



aktiv.

Fjellvikveien 1B, 3280 TJODALYNG

**Skjærgårdsidyll hele året – romslig
kjedet enebolig med båtliv, strand
og natur rett utenfor døren.**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 350,-
Selger: Anniken Nordmo
Terje Antoni Wroldsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 145/145 kvm
Tomtstr.: 1154.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 1099, bnr. 69
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1311250048

Skjærgårdsidyll hele året – romslig kjedet enebolig med båtliv, strand og natur rett utenfor døren.

Velkommen til Fjellvikveien 1B – en romslig og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i idylliske Kjerringvik. Her bor du i et rolig og familievennlig område med kort vei til strand, båthavn og flotte turområder. Boligen har 4 soverom fordelt over to plan, god planløsning og tilknyttet garasje. På baksiden finner du en skjermet uteplass med solrike omgivelser. Kjerringvik byr på ekte skjærgårdsidyll med yrende sommerliv, konserter i havna og nærhet til både Sandefjord, Larvik, Stavern og Tønsberg fjorden. En perfekt bolig for deg som ønsker sjø, natur og en rolig helårsbolig med feriefølelse året rundt. Familievennlig idyll, flere småbarnsfamilier i området. Mulighet for leie av båtplass i havnen som er en liten gåtur unna.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	79
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Hall, Toalettrom, Vaskerom, Soverom, Garasje, Bod

2. etasje

BRA-i: 77 m² Bad, Gang, To soverom, Kjøkken, Stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Ideell andel av felles gårdsplass

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal iht. ny standard:

Rapporten viser til at bruksarealet er oppgitt som totalt 145 m², og at dette inkluderer garasjen. Etter reglene som trådte i kraft fra 1. januar 2024, skal bruksarealet som brukes ved boligsalg oppgis etter ny bransjestandard (NS 3940:2023 og tilhørende retningslinjer fra Norsk Takst). Det innebærer at bare arealer innenfor boligens klimaskjerm som har tilstrekkelig takhøyde og er egnet for varig opphold, skal regnes som BRA-i (internt bruksareal).

Garasjen skal ikke medregnes i BRA-i:

I denne rapporten er det tydelig at garasjen på 18 m² er medregnet i det totale bruksarealet på 145 m². Garasjen regnes som BRA-e (eksternt bruksareal), og skal ikke inkluderes i BRA-i som beskriver areal til boligformål. Den riktige oppdelingen blir da:

– BRA-i (boligareal): 127 m²

– BRA-e (garasje): 18 m²

Tegninger stemmer ikke helt med bruk:

Det nevnes også at de byggemeldte tegningene foreligger, men at de ikke stemmer med dagens bruk, blant annet at det er en dør mellom garasjen og boden som ikke er vist i de godkjente tegningene. Dette kan ha betydning hvis en ønsker å få arealet dokumentert på nytt eller ved eventuell søknadsplikt ved endringer.

Planløsning og arealfordeling:

Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning fordelt over to etasjer, med adkomst i 1. etasje. Alle rom har gode størrelser og er effektivt utnyttet.

1. etasje:

Hall: 23 m²

Toalettrom: 1,7 m²

Vaskerom: 5,3 m²

Soverom: 8,3 m²

Bod: 10 m²

Garasje: 18 m²

2. etasje:

Gang: 6,4 m²

Kjøkken: 16 m²

Bad: 5,3 m²

Stue: 26,3 m²

Soverom: 7,3 m²

Soverom: 11 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1154.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten boligen ligger på er en ideell andel av en fellestomt, noe som innebærer at man deler grunnen med de øvrige seksjonene i sameiet. Til denne boligen hører det med en praktisk og romslig oppstillingsplass rett foran inngangspartiet, som gir enkel adkomst og god plass til parkering – både for egen bil og eventuelle gjester.

Boligen er fundamentert på fjell. Boligen er fundamentert med støpt plate på mark. Mot nabo er det to støttemurer. Murene er oppført i pussete murblokker. Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

Beliggenhet

Beliggenhet og nærområde

Fjellvikveien 1B ligger idyllisk og tilbaketrukket til i Kjerringvik – en liten perle ytterst i Sandefjordsfjorden, kjent for sin kombinasjon av fastboende med boplikt (denne boligen har boplikt) og et aktivt fritidsmiljø. Boligen er en del av et rolig og etablert nabolag, der barnefamilier og fastboende bor side om side med fritidsboliger og sommergjester. Her bor man i et trygt og naturnært område med kort vei til sjøen, strender og et mangfold av rekreasjonsmuligheter. Her er det mulighet for båtplass leie iflg. eier.

Kjerringvik er omgitt av vakker og variert skjærgård, og har blitt et ettertraktet område for både helårsboende og sommergjester. Området byr på fantastiske turområder, både langs kystlinjen og i nærliggende skogsområder. Her kan man rusle i fredelige omgivelser, gå tur langs kyststien, eller pakke sekken og legge ut på lengre turer med utsikt mot havet. Like i nærheten ligger også populære bademuligheter – både fra svaberg og den lune sandstranden midt i Kjerringvik. Stranden er barnevennlig, godt vedlikeholdt og lett tilgjengelig.

Fra havna i Kjerringvik, som har en aktiv og livlig atmosfære gjennom sommerhalvåret, kan man sette seg på venteliste for å leie båtplass. Havna er et populært samlingspunkt for både fastboende og feriegjester, og det er kort vei ut til noe av den vakreste skjærgården i Vestfold. Rett utenfor ligger den idylliske Martaholmen – en kjent og kjær badeøy med sandstrand, svaberg og grønne lunger. Hit tar det bare noen få minutter med båt.

Fra havna bruker man rundt 15–20 minutter med båt i normal fart enten til Sandefjord sentrum eller til ikoniske Svenner fyr i Larviksfjorden mot vest. Dette gir en sjelden nærhet til skjærgårdslivet, enten man ønsker seg en rolig dagstur eller en kveld på sjøen.

Kjerringvik er også kjent for sin kulturelle tilknytning. Nede ved havnen arrangeres det jevnlig konserter, og hvert år samler Kjerringvikfestivalen lokalbefolkningen til musikkopplevelser i sommerkvelden. Blant artistene som har stått på scenen her finner vi Lars Lillo-Stenberg og deLillos, som har hatt et nært forhold til området og i en årrekke spilt konserter til glede for både store og små.

Om vinteren roer stemningen seg, og området preges av stillhet og ro – perfekt for dem som søker et fredelig og naturnært bomiljø året rundt, med alt det beste Vestfoldkysten har å by på rett utenfor stuedøra.

Litt mer om båtlivet:

Båtturer fra Kjerringvik åpner for uendelige muligheter i den vakre Vestfoldskjærgården. Herfra går turene lett både østover inn i Sandefjordsfjorden og

nordover mot Tønsbergfjorden – to av landets mest populære områder for båtliv. Disse fjordene byr på et vell av øyer, vikar og svaberg, og du finner alltid en lun plass for et badestopp eller piknik i sola.

Det er kort vei til steder som Yxney på Østerøya, Gåsøykalven, Tønsberg Tønne og Hvasser, for ikke å nevne de mange små øyene og uthavnene som bare venter på å bli oppdaget. Enten man ønsker seg en rolig ettermiddag i en stille vik, eller en sosial dag på sjøen med andre båtentusiaster, er mulighetene nærmest uendelige.

Mot vest ligger Larvik og Stavern, og en båttur dit for lunsj på en av byens mange uteserveringer er både populært og lett tilgjengelig. Turen til Stavern tar bare +/- 30 minutter i normal fart og byr på flott utsikt og en opplevelse i seg selv. I Stavern kan man nyte sommerstemningen, tusle rundt i trivelige gater eller bare slå seg ned ved bryggekanalen med noe godt i glasset. Larvik har de senere år litt en by og regne med når det gjelder uteliv og kulinariske opplevelser, med flere nye restauranter å by på.

Fra Fjellvikveien 1B bor du med andre ord midt i et av Norges mest attraktive kystområder – et perfekt utgangspunkt for båtliv, skjærgårdsidyll og gode opplevelser hele året.

Buss, tog og fly: Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplassen Fjellvikveien kun ett minutt unna. Linje 221 går herfra, og Sandefjord tog stasjon, med linjene RE11 og RX11, ligger 18 minutters kjøring unna. Sandefjord lufthavn Torp er også innen rekkevidde, med en kjøretid på 28 minutter.

Adkomst

Fra Riksvei 303 (Fv. 303) tar du av ved skilt mot Kjerringvik, og følger Kjerringvikveien nedover mot fjorden. Følg veien i ca. 1,8 kilometer til du passerer dagstuparkeringen og skiltet som markerer starten på Kjerringvik sentrum. Fortsett noen hundre meter til, og ta deretter til høyre inn på Fjellvikveien. Boligen ligger som nummer 1B, på venstre hånd kort tid etter avkjørselen. Det er god parkeringsplass foran boligen.

Det vil være godt skiltet med visningsskilt ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Kjerringvik har en variert og sjarmerende bebyggelse som preges av både helårsboliger og fritidsboliger, og gir stedet en særegen karakter med liv og aktivitet gjennom hele året. Området har tradisjonelt vært et populært sommersted med mange eldre fritidsboliger og hytter, men de siste tiårene har det også vokst frem flere helårsboliger i form av eneboliger og kjedede boliger med fast bosetting og boplikt. Det er flere fastboende småbarnsfamilier i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Salbutangen Fus barnehage (Hem)(0-5 år) ca. 4.2 km
Tjølling Barnehage ca. 7,8 km
Noahs Ark Solkollen barnehage (0-5 år) ca. 6.4 km
Åsane barnehage (1-5 år) ca. 6.4 km

Tjodalyng skole (1-10 kl.) ca. 8.5 km
Valby skole (1-7 kl.) ca. 11 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 12.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole ca. 13.1 km
Sandefjord videregående skole ca. 12.9 km

Skolekrets

Tjodalyng skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Fjellvikveien (Linje 221) ca. 0 km
Tog: Sandefjord stasjon ca. 12.1 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp 28 min med bil

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Byggemåte

Bolig beliggende i Kjerringvik mellom Larvik og Sandefjord. Boligen er oppført i 1989. Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. Til boligen er det i 1. etg. en enkel garasje. Boligen har i opp i gjennom årene blitt oppgradert og vedlikeholdt. Det skal dog påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår og nærmer seg oppbrukt det meste av sin forventede levetid. Det kan ikke utelukkes at eldre bygningsdeler i fremtiden vil ha behov for å bli skiftet ut. Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe. Det er i rapporten bemerket enkelte avvik i forhold til normaltilstand. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking. Taktekkingen er fra byggeår. Taktekkingen ble vasket og impregnert i 2024. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast. Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Vegger i 1. etg. er oppført i pusset blokkemur. Kledningen er luftet med 23mm Luftingen er utført etter byggetidens standard. Boligen har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Boligen har malte trevinduer

med to-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid. Boligen har malt isolert ytterdør. Boligen har terrassedører med glassfelt. Til boligen er det en 8,7 m² terrasse. Terrassen har trefliser på gulv og malt rekkverk med stående kledning. Under tregulv er det papptekke som membran mot konstruksjonen.

INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, malt panel og malte plater på vegg og takplater i tak. Boligen har betonggulv mot grunn. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv. Det er utført radonmålinger i boligen. Verdiene opplyses å være målt til 23bq/m², som er under makskravet på 100bq/m³. Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stuen en lukket peis og en lukket vedovn i entre. Til boligen er det en malt tretrapp med teppefliser i trinnene. Boligens innvendige dører er av type malte profilerte dører og heltre speildører. I fbm boligens 1. etg. er det en 18 m² garasje. Garasjen har tilkomst fra leddport og innvendig dør fra boligen. Garasjen holder enkel standard. Noe malingsavskalling på gulv.

VÅTROM

Vaskerom

Vaskerom med tilkomst fra hall. I rommet er det plast vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. det er ikke luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv, slette malte plater på vegg og takplater i tak.

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

KJØKKEN

Kjøkken med tilkomst fra gang. Kjøkkeninnredning med profilerte speil fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer. Det er malte fliser mellom benkeskap og overskap. Det er mekanisk ventilator over platetopp.

SPESIALROM

Toalettrom med tilkomst fra hall. I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant. Rommet er ventilert med lufteventil i tak. det er ikke luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av malte fliser på gulv og malt panel på vegger og i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Vann og avløpsrør er fra byggeår. Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken. I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert på vaskerom. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegningene viser ikke at det er dør mellom garasje og bod i bakkant av garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Frossen takrenne utenfor kjøkkenet førte til vanninntrengning bak kledning. Fire-fem kledningsbord ble fjernet, og fukten ble tørket. Ingen synlige råteskader. Taket ble utbedret av blikkenslager Houmb Blikk AS. Det er tilrettelagt for å kunne legge varmekabel i takrenne og avløp for å unngå at det fryser igjen.
- I støttemuren mellom 1b og 1c i bakgården er det noen kosmetiske sprekker og riss.
- Det var mus på kaldloftet vinteren 2024/2025. Det ble satt opp musefeller, og problemet forsvant. Det har vært maur ved kjøkkenbenken som ble utbedret ved at maurfeller ble satt ut, og problemet forsvant.
- Det er opplegg for 16A ladeboks i garasjen, men selve ladeboksen medfølger ikke.
- Taket ble høytrykkspytt og impregnerert sommeren 2024. Skadede takstein ble skiftet ut.
- Radonmålt da vi overtok boligen 23bq/m3 i 2021.

Innhold

1. etasje:

Entré med garderobeplass, separat toalettrom, vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, samt to soverom – begge med gode møbleringsmuligheter. Det er også direkte tilkomst til boligens integrerte garasje på 18 m² fra gangen.

2. etasje:

Lys og romslig stue med utgang til veranda, delvis åpen kjøkkenløsning med spiseplass, to soverom og et bad med dusjkabinett, vegghengt toalett og servant i innredning. Planløsningen gir god funksjonalitet for familier med behov for soverom både oppe og nede.

Standard

Boligen holder en normal, moderat og gjennomgående pen standard. Overflater og innredninger er i hovedsak fra byggeår og senere oppgraderinger, og fremstår som

godt vedlikeholdt. Kjøkken og bad er funksjonelle med klassiske løsninger, og boligen har en lys og trivelig atmosfære. Noen bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, men helhetsinntrykket er solid og velholdt. Her får du en innflyttingsklar bolig med potensial for videre oppgradering etter egne ønsker og behov.

Medfølger boligen: komfyr, oppvaskmaksin, kjøpeskap x 2

Medfølger ikke: Ladeboks til elbillader.

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:

Taktekking

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Taktekkingen er fra byggeår.

Taktekkingen ble vasket og impregnert i 2024. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.

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

Det er noe ufagmessig utførelse av taknedløp på vegg mot nabo. Nabo sitt takvann blir ført ned i boligens drenerør. Dette medfører stor belastning på avløpet.

Andre tiltak: Nabo sitt takvann bør skilles fra boligens nedløp.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Vegger i 1. etg. er oppført i pusset blokkemur. Kledningen er luftet med 23mm Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Det er avvik: Det er noe begynnende råte på vindskier i takutstikk.

Tiltak: Vindskier og bygningsdeler med begynnende råte bør skiftes ut.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår.

Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

Det er avvik: Vinduer fra byggeår har alder og værslitasje.

Tiltak: Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

Terrassedør.

Boligen har terrassedører med glassfelt

Det er avvik: Terrassedørene har noe utvendig alder og værslitasje. Terrassedør fra kjøkken har ødelagt dørvrider.

Tiltak: Behov for fremtidige utskiftninger bør påregnes. Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 8,7 m² terrasse. Terrassen har trefliser på gulv og malt rekkverk med stående kledning.

Under tregulv er det papptekke som membran mot konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er 87 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm.

Det er noe tegn til fuktskjolder i tak under terrasse. Rekkverk på terrasse har noe rustne spiker.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Årsak til fuktskjolder er ikke kjent. Det kan ikke utelukkes at det kan skyldes fukt i gulv på terrasse. Rusten spiker bør males over eller skiftes.

Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, malt panel og malte plater på vegg og takplater i tak.

Det er avvik: Det er noe bom i flis i hall. Det er ujevne plateskjøter på veggplater.

Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.

Gulv 2. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

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

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ca 20mm skjevhet innenfor 2m ved peis og i gang ved trapp.

Øvrige rom har ca 10mm skjevheter over hele rommet. Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fulstendig måling av hele boligen.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Våtromsplater mangler alu. list i nedkant av platene.

Konsekvens/tiltak

Alu. list i nedkant av platene skal hindre at vann og fukt kommer opp i enden av platene. Dette vil over tid utvikle råte.

Det anbefales å montere alu. list i nedkant av platene, og spesielt i våtsone.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg på gulv.

Det er ca 20 mm oppkalt ved dørterskel.

Det er avvik: Hovedgulv har ca 10 mm motfall til sluk.

Pga. Motfall til sluk vil det ikke bli 25 mm høydeforskjell mellom sluk og overkant gulvbelegg ved terskel. Høydeforskjell er 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Våtrommet fungerer med avviket men er ikke i hht. dagens krav..

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning. Kjøkken med tilkomst fra gang. Kjøkkeninnredning med profilerte speil fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer.

Det er malte fliser mellom benke skap og overskap.

Det er avvik: Det er noe svelling på undersiden av benkeplate ved oppvaskmaskin. Det er noe skader i gulv ved oppvaskmaskin.

Innredningen har bruks slitasje

Konsekvens/tiltak: Om svelling av benkeplate fortsetter kan utskifting av benkeplate være påkrevd.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra hall. I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant. Rommet er ventilert med lufteventil i tak. det er ikke luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av malte fliser på gulv og malt panel på vegger og i tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber. Vannrørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast. Avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming: Vedfyring, Gulvvarme, Elektrisitet.

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.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1989 Byggeår.

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Generelt om anlegget

Armatyr mangler skjerm Sikringsskap

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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 Lysarmatur på vaskerom mangler skjerm.

Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk. 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 forenklete 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

Forstøtningsmurer

Mot nabo er det to støttemurer. Murene er oppført i pussete murblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Støttemurene har noe riss og sprekker. Grønske på murpuss. Noe skjevheter.
- Tiltak: Støttemurene bør vaskes og males.

Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

- Det er avvik: Det er noe ujevnheter i terreng foran garasje.
- Tiltak: Ujevnhetene skyldes kjøring med bil på asfalt.

Forhold som har fått TG3:

Generell

Vaskerom med tilkomst fra hall. I rommet er det plast vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. det er ikke luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv, slette malte plater på vegg og takplater i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og innehar ikke de funksjonene som dagens krav stiller til våtrom. Dette er bla. forhold knyttet til membran, fuktsikre overganger mellom gulv og vegg samt ventilasjon. Vaskerommet virker å fungere som et enkelt vaskerom.

- Andre tiltak: Som et kompenserende tiltak mot ikke fuktsikret overgang mellom gulv og vegg, kan det monteres automatisk vannstopp i rommet. Det bør etableres fuktsikker overgang mellom gulv og vegg.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Ifølge tilstandsrapporten ble badet i 2. etasje modernisert i 2007, og enkelte vinduer er skiftet i senere tid. Taktekingen ble vasket og impregnert i 2024. Utover dette fremgår det at mange bygningsdeler er fra byggeåret 1989, og boligen har vært jevnlig vedlikeholdt gjennom årene. Det er ikke oppgitt noen større helhetlig modernisering utover disse tiltakene.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Viken fiber.

Parkering

Det er biloppstillingsplass rett foran boligen samt integrert garasje på 18 m² med innvendig adkomst til boligen. Garasjen har leddport og enkel standard, og er klargjort for elbillading – det er kun ladeboks som mangler. I tillegg er det gjesteparkering i området. Parkeringsløsningen er både praktisk og lett tilgjengelig, og gir god plass til både egne og besøkendes kjøretøy.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold, særlig i sommerhalvåret, med sol inn på uteplassen på baksiden av boligen store deler av dagen. Verandaen i 2. etasje har også ettermiddagssol og er et flott sted å nyte varme sommerkvelder. Beliggenheten gir et åpent og luftig inntrykk, og eiendommen har gode muligheter for å finne både solrike og skyggefulle uteplasser etter behov.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Vedovn. Tilsyn 28/4-2017, feiing 2/12-2014.

Oppvarming: Vedfyring, Gulvvarme, Elektrisitet.

Info strømforbruk

Selger opplyser et strømforbruk i 2024 på: 18 700 kw/t. Av det gikk ca. 2 660 til lading av elbil.

Dette utgjør kun i strøm 15 413 kroner i strømforbruk i 2024 (Tibber). Nettleien kommer i tillegg.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

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 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 18 745

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 714 381

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 857 525

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

150/632

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1099, bruksnummer 69, seksjonsnummer 2 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:

3909/1099/69/2:

21.03.2025 - Dokumentnr: 324714 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

12.08.1993 - Dokumentnr: 5115 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 150/632

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25/5-1990 vedr. 4- mannsbolig nybygg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.05.1990.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

Eiendommen har ikke registrert vannmåler iflg. Larvik kommune.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2033

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 06.10.2021

Delarealer: Delareal1 154 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Kommuneplaner under arbeid

Navn: Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner

Navn: Kjerringvik

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 29.10.1987

Delarealer: Delareal4 m

Formål: Kjørevei

Delareal: 140 m

Formål: Offentlig friområde

Delareal: 1 010 m

Formål: Boliger

Feltnavn: A2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

-Ingen reguleringsplaner 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

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

76 350 (Omkostninger totalt)

87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 087 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 090 050 (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 76 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

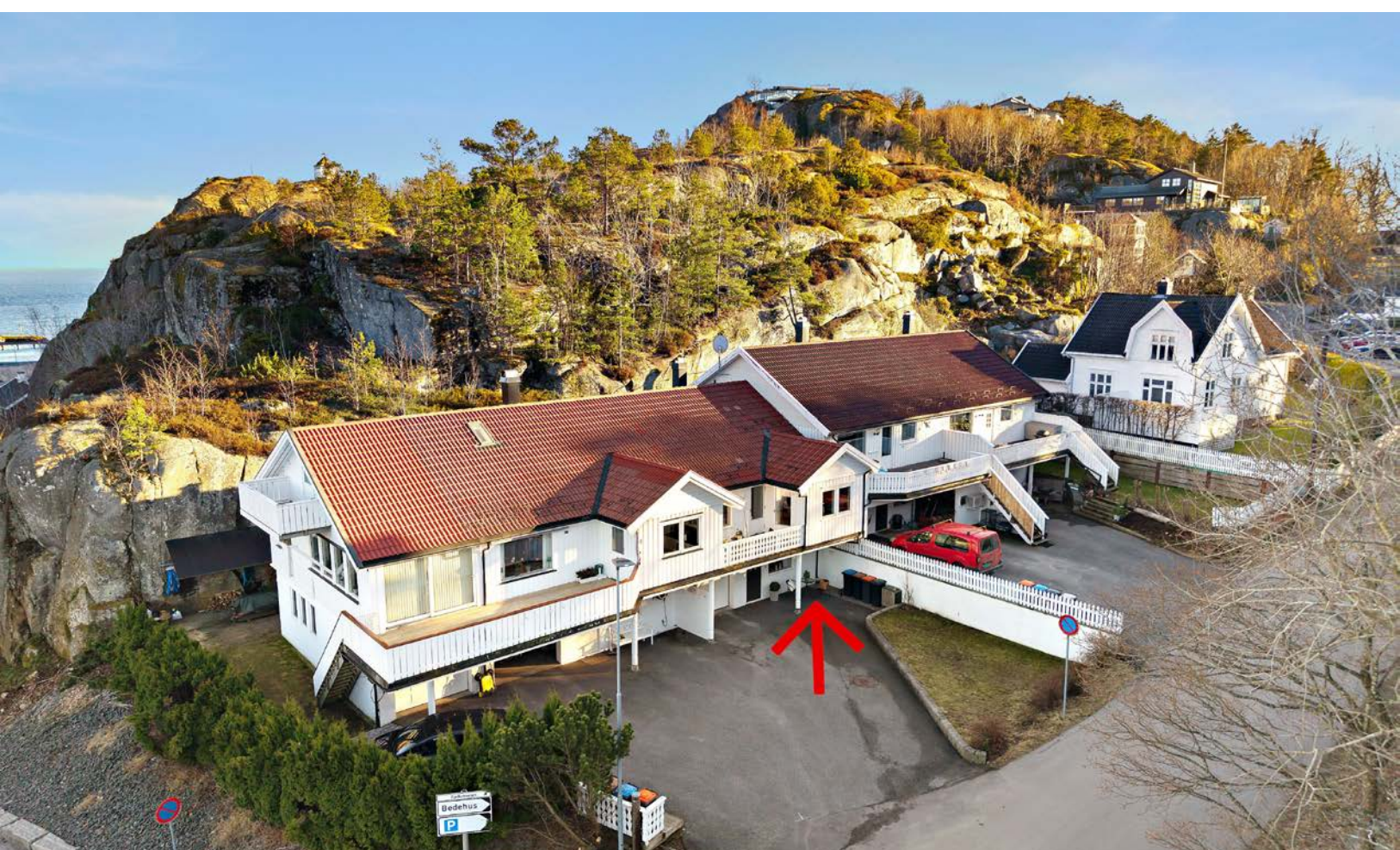
Oppdragsansvarlig

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

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

Salgsoppgavedato

09.04.2025















På kjøkkenet er det god plass til kjøkkenbord. Det er også utgang til balkongen.









Fjellvikveien 1B



Boligen har totalt 4 soverom, 2 i 1. etasje og 2 i 2. etasje.

Vaskerom med direkte utgang ut til baksiden av boligen.





Romslig entre/gang med stort garderobeskap. Her har man god plass til oppbevaring.



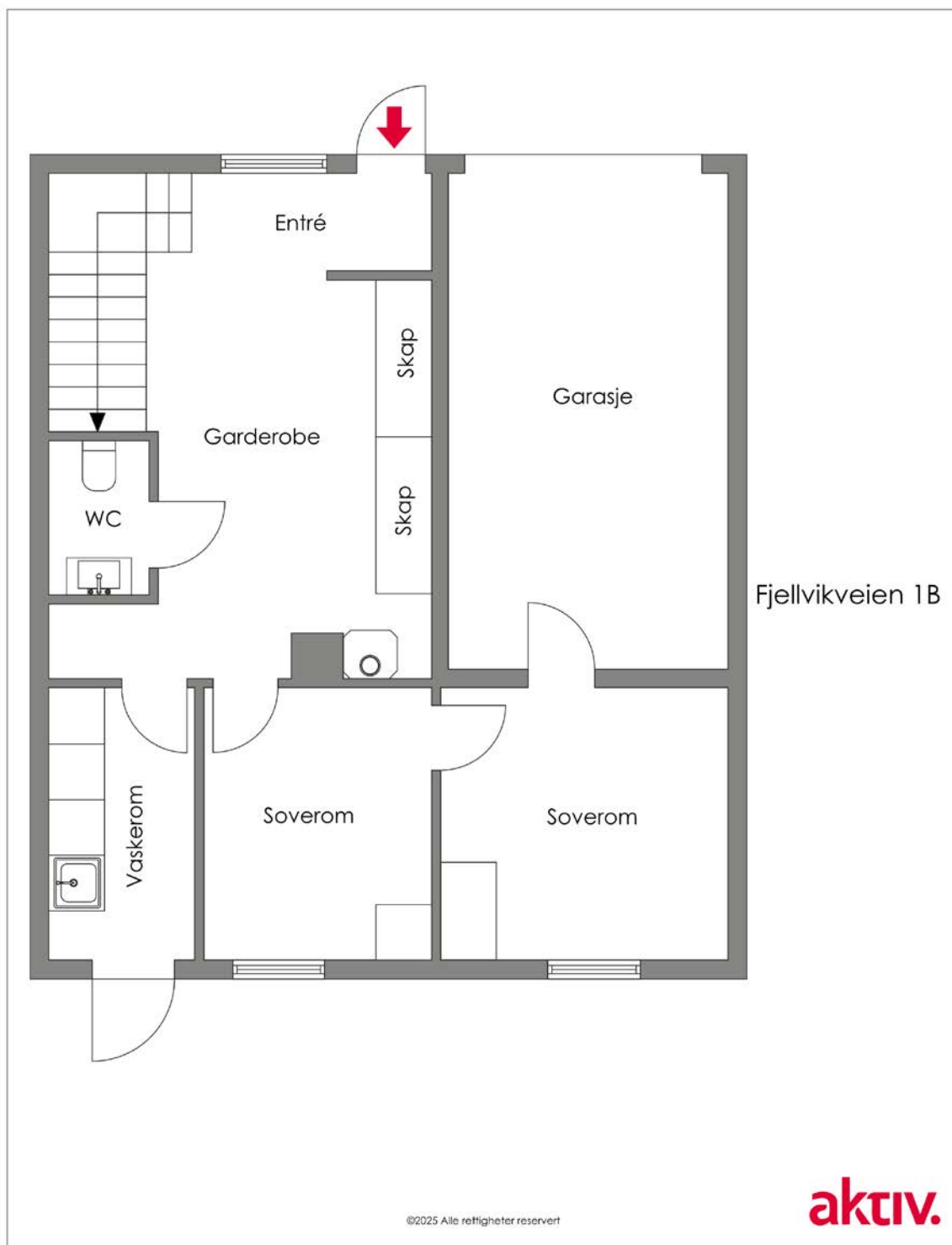
Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

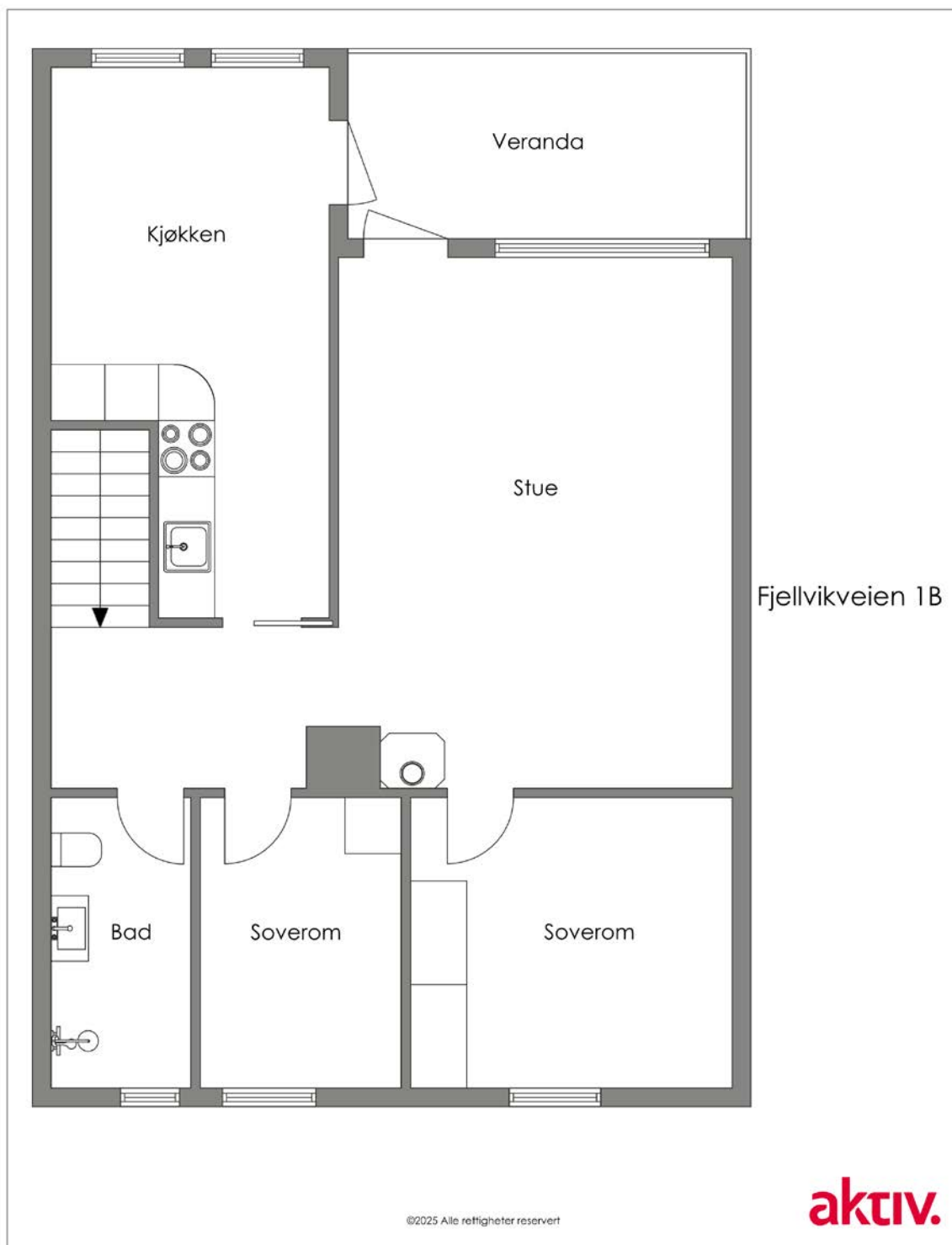


Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Fjellvikveien 1 B, 3280 TJODALYNG
 LARVIK kommune
 # gnr. 1099, bnr. 69, snr. 2

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



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 20641-1618

Referansenummer: DJ9239

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



TAKST & EIENDOM AS
Taksting og eiendom



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

Bolig beliggende i Kjerringvik mellom Larvik og Sandefjord.
Boligen er oppført i 1989.
Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. Til boligen er det i 1. etg. en enkel garasje.

Boligen har i opp i gjennom årene blitt oppgradert og vedlikeholdt. Det skal dog påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår og nærmer seg oppbrukt det meste av sin forventede levetid.
Det kan ikke utelukkes at eldre bygningsdeler i fremtiden vil ha behov for å bli skiftet ut. Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

Det er i rapporten bemerket enkelte avvik i forhold til normaltilstand. Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Taktekkingen er fra byggeår. Taktekkingen ble vasket og impregnert i 2024.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Vegger i 1. etg. er oppført i pusset blokkemur.
Kledningen er luftet med 23mm Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Boligen har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner med rupanel som undertak.
Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass.
De fleste vinduer er fra byggeår. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Boligen har terrassedører med glassfelt.

Til boligen er det en 8,7 m2 terrasse.
Terrassen har trefliser på gulv og malt rekkverk med stående kledning.
Utdetregulv er det pappteppe som membran mot konstruksjonen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, malt panel og malte plater på vegg og takplater i tak.

Boligen har betonggulv mot grunn.
Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle

bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Det er utført radonmålinger i boligen. Verdiene opplyses å være målt til 23Bq/m2, som er under makskravet på 100Bq/m3.

Boligen har en ett-løps elementpipe.
Til pipen er det i stuen en lukket peis og en lukket vedovn i entre.

Til boligen er det en malt tretrapp med teppefliser i trinnene.

Boligens innvendige dører er av type malte profilerte dører og heltre speildører.

I fbm boligens 1. etg. er det en 18 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra leddport og innvendig dør fra boligen.

Garasjen holder enkel standard. Noe malingsavskalling på gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom med tilkomst fra hall.
I rommet er det plast vaskeskum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv, slette malte plater på vegg og takplater i tak.

Bad

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredning med profilerte speil fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum og frittstående hvitevarer.
Det er malte fliser mellom benkeskap og overskap.
Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra hall.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil i tak. det er ikke luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av malte fliser på gulv og malt panel på vegger og i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.
Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert på vaskerom.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Gulvvarme.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell.

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark.

Mot nabo er det to støttemurer. Murene er oppført i pussete murblokker.

Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

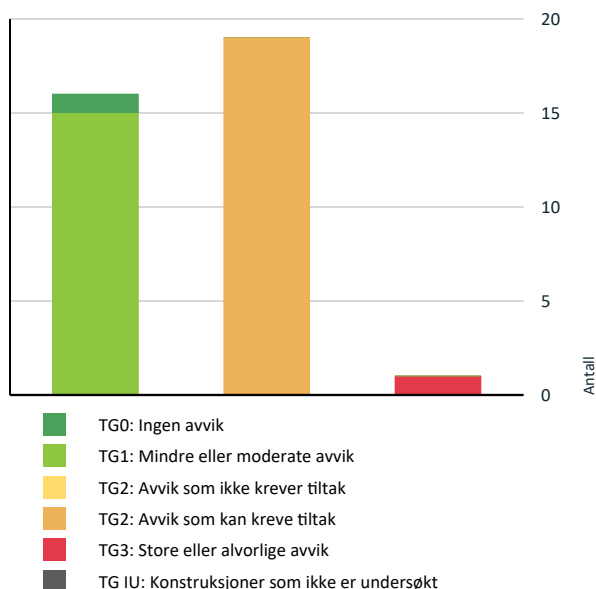
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegningene viser ikke at det er dør mellom garasje og bod i bakkant av garasje,

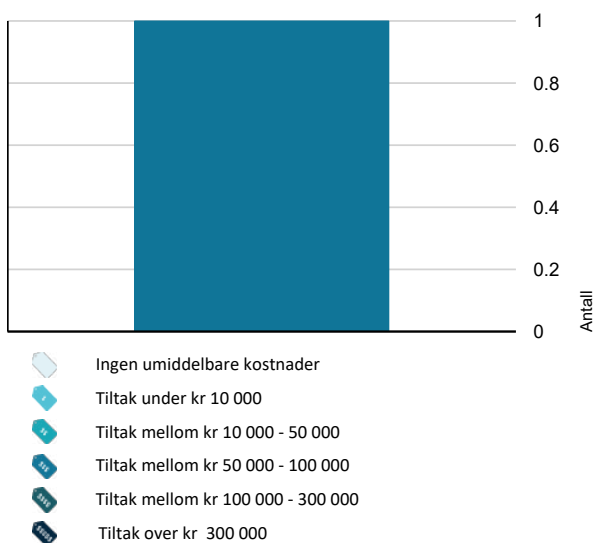
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør. [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Gulv 2. etg. [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1989

Kommentar
Tilbygget år 2000

Standard

Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

Taktekkingen ble vasket og impregnert i 2024.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål og plast.

Vurdering av avvik:

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

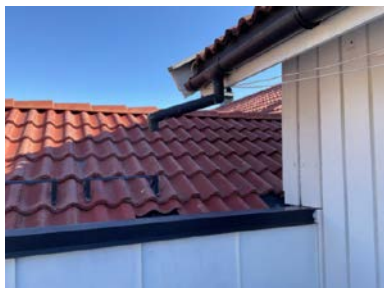
Det er noe ufagmessig utførelse av taknedløp på vegg mot nabo. Nabo sitt takvann blir ført ned i boligens drenerør. Dette medfører stor belastning på avløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nabo sitt takvann bør skilles fra boligens nedløp.

Tilstandsrapport



Takvann fra nabo som føres ned i boligens nedløp

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Vegger i 1. etg. er oppført i pusset blokkemur. Kledningen er luftet med 23mm Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe begynnende råte på vindskier i takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier og bygningsdeler med begynnende råte bør skigyes ut.



Vindskie med begynnende råte.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av prefabrikerte trekonstruksjoner med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Det er kun deler av konstruksjonen med gangbart gulv som er inspisert.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår. Enkelte vinduer er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger kan ikke utelukkes. Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

Tilstandsrapport



Vindu med malingsflass.

TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.

TG 2 Terrassedør.

Boligen har terrassedører med glassfelt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedørene har noe utvendig alder og værslitasje.
Terrassedør fra kjøkken har ødelagt dørvrider.

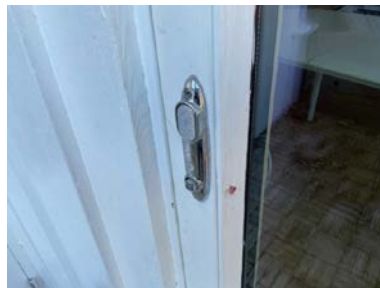
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger bør påregnes.
Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.



Terrassedør i stue med alderslitasje.



Ødelagt dørvrider.



Terrassedør i kjeller med alderslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Til boligen er det en 8,7 m² terrasse.
Terrassen har trefliser på gulv og malt rekkverk med stående kledning.
Utdet tregulv er det papptekke som membran mot konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 87 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm.
Det er noe tegn til fuktskjolder i tak under terrasse.
Rekkverk på terrasse har noe rustne spiker.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Årsak til fuktskjolder er ikke kjent. Det kan ikke utelukkes at det kan skyldes fukt i gulv på terrasse.
Rusten spiker bør males over eller skiftes.



Skjolder i undertak



Skjolder i undertak.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, malt panel og malte plater på vegg og takplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bom i flis i hall.
Det er ujevne plateskjøter på veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd ut over normal oppgradering etter eget ønske.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn.

Tilstandsrapport

Det er målt ca 9mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2m, og ca 12mm gjennom hele rommet.
Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

TG 2 Gulv 2. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ca 20mm skjevhet innenfor 2m ved peis og i gang ved trapp.

Øvrige rom har ca 10mm skjevheter over hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Radon

Det er utført radonmålinger i boligen. Verdiene opplyses å være målt til 23bq/m², som er under makskravet på 100bq/m³.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe.

Til pipen er det i stuen en lukket peis og en lukket vedovn i entre.



Peis i stue



Vedovn i hall.

TG 1 Innvendige trapper

Til boligen er det en malt tretrapp med teppefliser i trinnene.

Trappen har normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Trapp til 2. etg

TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte profilerte dører og heltre speildører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Garasje.

I fbm boligens 1. etg. er det en 18 m2 garasje. Garasjen har tilkomst fra leddport og innvendig dør fra boligen. Garasjen holder enkel standard. Noe malingsavskalling på gulv.



Garasje.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med tilkomst fra hall.

I rommet er det plast vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg. det er ikke luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv, slette malte plater på vegg og takplater i tak.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og innehar ikke de funksjonene som dagens krav stiller til våtrom. Dette er bla. forhold knyttet til membran, fuktsikre overganger mellom gulv og vegg samt ventilasjon.

Vaskerommet virker å fungere som et enkelt vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

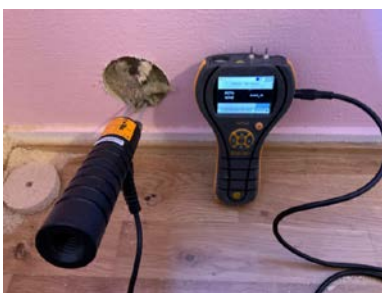
Som et kompenserende tiltak mot ikke fuktsikret overgang mellom gulv og vegg, kan det monteres automatisk vannstopp i rommet. Det bør etableres fuktsikker overgang mellom gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Romnets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplater mangler alu. list i nedkant av platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alu. list i nedkant av platene skal hindre at vann og fukt kommer opp i enden av platene. Dette vil over tid utvikle råte. Det anbefales å montere alu. list i nedkant av platene, og spesielt i våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg på gulv.
Det er ca 20 mm oppkalt ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hovedgulv har ca 10 mm motfall til sluk.

Pga. Motfall til sluk vil det ikke bli 25 mm høydeforskjell mellom sluk og overkant gulvbelegg ved terskel. Høydeforskjell er 20 mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket men er ikke i hht. dagens krav..



Oppkalt ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvbelegg som membran på gulv. På vegg er det våtromsplater som fuktbeskyttende lag. Det er plastsluk i gulv.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sluk under dusjkabinett

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og lukket dusjkabinett.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Mekanisk ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med profilerte speil fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer.

Det er malte fliser mellom benkeskap og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling på undersiden av benkeplate ved oppvaskmaskin.

Det er noe skader i gulv ved oppvaskmaskin.

Innredningen har bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om svelling av benkeplate fortsetter kan utskifting av benkeplate være påkrevd.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra hall.

I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.

Rommet er ventilert med lufterventil i tak. det er ikke luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av malte fliser på gulv og malt panel på vegger og i tak

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber. Vannrørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast. Avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufterventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert på vaskerom.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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



200L VV bereder



Støpsel til VV bereder

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Gulvvarme.
Elektrisitet.

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.

1989 Byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Lysarmatur på vaskerom mangler skjerm.

Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.

Generell kommentar

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 forenklete 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



Armatur mangler skjerm



Sikringsskap

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.

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?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på fjell.
Grunnforholdene er ikke vurdert med tilstandsgrad, men kun beskrevet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate på mark.

TG 2 Forstøtningsmurer

Mot nabo er det to støttemurer. Murene er oppført i pussete murblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemurene har noe riss og sprekker.
Grønske på murpuss.
Noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemurene bør vaskes og males.



Støttemur.



Støttemur.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe ujevnheter i terreng forran garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ujevnheterne skyldes kjøring med bil på asfalt.



Ujevnheter i asfalt

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

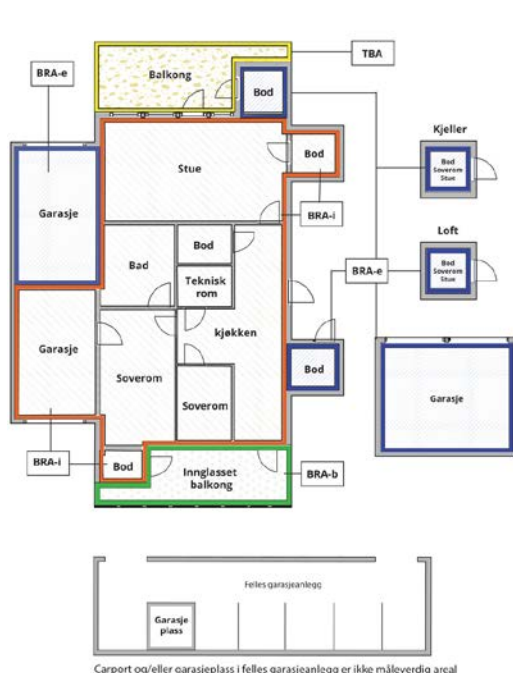
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	68			68	
2. etasje	77			77	9
SUM	145				9
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall, Toalettrom, Vaskerom, Soverom, Garasje, Bod		
2. etasje	Bad, Gang, To soverom, Kjøkken, Stue		

Kommentar

Boligen har en praktisk planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.

Romfordeling:

1. etg.

Hall 23 m²

Toalettrom 1,7 m²

Vaskerom 5,3 m²

Soverom 8,3 m²

Bod 10 m²

Garasje 18 m²

2. etg.

Gang 6,4 m²

Kjøkken 16 m²

Bad 5,3 m²

Stue 26,3 m²

Soverom 7,3 m²

Soverom 11 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene viser ikke at det er dør mellom garasje og bod i bakkant av garasje,

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dør mellom bolig og garasje er ikke brannklassifisert.

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: Det er ikke brann og røyk tette vegger eller dør mellom garasje og bolig.

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)
Boligbygg med flere boenheter	117	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1099	69		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Fjellvikveien 1 B							
Hjemmelshaver							
Nordmo Anniken, Wroldsen Terje Antoni							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Fjellvikveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 375 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	

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 funksjonsprøving 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/DJ9239>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250048	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Antoni Wroldsen	Anniken Nordmo
Gateadresse	
Fjellvikveien 1B	
Poststed	Postnr
TJODALYNG	3280
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	4311868

Document reference: 1311250048

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Frossen takrenne utenfor kjøkkenet førte til vanninntrengning bak kledning. Fire-fem kledningsbord ble fjernet, og fukten ble tørket. Ingen synlige råteskader. Taket ble utbedret av blikkenslager Houmb Blikk AS. Det er tilrettelagt for å kunne legge varmekabel i takrenne og avløp for å unngå at det fryser igjen.

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

Beskrivelse

I støttemuren mellom 1b og 1c i bakgården er det noen kosmetiske sprekker og riss.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var mus på kaldloftet vinteren 2024/2025. Det ble satt opp musefeller, og problemet forsvant. Det har vært maur ved kjøkkenbenken som ble utbedret ved at maurfeller ble satt ut, og problemet forsvant.

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er opplegg for 16A ladeboks i garasjen, men selve ladeboksen medfølger ikke.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Taket ble høytrykkspylt og impregneret sommeren 2024. Skadede takstein ble skiftet ut.

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

Beskrivelse

Da vi overtok boligen hadde vi måling.

21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

23bq/m3

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

Document reference: 1311250048

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Wroldsen	502550017ebcfedbbc055e2 b8dd3a49e574dbc56	23.03.2025 18:35:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Nordmo	d389d26ac177a587a151261 a7ad7bd4b44d89a64	23.03.2025 18:36:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250048

- 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>

Nabolagsprofil

Fjellvikveien 1B

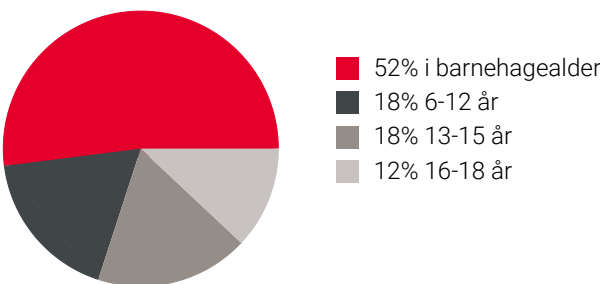
Offentlig transport

🚶 Fjellvikveien Linje 221	1 min 🚶 0 km
🚆 Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	18 min 🚆 12.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min 🚆

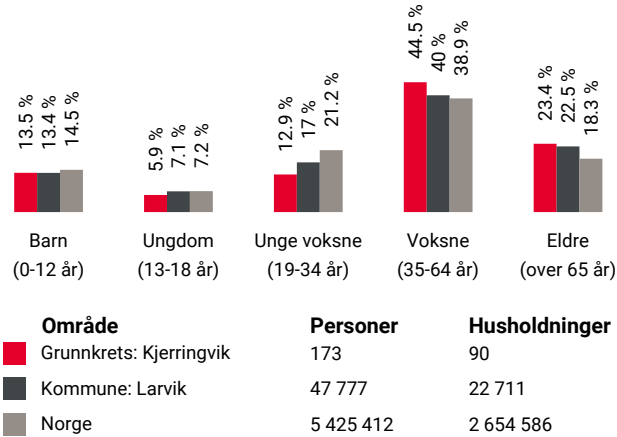
Skoler

Tjodalyng skole (1-10 kl.) 482 elever, 29 klasser	12 min 🚶 8.5 km
Valby skole (1-7 kl.) 152 elever, 11 klasser	15 min 🚶 11 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	16 min 🚶 12.3 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	18 min 🚶 13.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	20 min 🚶 12.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Salbutangen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	6 min 🚶 4.2 km
Noahs Ark Solkollen barnehage (0-5 år) 61 barn	8 min 🚶 6.4 km
Åsane barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 🚶 6.4 km

Dagligvare

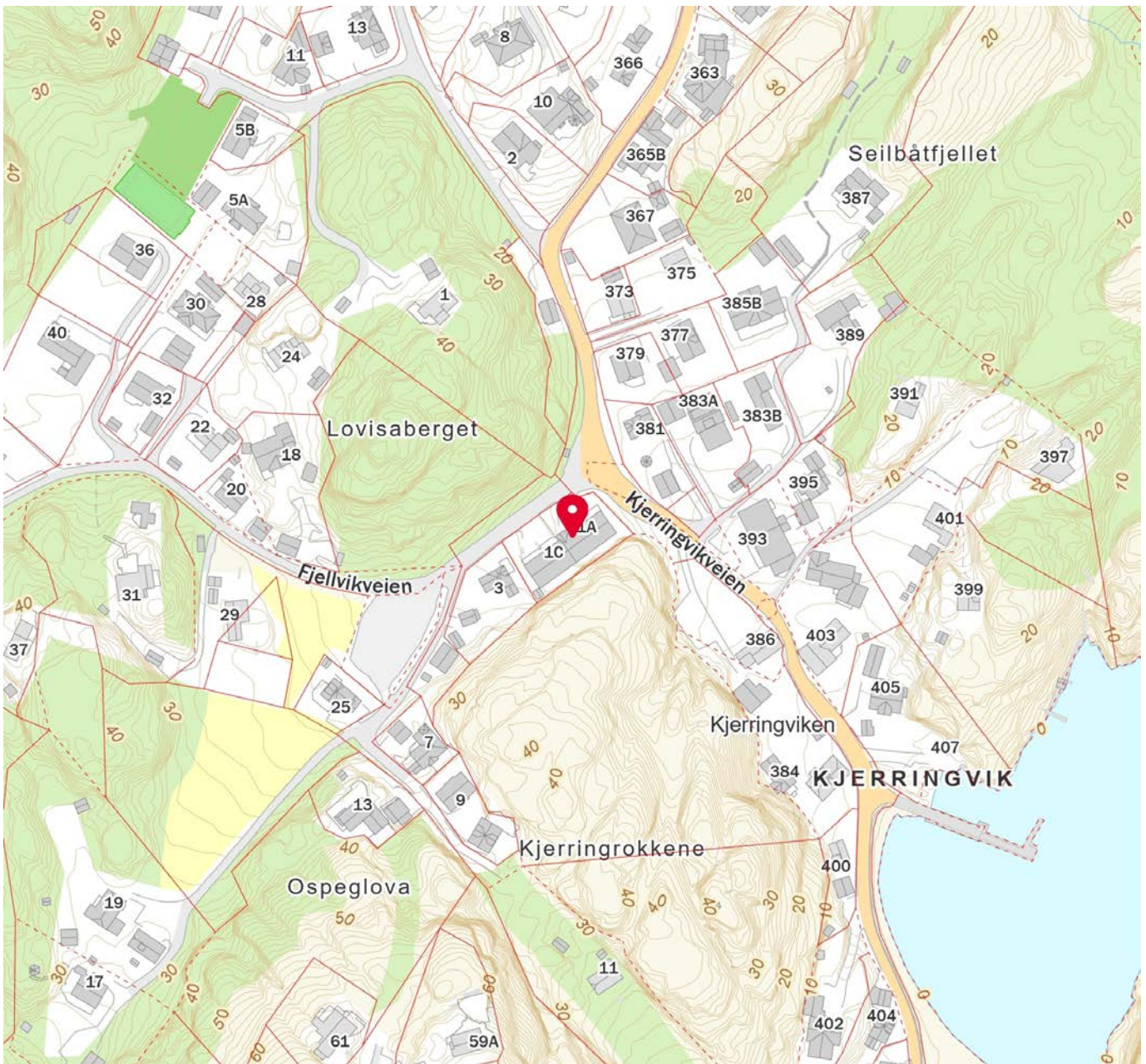
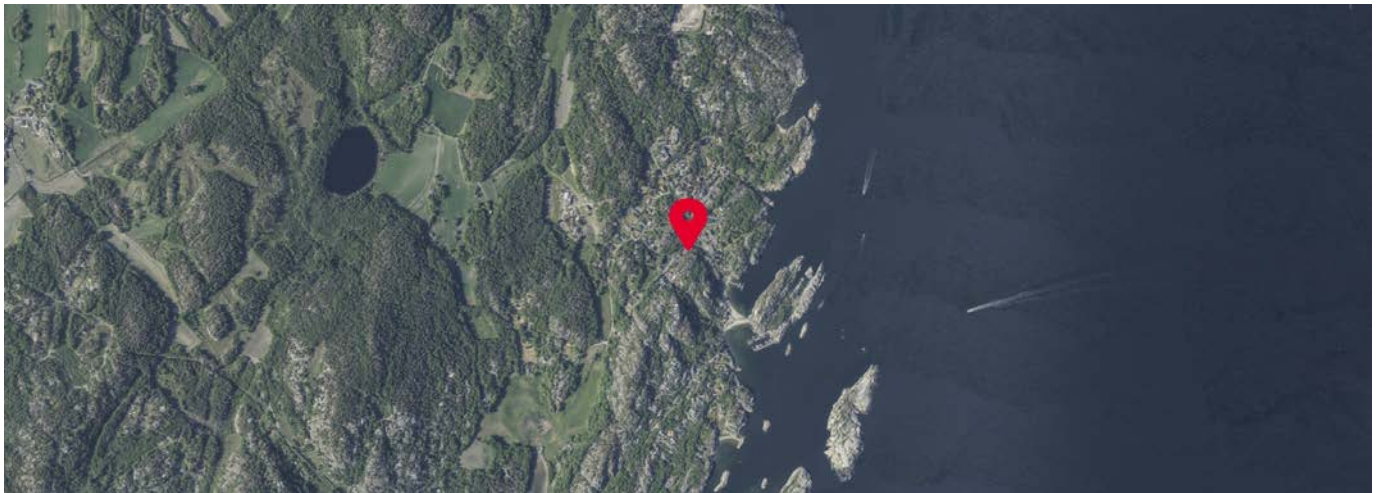
Coop Prix Tjølling Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 6.2 km
Meny Granholmen PostNord	9 min 🚶 6.7 km

Sport

⚽ Hemskogen II Balløkke Ballspill	7 min 🚶 4.6 km
⚽ Løveskogen Ballspill, fotball, sandhåndball	9 min 🚶 7 km
🏊 SKY Fitness Tjølling	9 min 🚶
🏊 Team treningssenter	14 min 🚶



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



Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten analyserer alle plandata innenfor angitt eiendom. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende planer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuell rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om PlanID, Plannavn, Plantype og Vedtaksdato som berører angitt eiendom. I tillegg rapporteres delarealer som arealbruk og hensynssoner med areal.

Utredningskorridor for InterCity jernbane mellom Tønsberg og Larvik

Statsforvalteren har nå opphevet båndleggingssonen for nytt dobbeltspor gjennom Larvik kommune. Dette er gjort fordi staten ikke har prioritert midler til videre planlegging eller bygging gjennom Larvik i gjeldende Nasjonal transportplan for 2025-2036, som ble vedtatt i Stortinget i juni.

Båndleggingssonen altså er opphevet skal man se bort fra sonen med tilhørende bestemmelser med umiddelbar virkning. Det gjelder følgende båndleggingssoner og tilhørende bestemmelser:

- KDP Larvik by – sone H710_1, H710_2 og H710_3, bestemmelse § 8-5 pkt. 1-3
- Kommuneplanens arealdel – sone H710_1 og H710_2, bestemmelse § 8-5 pkt. 1 og 2.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2021-2033

Hensynssoner som baserer seg på aktsomhetskart for kvikkleire, ras-, skred- og flomfare er fjernet fra kommuneplanene. Planrapporten vil derfor ikke inneholde informasjon om slike aktsomhetsområder. Rapport om kvikkleire kan bestilles som eget produkt. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart på NVEs nettsider.

Reguleringsplanforslag

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

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



Varslet planarbeid



Høringsforslag



Vedtatt plan

Sist revidert 19.07.2024

REGULERINGSPLAN FOR KJERRINGVIK I TJØLLING KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1

Det regulerte areal er avgrenset som vist på reguleringsplan datert 03.12.86.

§ 2

Innenfor avgrensingen er arealet regulert til følgende forsmål:

Byggeområder

- boliger
- bolig/forretning
- offentlig bebyggelse, barnehave/samfunnshus

Friområder

Trafikkområder

Spesialområde

- antikvarisk bevaringsverdig bebyggelse
- kommunalteknisk virksomhet, renseanlegg

§ 3

Byggeområder boliger.

Nye boliger og tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Dette gjelder spesielt bygningenes dimensjon (høyde, bredde, lengde), takform, dør- og vindusutforming og utvendig materialbruk.

Utnyttelse av byggeområdene er angitt i antall nye boliger som maksimalt kan bygges innen det enkelte området.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 25% av tomtas nettoareal. Boligene tillates oppført i én etasje med innredet loft.

Utnyttelsen - som er påført plankartet - er:

Område A	(A1 + A2):	7	boliger
" B		8	"
" C		7	"
" D		6	"
" E		6	"
" F		5	"
" G		1	"
Bevaringsområde		1	"
Totalt		41	boliger

Det gis tillatelse til samtidig utbyggingsstart i alle områdene A, B, C og D med ca. 25% utbygging pr. år. Unntatt fra denne bestemmelsen er utfyllende bebyggelse i østre del av område C - mot fylkesveien.

Ny bebyggelse i områdene E, F og G nevnte del av område C og en ny bolig i bevaringsområdet er utfyllende bebyggelse og kan tillates oppført når de tekniske forutsetninger er etablert frem til den enkelte tomt.

Bygningsrådet kan, før det behandler søknad om byggetillatelse i områdene A, B, C og D, kreve utarbeidet bebyggelsesplan for det enkelte område.

§ 4

Bolig/forretning.

Ved ombygging/tilbygg/nybygg skal bebyggelsen tilpasses bestemmelsene i § 3.

§ 5

Offentlig bebyggelse.

Området skal bebygges med barnehave og grendehus. Bygningene skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn til dimensjoner, takform og utvendig materialbruk.

§ 6

Frionråder.

I frionrådene tillates ikke ny bebyggelse ut over mindre bygg og installasjoner nødvendige for bruken av områdene.

Nordre- og Søndre Havn skal være offentlig badestrand.

Båtopplag i frionrådet tillates ikke.

Området mellom de to nye småbåthavnene på Fornet kan ryddes for buskas, trær og rullestein for å gjøre øya mer attraktiv til tur og utfartsområde.

§ 7

Trafikkområder.

Det tillates anlagt småbåthavner som vist på planen med eventuelle tekniske anlegg.

Det tillates oppsatt veibom på kjøreadkomst til Fornet. Kun nødvendig kjøring til båthavna tillates.

Parkering av biler i de regulerte båthavnene tillates ikke

Havneområdet kan benyttes til opplagsplass hvor dette er vist på planen.

Bygningsrådet kan tillate oppføring av mindre servicebod, klubbhus e.l. i havneområdet. Boden kan inneholde toaletter, kompressor, redskap etc.

§ 8

Spesialområde, antikvarisk bevaringsverdig bebyggelse.

Bygninger skal ved istandsetting, om- og tilbygging tilbakeføres til sin opprinnelige utforming i størst mulig grad. Dette gjelder spesielt bygningenes dimensjon, takform, dør- og vindusutforming, kledning og utvendig materialbruk forøvrig.

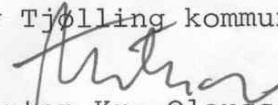
Tilsvarende krav gjelder for ny bebyggelse og endringer av eks. bygg som ikke er av antikvarisk verdi i området. Plassering av ny bebyggelse i området er spesielt avmerket på kartet, kfr. § 3 vedr. utnyttelse og etasje.

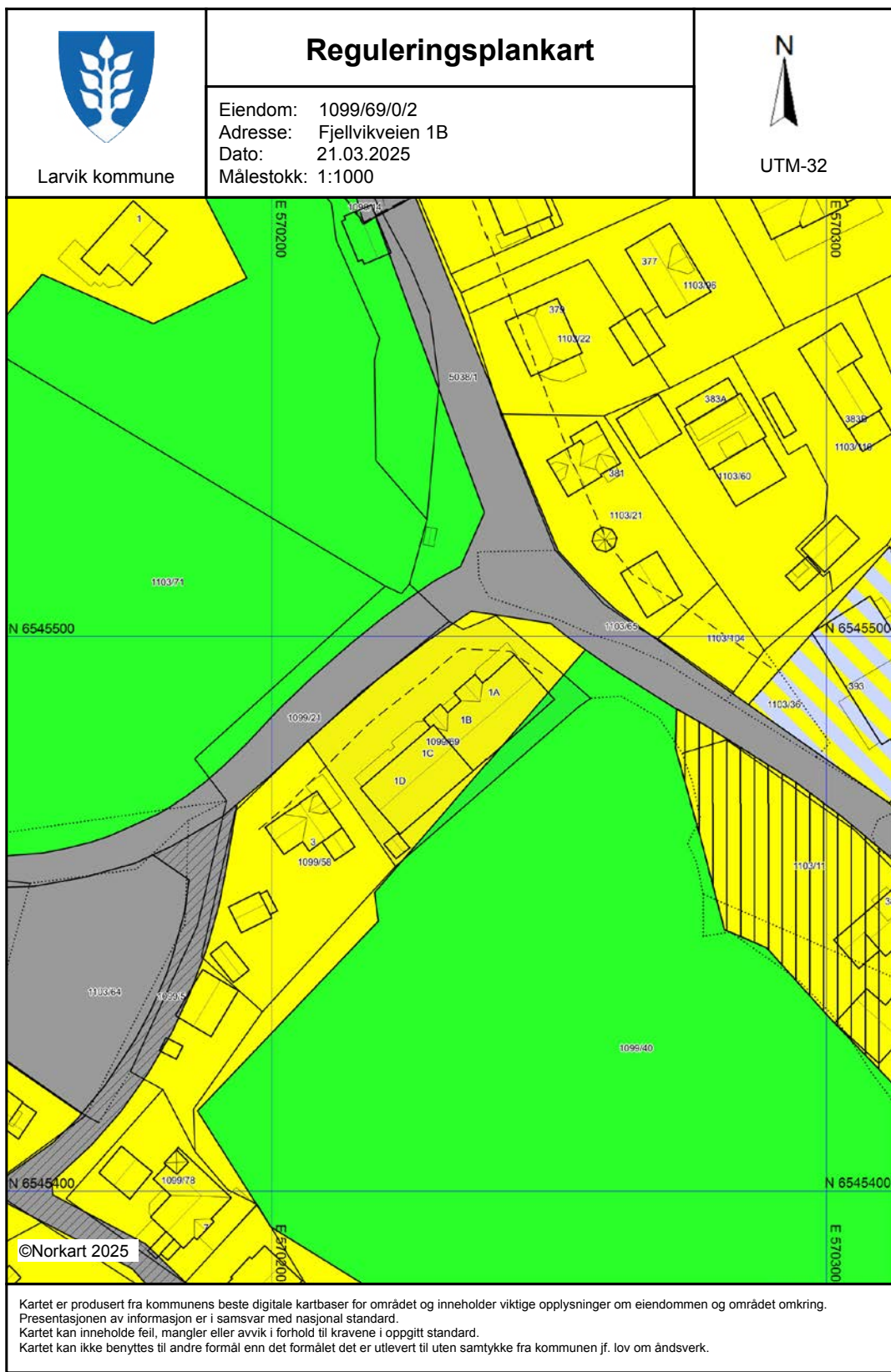
§ 9

Fellesbestemmelser

Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bygningslovgivningen.

Vedtatt av Tjølling kommunestyre 29.10.87


Anton Kr. Olaussen
teknisk sjef.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Parkeringsplass
-  Havneområde (landdelen)
-  Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Annetfriområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 21.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1099	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Fjellvikveien 1B, 3280 TJODALYNG								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf
Delarealer	Delareal 1 154 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	110.01
Navn	Kjerringvik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/497/110.01_Bestemmelser_53.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 140 m ²
	Formål Offentlig friområde
	Delareal 1 010 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn A2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



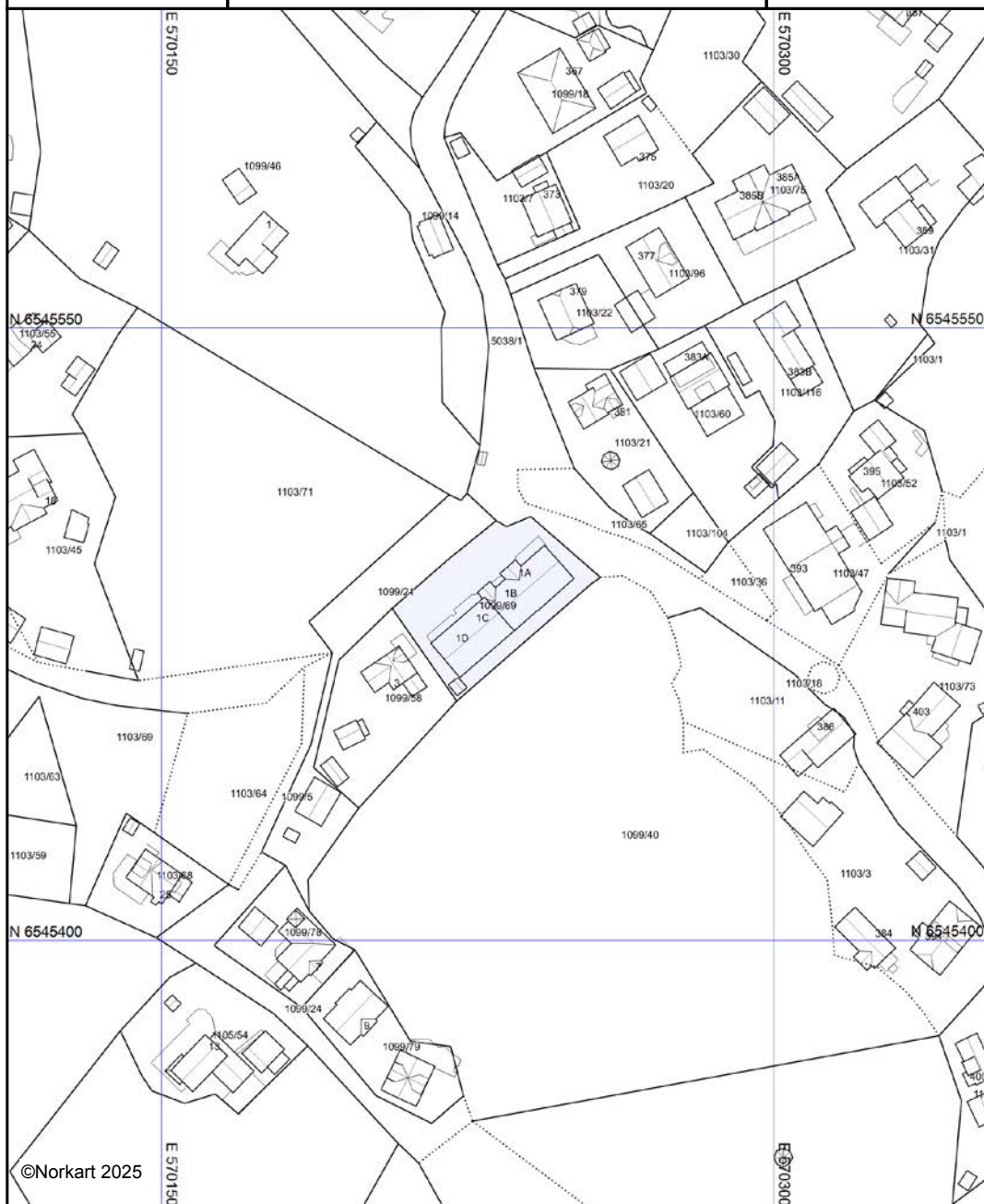
Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1099/69/0/2
Adresse: Fjellvikveien 1B
Dato: 21.03.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Bygningsmessige anlegg

 Vegg frittstående

Bygninger

 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Bygningsdelelinje

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Havn - nåværende
-  Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Bestemmelsegrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

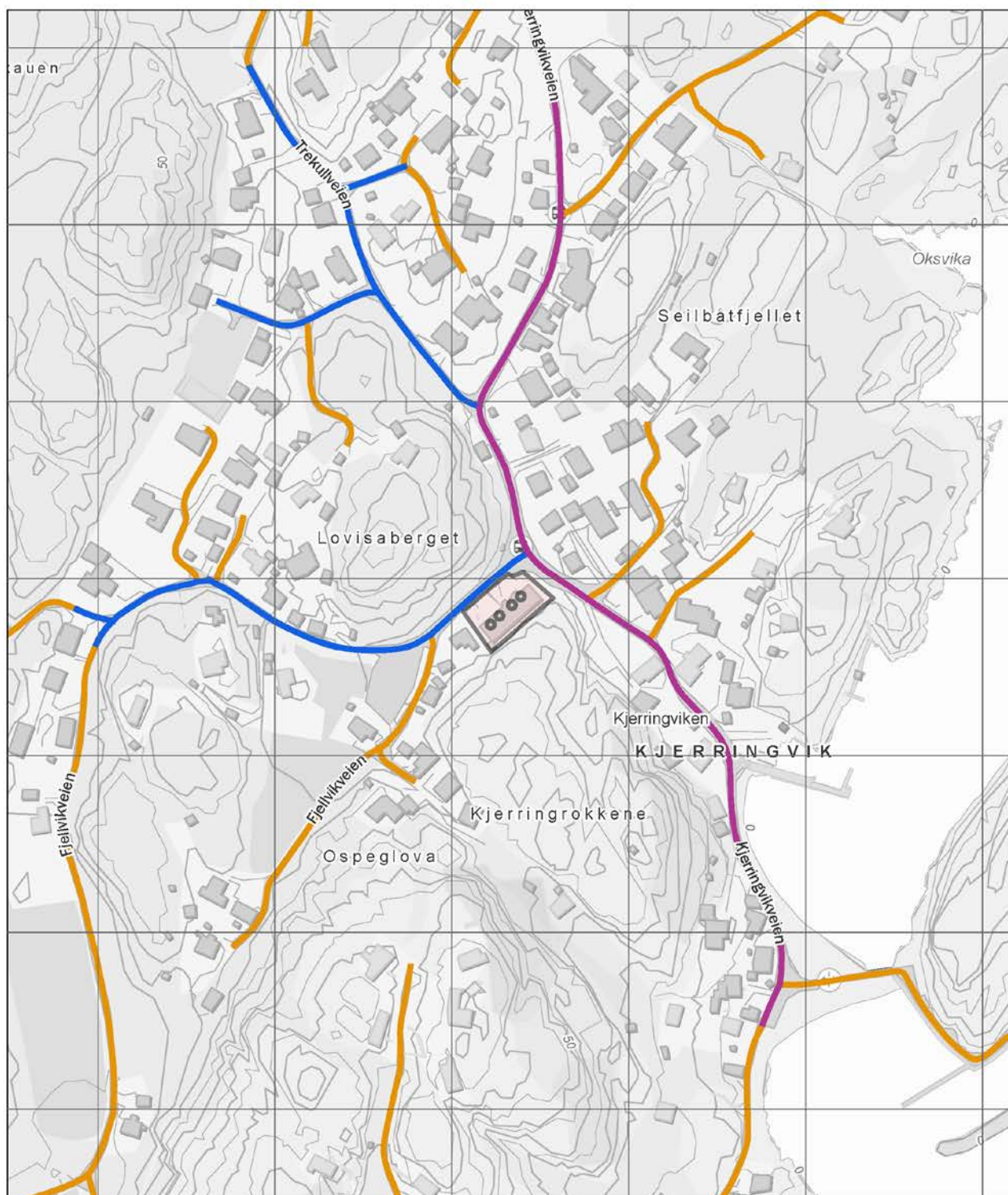
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

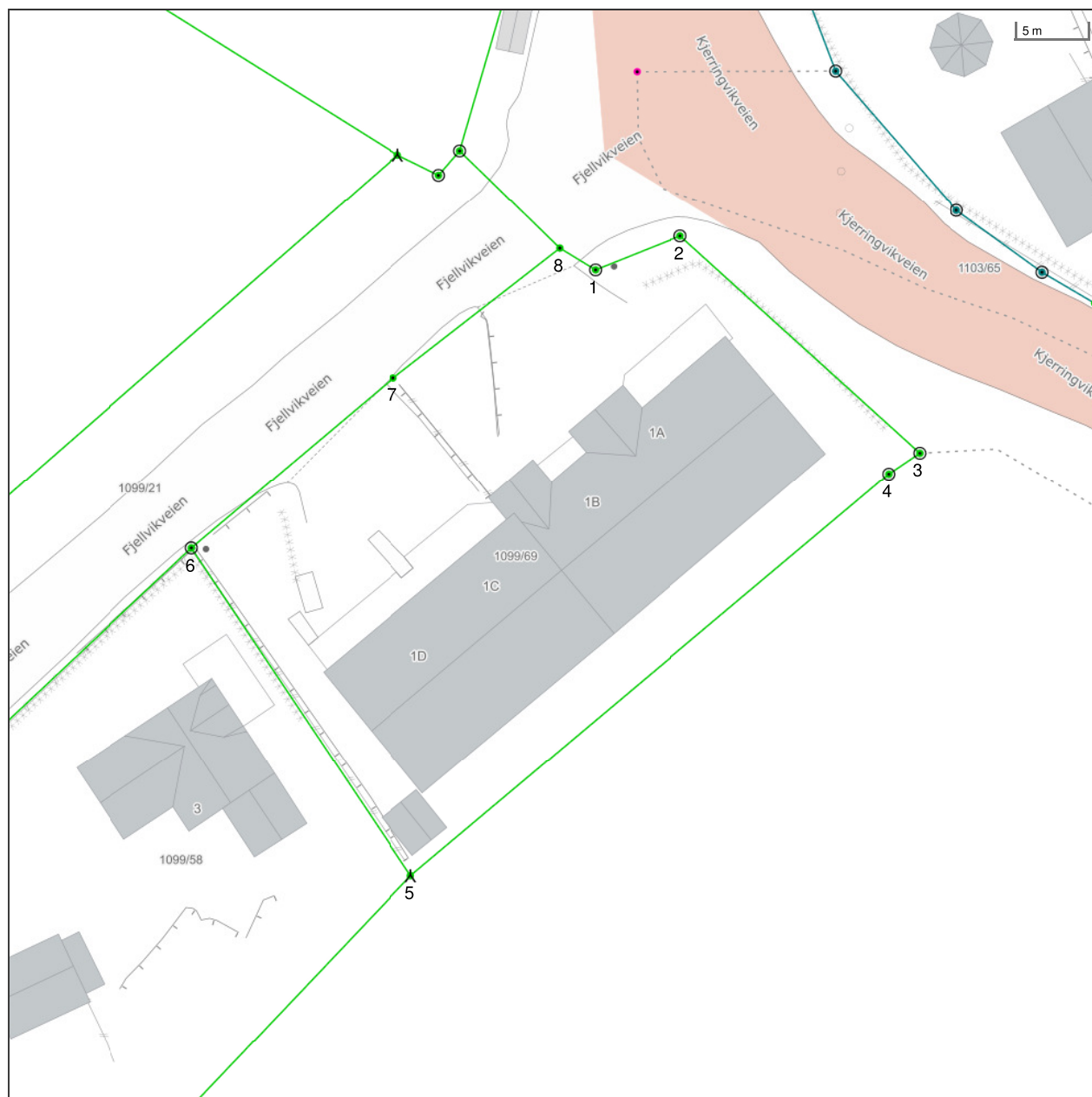
Bygninger

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





Eiendomskart for eiendom 3909 - 1099/69//2



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<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=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		1 154,40 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6545485,17	Øst	570217,32
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6545501,29	570234,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			2,93	
2	6545503,78	570240,43	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			6,42	
3	6545488,88	570257,52	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			22,67	
4	6545487,37	570255,37	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			2,63	
5	6545458,57	570222,31	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)			43,85	
6	6545481,27	570206,49	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)			27,67	
7	6545493,47	570220,45	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)			18,54	
8	6545502,77	570231,98	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)			14,81	



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 21.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1099	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Fjellvikveien 1B, 3280 TJODALYNG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 048,64 kr
Feiing	378,77 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 490,00 kr
Sum	17 552,33 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	1 ab	2 970,00 kr	1/1	0 %	2 970,00 kr	495,00 kr
Forbruk Avløp>70m ²	1 ab	3 595,00 kr	1/1	0 %	3 595,00 kr	599,17 kr
Standard Avfallsgebyr	1 ab	3 635,00 kr	1/1	0 %	3 635,00 kr	605,83 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 stk	386,00 kr	1/1	0 %	386,00 kr	64,34 kr
Abonnement Vann	1 ab	2 738,75 kr	1/1	0 %	2 738,75 kr	456,45 kr
Abonnement Avløp	1 ab	5 420,00 kr	1/1	0 %	5 420,00 kr	903,32 kr
				Sum	18 744,75 kr	3 124,11 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

(Kommune)

Larvik

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Byggherre

Paul Andersen
Kjerringvik

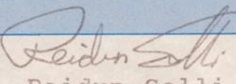
3280 TJODALYNG

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kjerringvik	1099	21		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	4- mannsbolig		
Behandling/vedtak	Bygningsråd	Vedtak dato	Saksnr.
		20.10.87	193/87
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Tjodalyng,	25.05.90	 Reidun Solli Bygningskontrollør

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

(Kommune)

Larvik

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Paul Andersen

Kjerringvik

3280 Tjodalyng

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Kjerringvik

Gnr.

1099

Bnr.

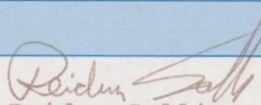
21

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	4-mannsbolig		
Behandling/vedtak	Bygningsråd	Vedtak dato	Saksnr.
		20.10.87	193/87
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for		
	☐ hele bygget		
	☒ følgende del av bygget: Leilighet C, tredje fra nord.		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		
	1. etg. Ildfast plate foran ovn. Luftespalte i toalettør.		
	2. etg. Ildfast plate legges foran peis.		
	Løft. Ildfast plate foran feierluke.		
	Dette arbeidet må være fullført innen: 01.11.89		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Tjodalyng	25.08.89	 Reidun Solli bygn. kontrollør	
KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

(Kommune)

Larvik

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Paul Andersen

Kjerringvik

3280 Tjodalyng

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kjerringvik	1099	21		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	4-mannsbolig		
Behandling/vedtak	Bygningsråd	Vedtak dato	Saksnr.
		20.10.87	193/87
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for		
	☐ hele bygget		
	☒ følgende del av bygget: Leilighet C, tredje fra nord.		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		
	1. etg. Ildfast plate foran ovn. Luftespalte i toalettør.		
	2. etg. Ildfast plate legges foran peis.		
	Løft. Ildfast plate foran feierluke.		
	Dette arbeidet må være fullført innen: 01.11.89		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Tjodalyng	25.08.89	Reidun Solli bygn. kontrollør	
KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

(Kommune)

Larvik

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Paul Andersen
Kjerringvik

3280 TJODALYNG

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Kjerringvik

1099

21

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	4 mannsbolig		
Behandling/vedtak	Bygningsråd	Vedtak dato 20.10.87	Saksnr. 193/87
Merknader m	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Sydvestre endeleilighet		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført 2 etasje: Ildfast plate monteres foran ildsted. Røykvarsler monteres.		
	Loft: Ildfast plate monteres foran feieluke. Listearbeid ferdiggjøres.		
	Dette arbeidet må være fullført innen: 01.09.89.		

UNDERSKRIFT

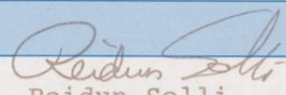
Sted

Larvik

Dato

11.07.89

Sign. / Stempel


 Reidun Solli
 Bygningskontrollør
KOPI
SENDT
☐ ansvars-
havende

Navn

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

(Kommune)

Larvik

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Paul Andersen
Kjerringvik
3280 Tjodalyng

Byggherre (navn, adresse)

Paul Andersen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Kjerringvik

Gnr.

1099

Bnr.

21

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	4-mannsbolig		
Behandling/vedtak	Bygningsråd	Vedtak dato 20.10.87	Saksnr. 193/87
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Nordøstre Leilighet		
	Ferdiggjøring må begjæres når nedenstående arbeid er utført <u>Utv.</u> Rekkverk på veranda ferdiggjøres.		
	<u>Innv.</u> Skillevegg mellom boligene må utføres etter byggeforskriftene. Det henvises til NBI A 524.301 og A 524.321.		
	Dette arbeidet må være fullført innen: 01.03.89		

UNDERSKRIFT

Sted

Tjodalyng

Dato

22.12.88

Sign. / Stempel

Reidun Solli
bygn. kontrollør

Svein Hagen
byggesakssjef

KOPI
SENDT
☐ ansvars-
havende

Navn

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

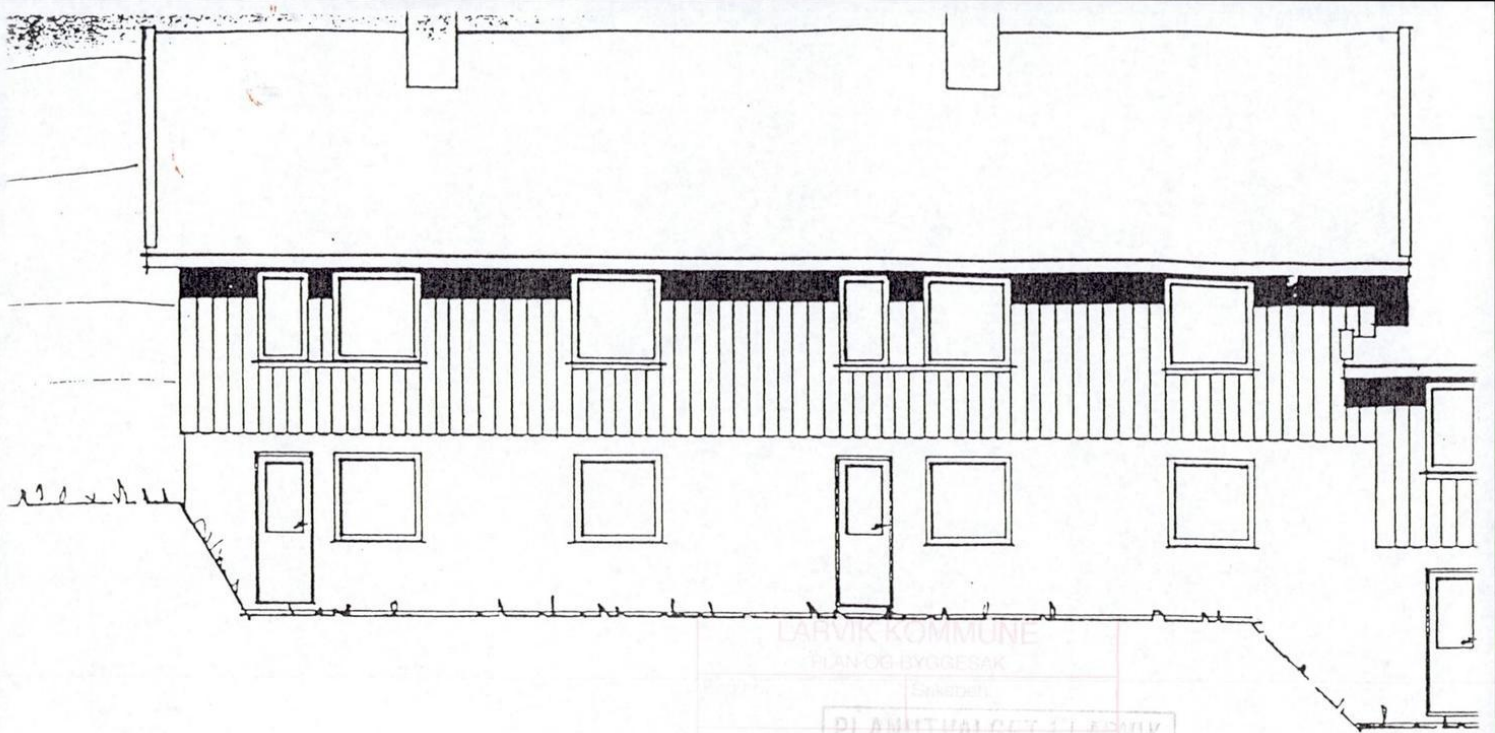
Navn

Adresse

Navn

Adresse





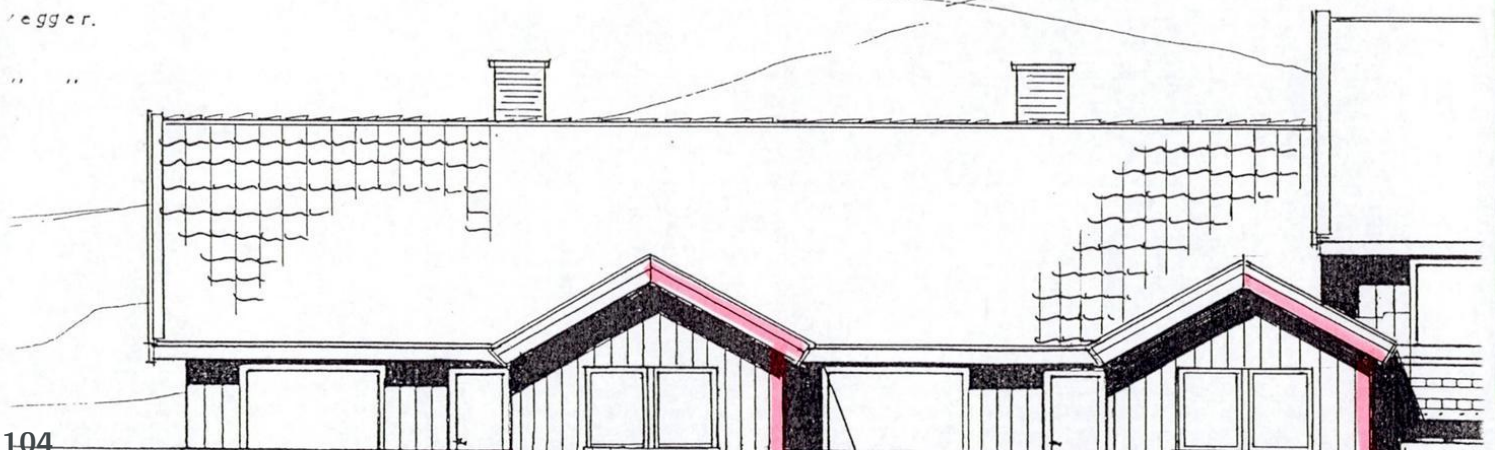
Syd øst.

LARVIK KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

PLANUTVALGET I LARVIK

15 MAR 2000 10224

regger.





Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1099	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	6368768281	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8363285	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fjellvikveien 1B, 3280 TJODALYNG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6368768281.			

BruksenhetId	202421015	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8363285	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fjellvikveien 1B, 3280 TJODALYNG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ved		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.04.2017	Tilsyn	02.12.2014	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 202421015

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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: Fjellvikveien 1B
3280 TJODALYNG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre