2375153 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmegling

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

22.01.1974 - Dokumentnr: 425 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:2092 Bnr:11

01.01.2018 - Dokumentnr: 205724 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:2092 Bnr:68

01.01.2020 - Dokumentnr: 674649 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:2092 Bnr:68

01.01.2024 - Dokumentnr: 347460 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:2092 Bnr:68

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig i tre på nyveien 22 i Hedrum, datert 1/10-1974

Merknad, følgende arbeid gjenstår: Pussing av grunnmur, montering av garasjeport. Oppsetting av inngangstrapp. Stolpe under takutbygg ved inngangstrapp. Pussing av vegger i garasje. Pussing av vegger og gulv i kjeller. Muring rundt rør fra sentralfyr inn i pipe.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i underetasjen som er innredet og brukt som soverom, ikke er byggemeldt til varig oppholdsrom. Eier informerer om at det er innsedt søknad for dette. Rommet er forøvrig angitt som "evt kjellerstue", "evt. badstue" og "bod" på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper

påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.10.1974.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett i følge Larvik kommune.

Det ligger vann og avløpsledninger i tomtegrensen.

Eier opplyser at det er lagt separatsystem på denne eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.10.2021

Delarealer: Delareal1 141 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Navn: Brattås Nordre

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse : 24.10.1973

Delarealer: Delareal1 139 m

Formål: Boliger

Delareal: 3 m

Formål: Kjørevei

Ingen planer under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. 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.

Oppdragsansvarlig

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

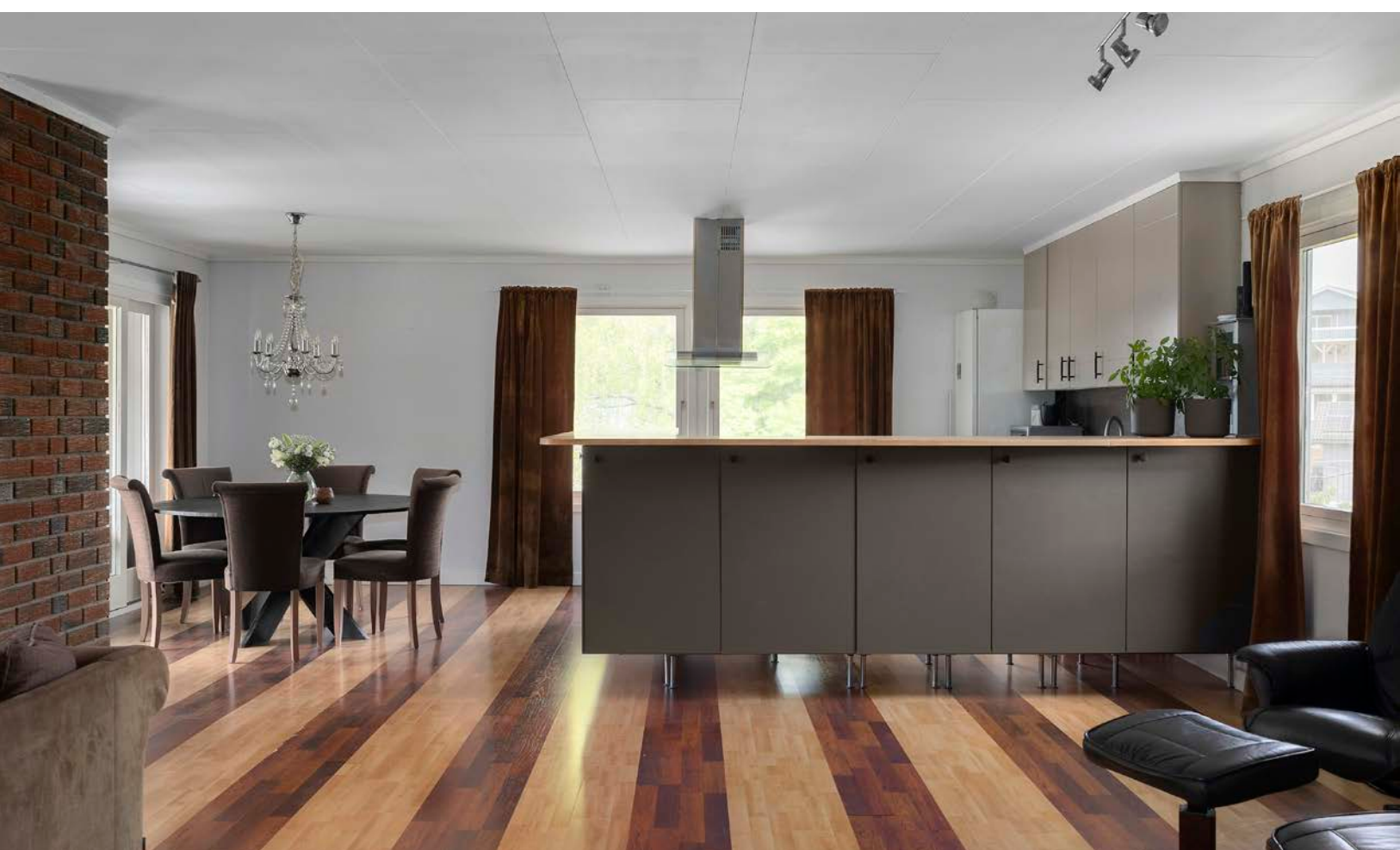
15.05.2025







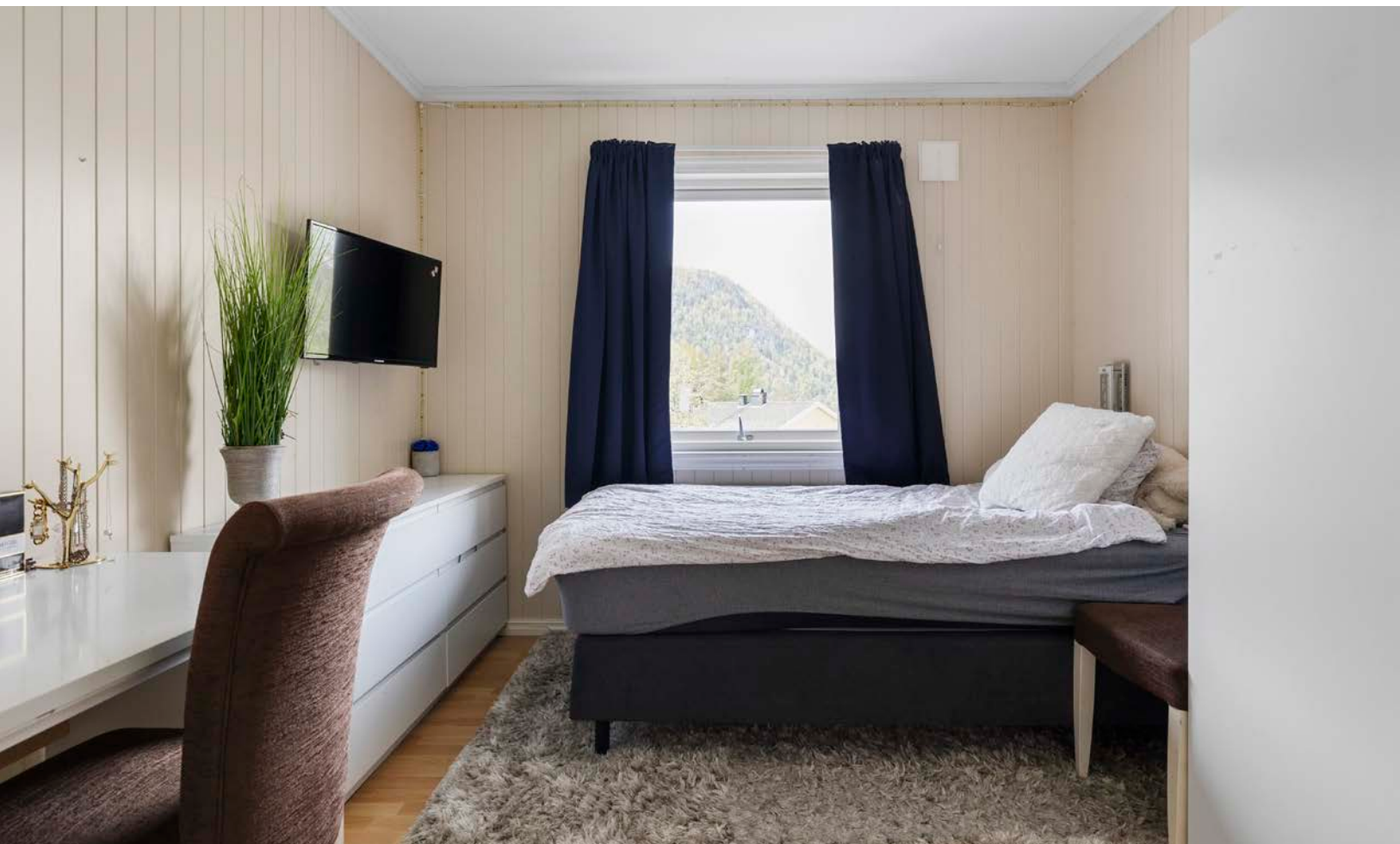
Nyveien 22



Kjøkkenet er fra Huseby kjøkken fra 2006, med glatte fronter med innfelte profiler og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

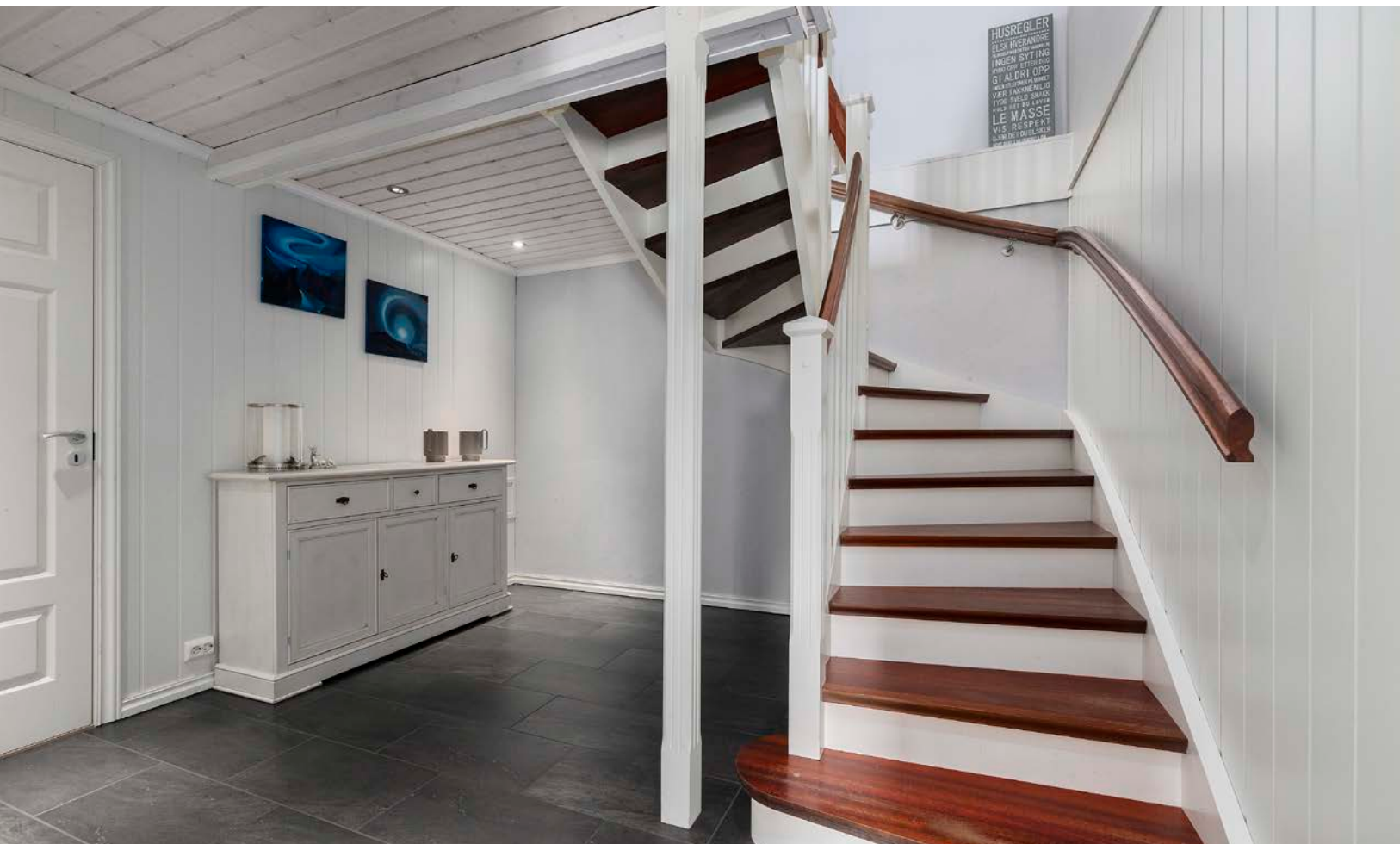
Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.













Nyveien 22

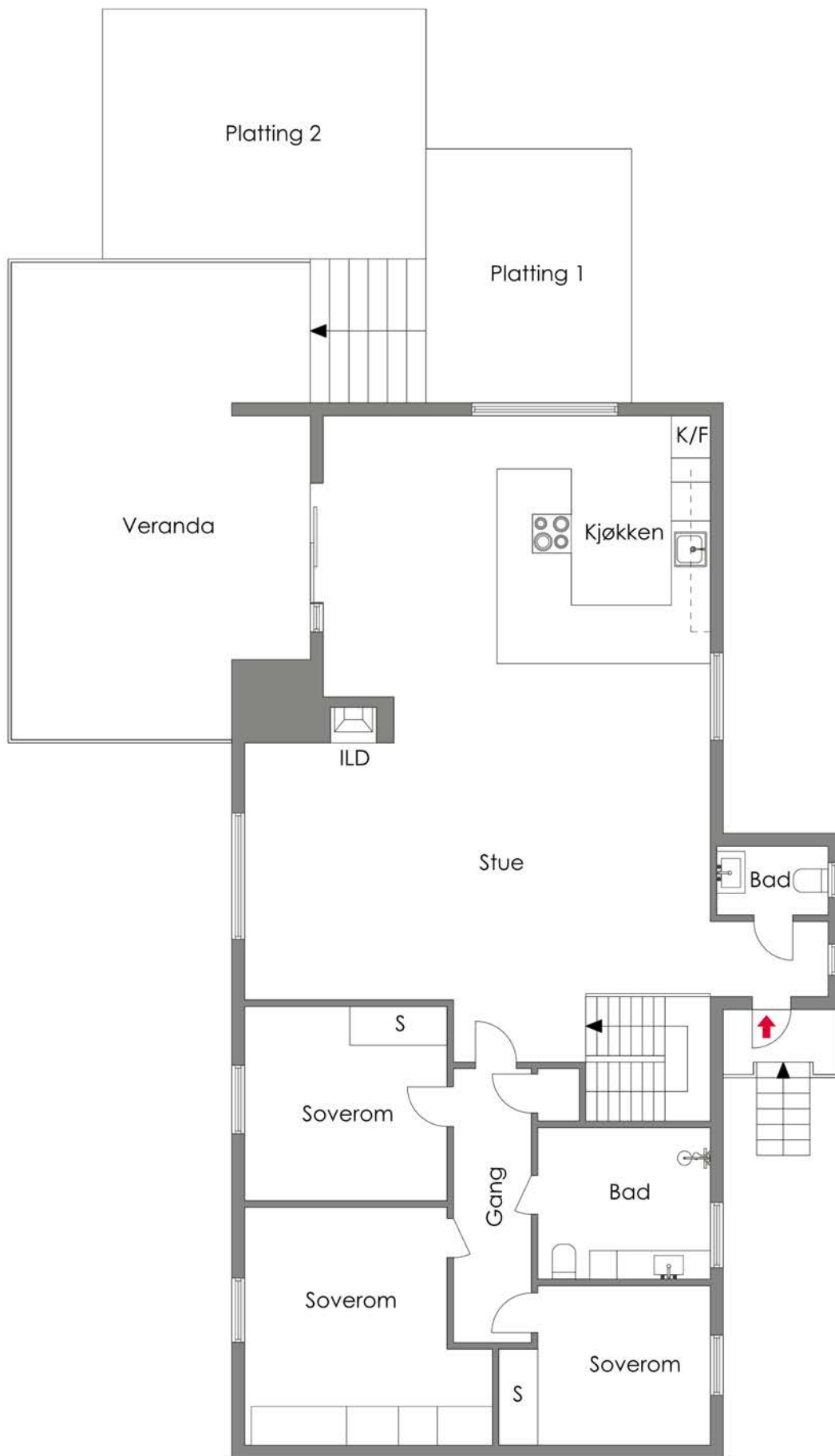








Nyveien 22



Nyveien 22

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nyveien 22, 3282 KVELDE



LARVIK kommune



gnr. 2092, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 13.12.2024

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1456

Referansenummer: UP1093

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Honefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsententer som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode.

Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsententer]
et senter i Drammen i Vestfold som
"er eiendomsmegler"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan oppført i 1974.

Det ble utført oppgraderinger i boligen rundt 2013 med drenering, innvendig trapp og enkelte overflater. Renovering av entré og toalettrom i 1. etg. i 2015. Terrasse fra 2016. Omgjort fossilt fyringsanlegg til jordvarmeanlegg i 2018.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt.

Det er påvist en aktiv lekkasje i tak, flere av vinduene er fra byggeår, åpent elanlegg fra byggeår, vann- og avløpsrør fra byggeår som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innelukk, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Nedløpsrør fra 2013.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Yttervegger over grunnmur til tilbygg av bindingsverkskonstruksjon, der enkelte stendere er nye i 2015, isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Gulvet loft. Loftet er isolert med 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1973 i kjøkken, bad og soverom 3. Vinduer i stue fra 1995.

Malte trevinduer med enkle og koblede glass i underetasje fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015 i entré og toalettrom i 1. etg., 2011 på soverom 1, 2019 på soverom 2 og 2012 i entré i underetasjen.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Solid terrasse fra 2016 på 30 m² med utgang fra stue. Terrassebord og 3" x 9" bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler i grunn.

Stående malt rekkverk på 92 cm.

Plattinger på to nivåer på totalt 43 m² på bakkeplan. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Utvendig trapp i trykkimpregnerte materialer fra 2017.

Utvendig trapp i trykkimpregnerte materialer til entré fra 2025.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og flis.

Vegger har malte plater, malte panelplater og malt trepanel.

Tak har malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

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

Det er plassbygget peis i stue, skiferstein på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår.

Sotluke i bod/teknisk rom.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv er av betong, tekket med fliser i gang.

Veggene har pusset lecamur og innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten å påvise unormale forhold.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene fra 2013.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er innvendige malte glatte dører, trolig fra byggeår, og profilert dør mellom gang og bod/kontor, og gang/garasje.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i underetasjen fra byggeår inneholder opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er betonggulv med gulvbelegg, malt pusset lecamur og malt trepanel på vegg. Malt trepanel i tak.

Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Fuktmåling er foretatt fra vaskerom da det er synlig inn til vegg uten å påvise unormale forhold.

Eldre bad som vurderes til å være nyere enn byggeår, men konkret alder kan ikke gis. Badet har passert mer enn halvpart av forventet levetid på membranløsning.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Det er flis på vegg og malte takessplater i tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. (termostat plassert i garasje)

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett (2019), dusjkabinett og opplegg for badekar.

Det er lufteventil i tak og tilluft under dør.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt fra kott uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Huseby kjøkkeninnredning fra 2006 i følge tidligere takstrapport med glatte fronter med innfelte profiler og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra 2015.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte panelplater på vegg og trepanel i tak.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.
Stoppekran som er skiftet i nyere tid er plassert i vaskerom.
Innvendig avløp er av plast.
Stakeluker i gang og garasje.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Boligen varmes opp av strøm, vannbåren varme og vedfyring.
Vannbåren varme til stue/kjøkken, soverom 1, soverom 3, kjellerstue, bod/kontor.
Termostatstyrte varmekabler i entré og toalettrom i 1. etg (samme sone), entré/gang i underetasje og bad.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Det er montert en NIBE F1255 bergvarmepumpe med integrert varmtvannsbereder på 110 liter ifølge eier og en akkumulatortank på 50 liter fra 2018. (Fordelen med en akkumulatortank er at den kan bidra til jevnere effektbelastning.)
Anlegget gir 22 varmegrader vannbåren varme til gulvet i stue/kjøkken, soverom 1 og til kjellerstue, samt til radiator i soverom 3, bod/kontor og det er gjort klart til soverom 1.
Radiator på vaskerom er defekt.
Ifølge eier er det boret brønn ned til 180 meter.
Det er kun foretatt visuell kontroll av synlige rør da det kreves spesiell kompetanse for å vurdere blandeventiler og regulatorer.
Det anbefales å etablere avrenningsmulighet ved en evt. lekkasje fra anlegg til vaskerom.
Skjult elektrisk anlegg fra 2013 og nyere i store deler av boligen utført av Sandefjord elektro, og det åpne anlegget er fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i garasje.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser og jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Ifølge eier ble det i 2013 montert 50 mm isolasjonsplater og vorteplast med topplast mot grunnmur, og fylt på med drenerende masser.
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør.
Grunnmur oppført av pussede lecablokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Gruset og opparbeidet oppkjørsel i 2013 og stor hage rundt tomt.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etg.

Kjøkken er tegnet inn som eget rom der det i dag er tv-stue.
Kjøkken har i dag åpen løsning og har flyttet mot hjørnet i stue/kjøkken.

Det er etablert kott som ikke er tegnet inn.

U. etg:

Det er montert dør fra boenhet til garasje og i den forbindelse er garasjen noe utvidet der det er tegnet inn matbod.

I gang er bod fjernet og gangen er større.

Det er satt opp vegg mot bod/kontor som er tegnet inn som evt. badstu og evt. dusjrom.

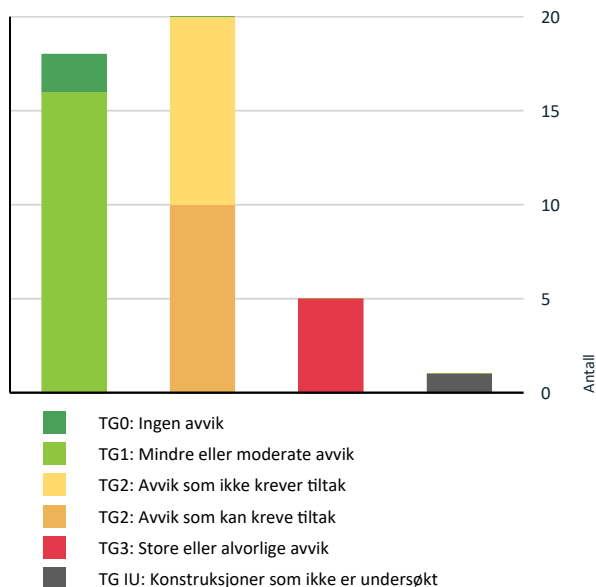
(nye oppdaterte plantegninger av underetasjen ble sendt inn til kommunen 11.05.2025 ifølge eier)

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel er meldepliktig.

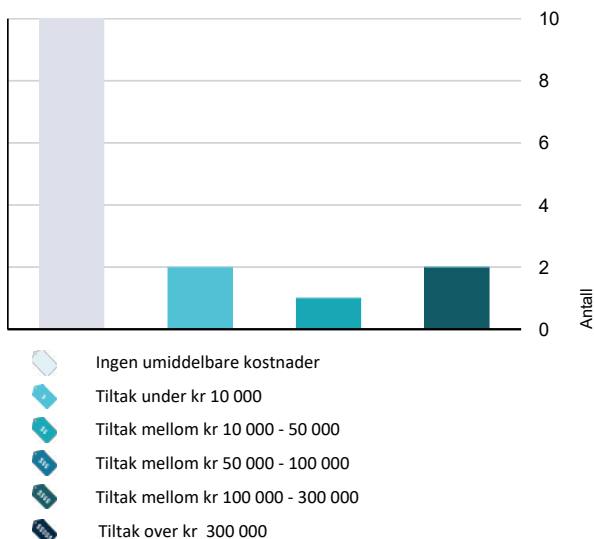
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i 12 år og 8 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med enkelkrummet betongstein fra byggeår.

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 påvist lekkasje i tak fra loft i området rundt gradrenne.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må beregnes omlegging av takteking og undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag - 2

Nedløpsrør fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Takrenne og vindusbeslag er stedvis mindre deformert.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det er naturlig å skifte ut takrenner og beslag ved fornying av takteking og utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger over grunnmur til tilbygg av bindingsverkskonstruksjon, der enkelte stendere er nye i 2015, isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull og er utvendig kledd med stående

Tilstandsrapport

tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Vindusomrammingene er stedvis ført ned mot vindusbeslagene, noe som kan medføre kapillært fuktopptak i treverket. Over tid kan dette øke risikoen for råteproblematikk og forkorte levetiden til omrammingene.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Gulvet loft.

Loftet er isolert med 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en aktiv lekkasje fra taket, og det er målt høye fuktverdier i undertaket. På enkelte steder strekker isolasjonen seg for langt ut mot undertaket, noe som reduserer luftgjennomstrømmingen. Dette har ført til stedvis misfarging av undertaket.

To skråstaver til takstol fjernet for å gi lettere tilgang til loftet via loftsluken, uten at det er gjort noen form for forsterkning av overgurten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å utbedre lekkasjen må taket utbedres, og skadede materialer i undertaket må byttes.

Isolasjon som ligger for tett mot undertaket må justeres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Fjernede skråstaver i takstolen må forsterkes for å gjenopprette takstolens bæreevne.



Skråstav fjernet.



Målt høy fuktighet i rupanel.

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2015 i entré og toalettrom i 1. etg., 2011 på soverom 1, 2019 på soverom 2 og 2012 i entré i underetasjen.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1973 i kjøkken, bad og soverom 3. Vinduer i stue fra 1995.

Malte trevinduer med enkle og koblete glass i underetasje fra byggeår.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Tilstandsrapport

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av eldre vinduer lukker avvik.

Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

TG 2 Dører - 2

Malt skyveterassedør i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall: 1974

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør fungerer i dag, men påregnelig med tiltak med tiden. Tilstandsgrad er gitt ref. alder/levetid.

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013.

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Solid terrasse fra 2016 på 30 m² med utgang fra stue. Terrassebord og 3" x 9" bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søyler i grunn. Stående malt rekkverk på 92 cm.

Plattinger på to nivåer på totalt 43 m² på bakkeplan. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp i trykkimpregnerte materialer fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

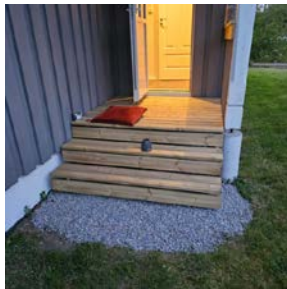


TG 1 Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp i trykkimpregnerte materialer til entré fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og flis.

Vegger har malte plater, malte panelplater og malt trepanel.

Tak har malte takessplater.

Overflater i gang i underetasje fra 2013, soverommene pusset opp i perioden 2013-2022. Soveromsgang platet og tapetsert i 2025.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Laminat er ikke montert etter monteringsanvisning da det er enkelte endeforskyvninger under 30 cm. Stedvis gliper i endeskjøter, og det er påvist noe skader i laminatgulv i stue.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Skader på laminatgulv i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 8 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er plassbygget peis i stue, skiferstein på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke i bod/teknisk rom. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

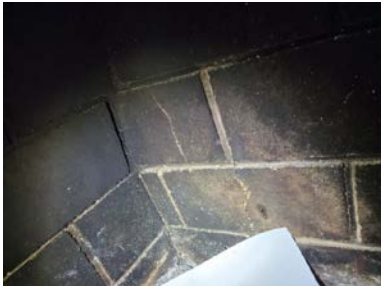
Pipen er fra byggeår og det er med ref. til alder påregnelig med vedlikehold/tiltak med tiden.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp og beslag fra byggeår. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport



Sprekk i ildfast stein.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv er av betong, dekket med fliser i gang.

Veggene har pusset lecamur og innforet vegg med trepanel.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er indikert noe høye fuktverdier i betonggulvet og i bunn av vegg, noe som antas å skyldes kapillært opptrekk fra grunnen. Bygningen er av eldre dato, og det er sannsynlig at det ikke er etablert fuktsperre mellom betonggulvet og grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke målt noe unormalt med fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene fra 2013.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører - 2

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Det er innvendige malte glatte dører, trolig fra byggeår, og profilert dør mellom gang og bod/kontor, og gang/garasje. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige glatte malte dører, og de går noe i terskel. Skade i bunn av dør mellom gang og bod/teknisk rom. Dør mellom gang og garasje er ikke brannklassifisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av dører nærmer seg. Dør mellom gang og garasje må være brannklassifisert.



Slitasje på dør til bad.



Skade på dør mellom gang og bod/kontor.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasjen fra byggeår inneholder opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er betonggulv med gulvbelegg, malt pusset lecamur og malt trepanel på vegg. Malt trepanel i tak. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

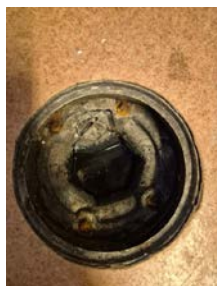
Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rom fungerer med dagens avvik, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk.



Slitt gulvbelegg,

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra vaskerom da det er synlig inn til vegg uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 8,8% som er tørt tre.

1. ETASJE > BAD

Generell

Eldre bad som vurderes til å være nyere enn byggeår, men konkret alder kan ikke gis. Badet har passert mer enn halvpart av forventet levetid på membranløsning.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte takessplater i tak.

Hull i vegg etter tidligere innfestninger er tettet.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. (termostat plassert i garasje)

Det er bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke registrert membran i sluk, men ref til alder og byggeskikk er det membran, ikke indikert noe unormalt i underliggende himling. Utett rørgjennomføringer under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke tilstrekkelig fuktsikret ved rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens er risiko for fuktskade.

Udokumentert løsning på membran.

Konsekvens er usikkerhet rundt rommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under kabinett.



Utette rørgjennomføringer under vask.



Sluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett (2019), dusjkabinett og opplegg for badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er lufterventil i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra kott uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Huseby kjøkkeninnredning fra 2006 i følge tidligere takstrapport med glatte fronter med innfelte profiler og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjø/fryseskap.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2015.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte panelplater på vegg og trepanel i tak.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og gulvmontert toalett.

Montert friskluftsventil i vegg i 2025.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør er av kobber.
Stoppekran som er skiftet i nyere tid er plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluker i gang og garasje.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg.

ⓘ TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm, vannbåren varme og vedfyring.

Vannbåren varme til stue/kjøkken, soverom 1, soverom 3, kjellerstue, bod/kontor.
Termostattyrtte varmekabler i entré og toalettrom i 1. etg (samme sone), entré/gang i underetasje og bad.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

ⓘ TG 1 Vannbåren varme

Det er montert en NIBE F1255 bergvarmepumpe med integrert varmtvannsbereder på 110 liter ifølge eier og en akkumulatortank på 50 liter fra 2018. (Fordelen med en akkumulatortank er at den kan bidra til jevnere effektbelastning.)

Anlegget gir 22 varmegrader vannbåren varme til gulvet i stue/kjøkken, soverom 1 og til kjellerstue, samt til radiator i soverom 3, bod/kontor og det er gjort klart til soverom 1.
Radiator på vaskerom er defekt.

Ifølge eier er det boret brønn ned til 180 meter.
Det er kun foretatt visuell kontroll av synlige rør da det kreves spesiell kompetanse for å vurdere blandeventiler og regulatorer.
Det anbefales å etablere avrenningsmulighet ved en evt. lekkasje fra anlegg til vaskerom.

ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Skjult elektrisk anlegg fra 2013 og nyere i store deler av boligen utført av Sandefjord elektro, og det åpne anlegget er fra byggeår. Sikringsskap er plassert i garasje.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser og jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1974

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

Ja Arbeider utført mens eier har bebodd boligen er utført av Sandefjord elektro.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på samtlige arbeider utført mellom 1999-2024.

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 Ifølge eier ble det utført kontroll av DLE i 2022 med enkelte avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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 Ledninger som ikke er tilstrekkelig festet, alder på det åpne anlegget og grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap i garasje.



Ledninger er ikke tilstrekkelig festet.



Ledninger er ikke tilstrekkelig festet.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge eier ble det i 2013 montert 50 mm isolasjonsplater og vorteplast med topplist mot grunnmur, og fylt på med drenerende masser. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av pussede lecablokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe mindre sprekker i pusslag til grunnmur, og noe sprekker i fundament til garasje.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet. Sprekker i pusslag er av eldre dato, og har ikke endret seg mens eier har bebodd boligen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vertikal sprekke i pusslag.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Gruset og opparbeidet oppkjørsel i 2013 og stor hage rundt tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak så godt det lar seg gjøre da tomten ligger på fjell. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Tilstandsrapport



Svakt fall mot bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

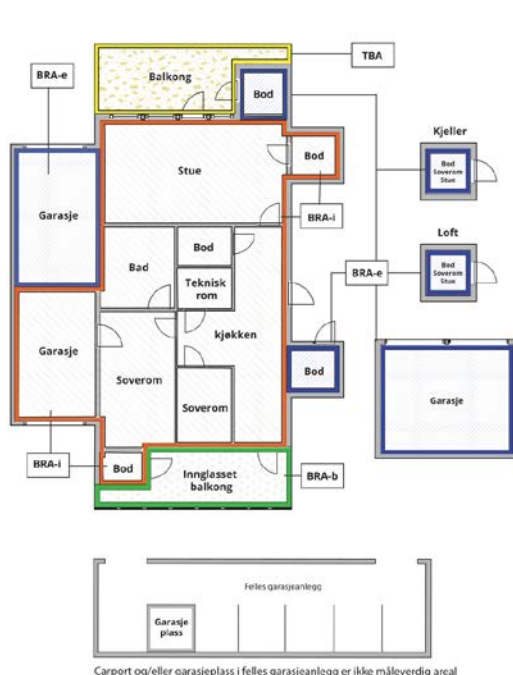
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	103			103	
1. etasje	116			116	73
SUM	219				73
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Gang m/trapp, Kjellerstue, Bod/kontor, Vaskerom, Bod/teknisk rom, Garasje		
1. etasje	Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom, Gang, Kott, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Areal underetasje.

Entré: 7,9 m²

Gang m/trapp: 11,5 m²

Kjellerstue: 15,5 m²

Bod/kontor: 13,4 m²

Vaskerom: 11,7 m²

Bod/teknisk rom: 11 m²

Garasje: 28,3 m²

Areal 1. etg.

Stue/kjøkken_ 66,5 m²

Entré: 2,4 m²

Toalettrom: 1,6 m²

Gang: 5,1 m²

Kott: 0,9 m²

Bad: 6,3 m²

Soverom 1: 9,8 m²

Soverom 2: 12,2 m²

Soverom 3: 8,1 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etg.
Kjøkken er tegnet inn som eget rom der det i dag er tv-stue. Kjøkken har i dag åpen løsning og har flyttet mot hjørnet i stue/kjøkken.
Det er etablert kott som ikke er tegnet inn.

U. etg:

Det er montert dør fra boenhet til garasje og i den forbindelse er garasjen noe utvidet der det er tegnet inn matbod.

I gang er bod fjernet og gangen er større.

Det er satt opp vegg mot bod/kontor som er tegnet inn som evt. badstu og evt. dusjrom.

(nye oppdaterte plantegninger av underetasjen ble sendt inn til kommunen 11.05.2025 ifølge eier)

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel er meldepliktig.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke brannrett dør mellom boenhet og garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	54

Kommentar

Enebolig

I underetasjen er garasje, bod/kontor og bod/teknisk rom regnet som s-rom.
I 1. etg. er kott regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.12.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Hans Christian Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2092	68		0	1142.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nyveien 22

Hjemmelshaver

Berge Hans Christian

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2015	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.12.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.12.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.12.2024	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 27.06.1974.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	13.12.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	13.12.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	
2	12.05.2025	
3	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UP1093>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311240099	

Selger 1 navn
Hans Christian Berge

Gateadresse	
Nyveien 22	

Poststed	Postnr
KVELDE	3282

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311240099

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i innfesting til dusj direkte på flis på bad 2 etg. Veggen ble åpnet ut mot trapp og skaden utbedret. Det er nå installert dusj kabinett

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ikke direkte på bad, men andre siden av baderoms vegg ut mot trapp.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet fra fossile fyringsanlegg til jordvarme anlegg med tilhørende arbeid.

Arbeid utført av

Olaf B. Terjesen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering var tett da jeg kjøpte huset i 2012. Det ble byttet drenering i 2013. Det ble lagt drensledning, overvann ledning, ny jordings kabel, knotteplast, drenerings grus ca 10 cm opp langs vegg og etterisolere yttervegger under bakkenivå.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var lekkasje fra tak i utbygg som vender øst i 2 etg. Denne delen ble total renoveret og lekkasjen funnet og tettet. Terrassen ble bygget ny i 2016 da den gamle måtte rives pga drenering

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kåre Karlsen hos Sandefjord Elektro har tatt seg av alle utbedringer av det elektriske anlegget.

Arbeid utført av

Sandefjord Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

23.08.2022 gjennomførte Lede kontroll av det elektriske anlegget

Document reference: 1311240099

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Drenering er utført av meg selv i henhold til forskrifter om drenering. Oppbygging av renoverert påbygg/utstikkende 2etg. Øst er også gjort selv med bistand og råd fra tømrer

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse, utbygg og drenering som tidligere

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bod er fjernet for å gjøre plass til trapp fra 1 etg til 2 etg. Dette er ikke bruksendring eller søkt om.

Document reference: 1311240099

Tilleggskommentar

Det er lagt tilrette for eventuelt jordvarme i under etg og for videre skjult anlegg av det elektriske ved videre opp pussing inn mot vaske kjeller. Det mangler også sluk i fyr rom, bod til varmepumpe. Dette var planlagt å ta samtidig som vaskerom ble pusset opp, men så langt rakk vi aldri.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311240099

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Christian Berge	b854322c51bc3f81a1675ef2 e7f0a07f6f486201	13.12.2024 09:45:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

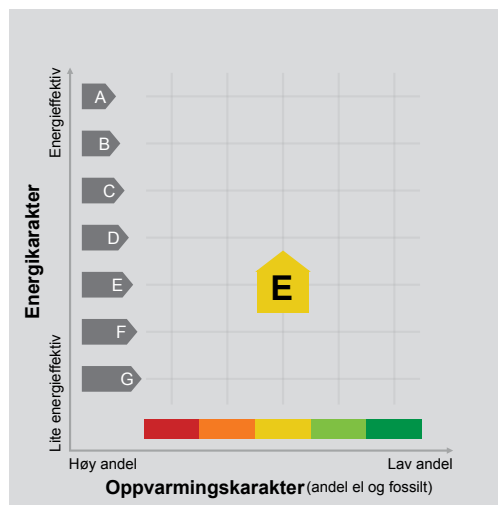
Document reference: 1311240099

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nyveien 22
Postnummer	3282
Sted	KVELDE
Kommunenavn	Larvik
Gårdsnummer	2092
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12097433
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118699
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig

- Luft kort og effektivt

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

- Montering tetningslister

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 219
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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 på varmeanlegg**Tiltak 25: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnssats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Nabolagsprofil

Nyveien 22 - Nabolaget Kvelde - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Brattåsfeltet Linje 214	3 min 0.2 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	22 min 21.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

Skoler

Kvelde skole (1-10 kl.) 260 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	20 min 20.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 19.8 km

«Jeg liker Kvelde/Fosserødåsen fordi det er befolka, men ikke for mye folk heller. Her har vi muligheten til det meste og veien til byen er kort.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

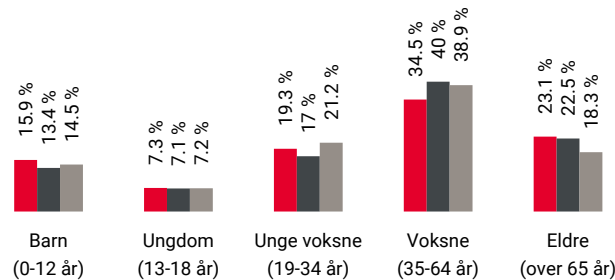
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvelde	1 256	543
Larvik kommune	47 777	22 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tun barnehage (1-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km
Kvelde barnehage (1-5 år) 44 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Spar Kvelde Post i butikk, PostNord	16 min 1.2 km
--	------------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 91/100

Sport



Kvelde idrettsplass

10 min



Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

0.8 km



Fosserødåsen Balløkke

13 min



Ballspill

0.9 km



EVO Larvik

18 min



Spenst Larvik Nanset

19 min



Boligmasse



- 82% enebolig
- 4% rekkehus
- 5% blokk
- 9% annet

Varer/Tjenester



Nordbyen

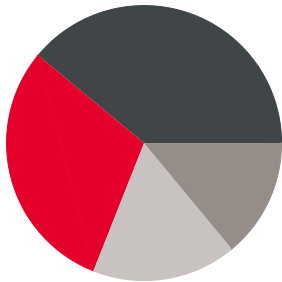
18 min



Apotek 1 Nordbyen

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



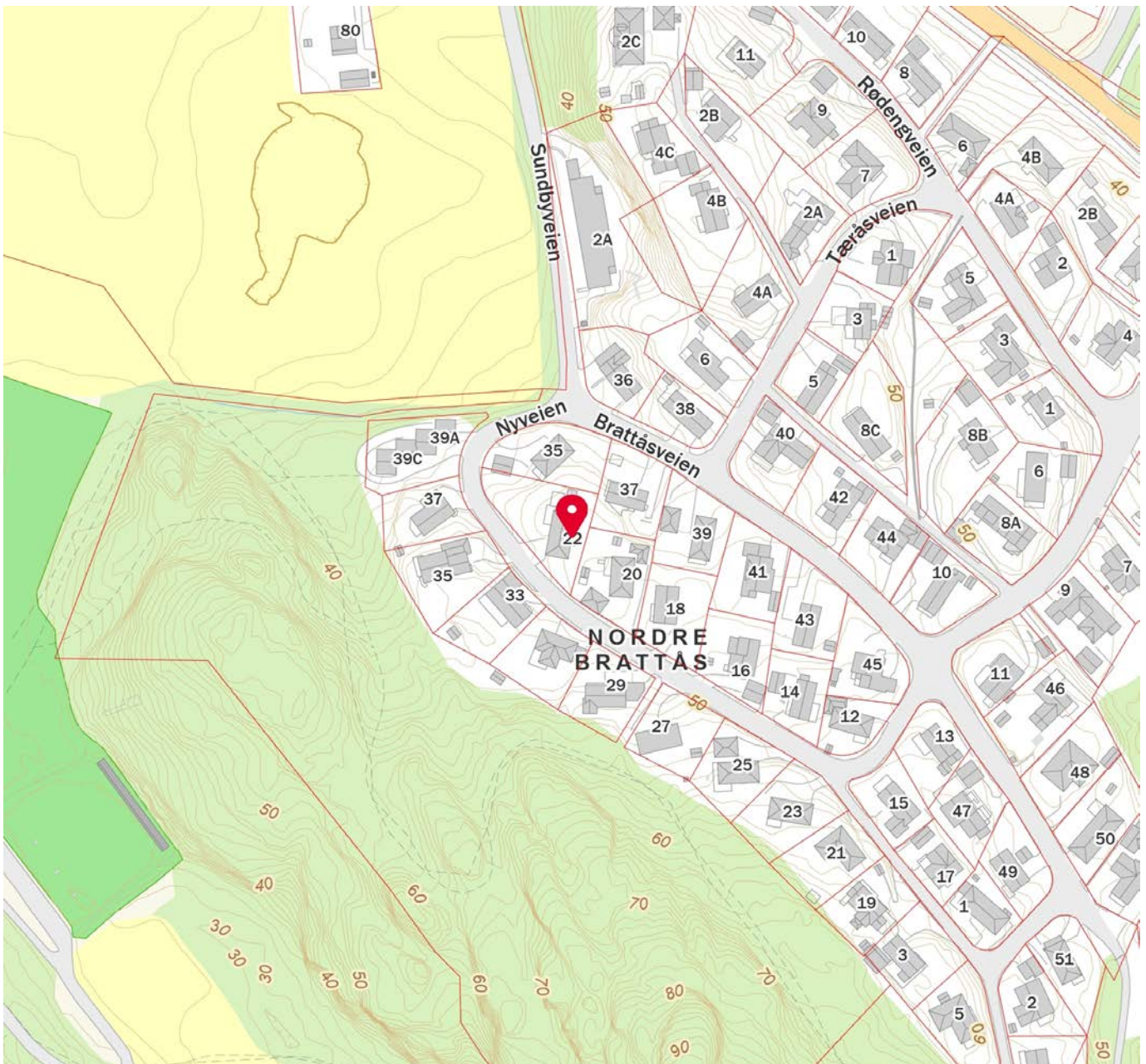
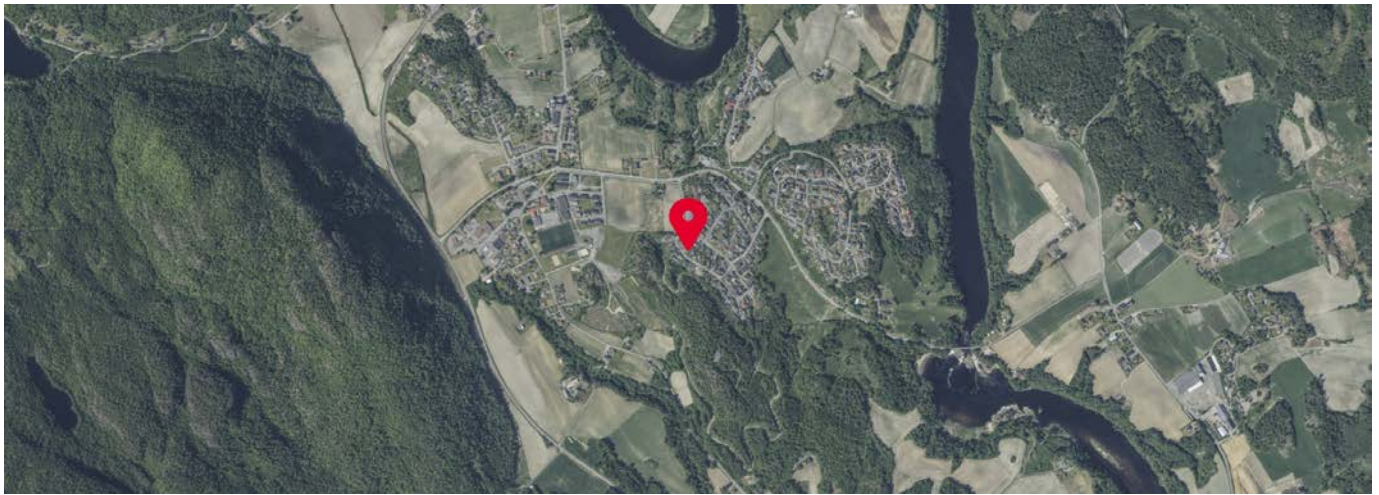
0%

43%

- Kvelde
- Larvik kommune
- Norge

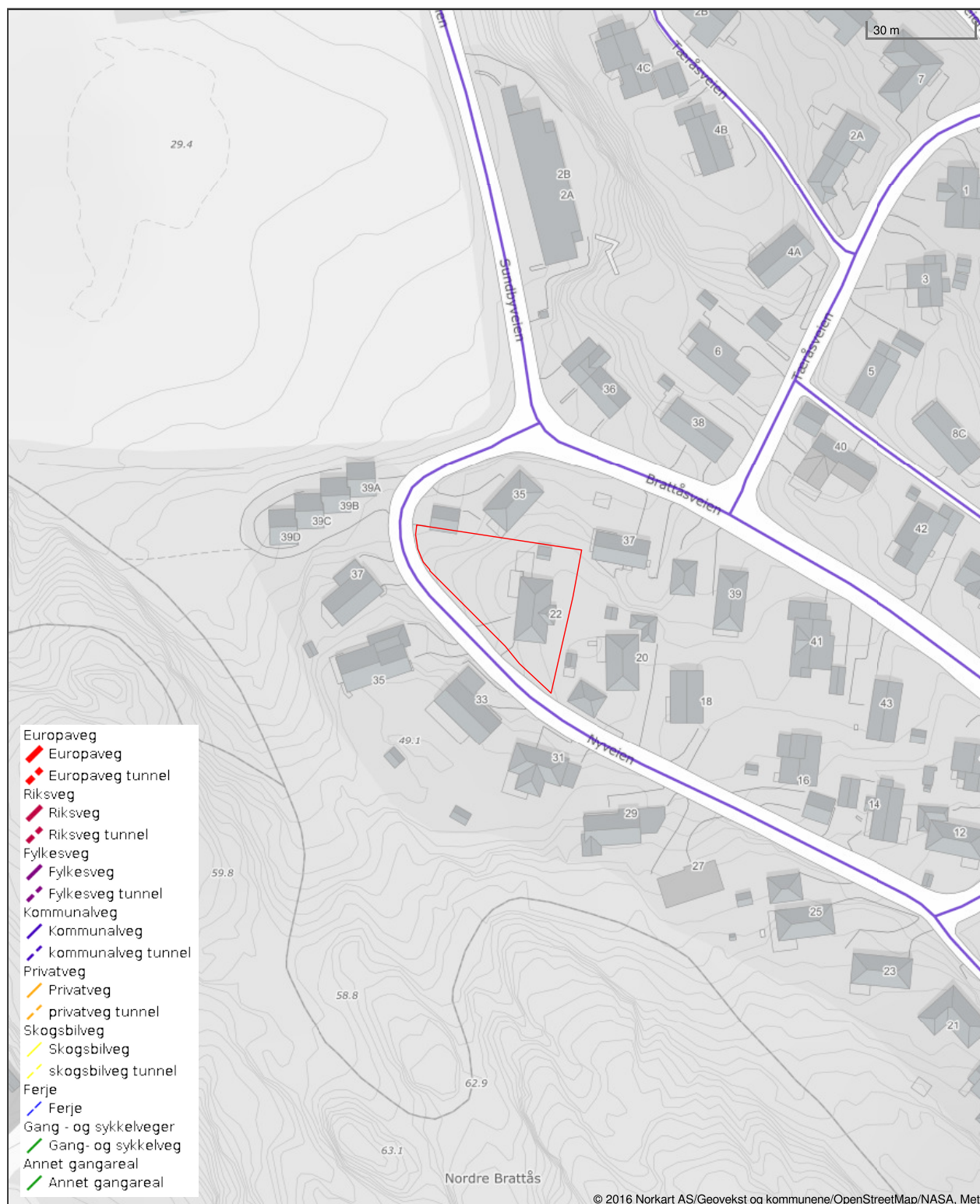
Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

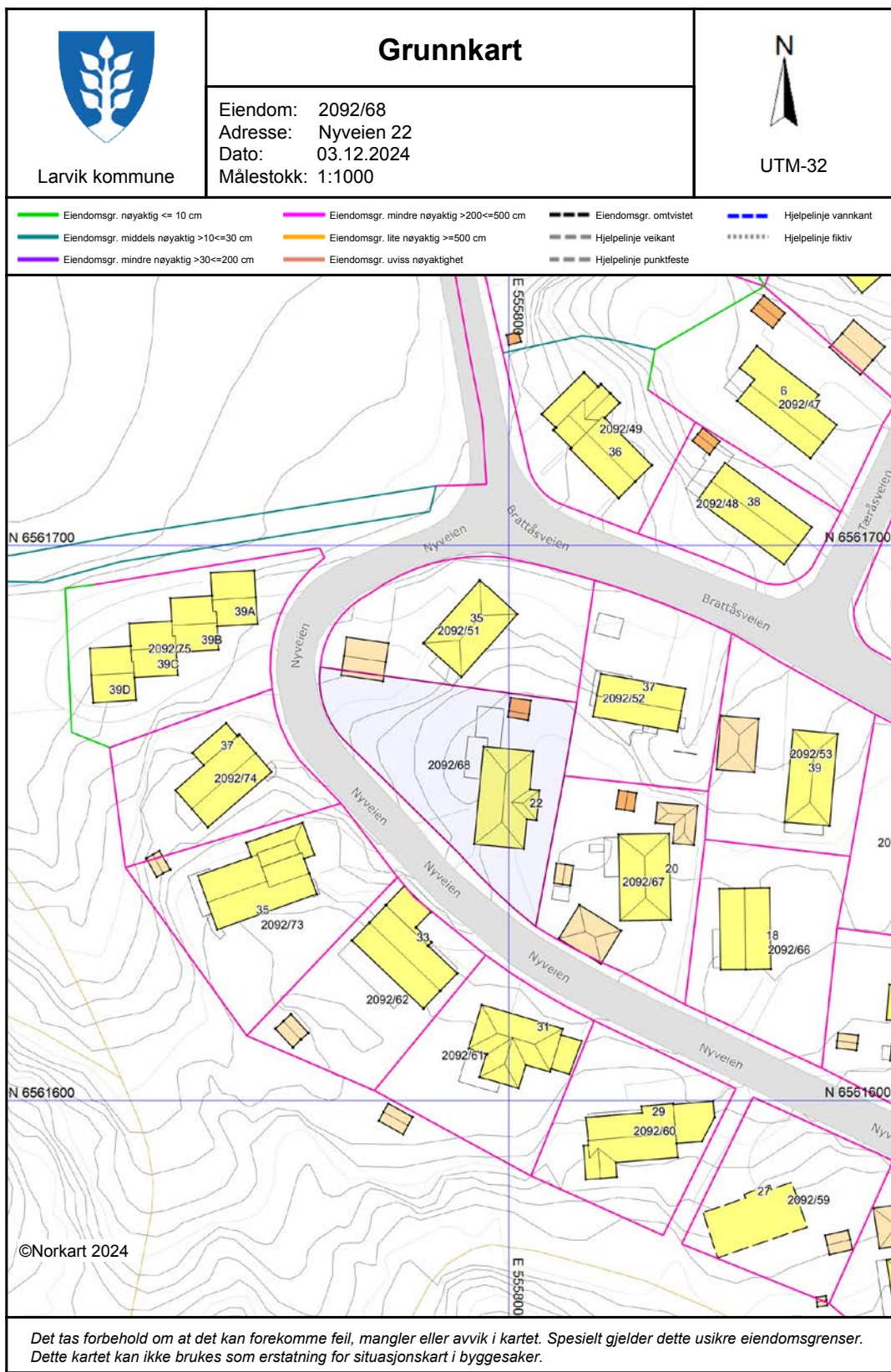


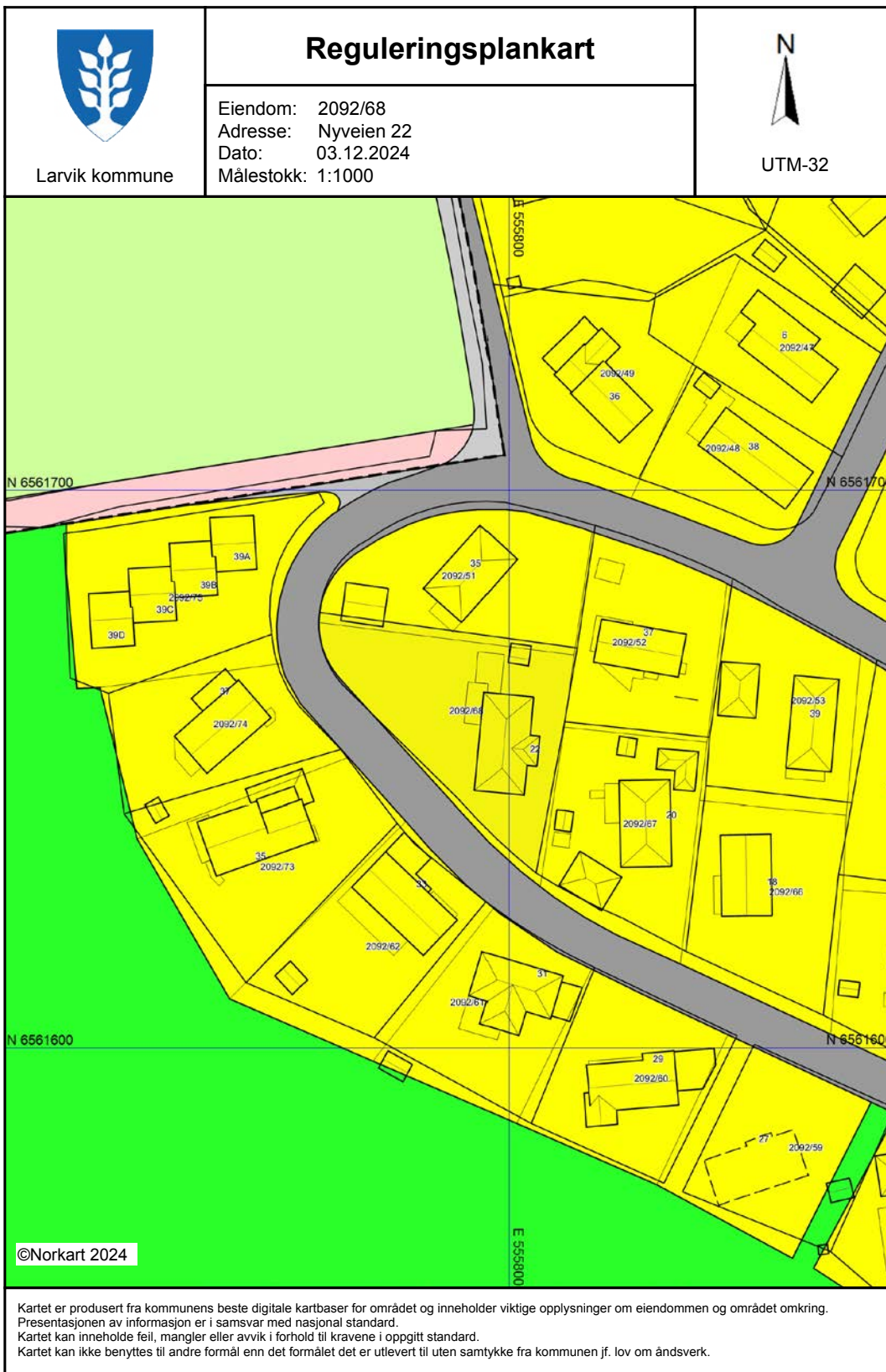


Vegstatuskart for eiendom 3909 - 2092/68//



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.





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Landbruksformål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomt grense

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningsavgrensning for tiltak
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Eiendomskart for eiendom 3909 - 2092/68//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 142,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6561667,19	Øst	555779,07
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6561671,75	555812,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,67			
2	6561658,5	555809,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,44			
3	6561631,33	555804,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,65			
4	6561644,59	555790,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,24	107,00		
5	6561665,22	555769,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,40			
6	6561678,12	555765,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,94	16,13		

HEDRUM KOMMUNE

Bygningskontrollen

Midlertidig brukstillatelse.

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 og 3 gis herved midlertidig brukstillatelse for enebolig i tre på "Nyveien 22", gnr. 92 bnr. 68, i Hedrum.

Byggherre: Gunnar Sletsjø.

Følgende arbeider gjenstår:

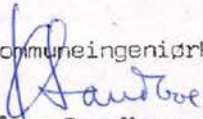
Utvendig: Pussing av grunnmur. Montering av garasjeport.
Oppsetting av inngangstrapp. Stolpe under takutbygg ved inngangstrapp.

Underetg: Pussing av vegger i garasje. Pussing av vegger og gulv i kjeller. Muring rundt rør fra sentralfyr inn i pipe.

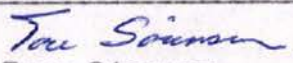
Merknader:

Gjenstående arbeider må utføres innen 1.10. 1974.

Hedrum kommuneingeniørkontor, den 27. 6. 1974.


Kåre Sandboe
bygningssjef

Hedrum kommune
Kommuneingeniøren


Tore Sørensen
avd.ing.



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Nyveien 22
3282 KVELDE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre