



aktiv.

Løveåsen 79, 3280 TJODALYNG

**Løveåsen - Enebolig med fin
beliggenhet i rolig og
barnevennlig boligområde -
Oppussingsobjekt med potensiale**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

E-post ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

Prinsegata 2C, 3251 Larvik. TLF. 33 13 85 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-

Omkostn.: Kr 57 640,-

Total ink omk.: Kr 2 307 640,-

Selger:

Terje Olav Børresens dødsbo
v/ Tone Bente Hansen Bergman

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1976

BRA-i/BRA Total 181/207 kvm

Tomtstr.: 1036.3 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 1045, bnr. 89

Oppdragsnr.: 1303260024

Løveåsen - Enebolig med fin beliggenhet i rolig og barnevennlig boligområde

Velkommen til Løveåsen 79! Enebolig med fin beliggenhet i et attraktivt barnevennlig boligområde med kort avstand til offentlig transport og dagligvarebutikk. Området er kjent for sin rolige atmosfære og gode solforhold.

Boligen har en god og effektiv planløsning.

Hovedetasjen inneholder: entré, stue, kjøkken, vaskerom, bad, toalettrom, tre soverom og 2 boder.

Kjelleren har kjellerstue, gang og bod/krypkjeller.

Uteplassen består av en stor terrasse med utgang fra stuen. Romslig tomt med muligheter.

Garasje i tilknytning til boligen.

Boligen har en enkel standard og oppgraderinger må påregnes.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	73
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 207 kvm

TBA: 47 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 kvm Kjellerstue m/trapp, gang og uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 113 kvm Entré, toalettrom, vaskerom, gang, stue m/trapp, kjøkken, bad, 2 boder og 3 soverom

BRA-e: 26 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Hovedetasje:

Entre: 4 m2

Bod 1: 2,7 m2

Toalettrom: 1,5 m2

Vaskerom: 5,1 m2

Gang: 11,9 m2

Stue m/trapp: 35,9 m2

Kjøkken: 10,2 m2

Bod 2: 4 m2

Soverom 1: 7 m2

Soverom 2: 11,1 m2

Soverom 3: 10 m2

Baderom: 4,6 m2

Terrasse: 46,7 m2 (TBA)

Kjeller:

Kjellerstue m/trapp: 32,1 m²

Gang: 16,5 m²

Uinnredet kjellerrom: 17,4 m²

Krypkjeller: Kryperom, Arealet med fjell er ikke medregnet i boligens BRA. Arealet med fjell har takhøyde fra 0,5 til 2,2 m og er ca. 40 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1036.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Lett skrånende tomt med en god del trær og busker. Asfaltert innkjørsel foran garasjen. Tomten har god størrelse og det er usjenert uteplass.

Beliggenhet

Løveåsen 79 ligger i et attraktivt og barnevennlig område, med enkel tilgang til både offentlig transport og dagligvarebutikk. Det er kort vei til nærmeste bussholdeplass, noe som gjør det enkelt å benytte seg av kollektivtransport til og fra området. For daglige innkjøp er det en dagligvarebutikk kun ca 700 meter unna. Området er rolig og familievennlig. Det er kort avstand til idrettsanlegg.

Adkomst

Direkte fra Løveåsen. Ved visninger skiltes det til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Boligen har taktekkingen av asfaltpapp og undertaket er av trepanel.

Nedløp og beslag: Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelagt og lakkert stål.

Stigetrinn til pipe er montert på fremsiden av huset.

Veggkonstruksjon: Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende og stående trekledning.

Endeveggen på garasjen er av mur/lettklinker.

Kledningen er ikke luftet.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (W-takstoler),

Undertak av trepanel

Loftet har tilkomst fra boden via liten uisolert luke.

Loftet er luftet via åpninger og spalte langs langveggen og ventil i endeveggen.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalte i toppen.

Vinduene har toppsving, fastkarm og innadslående toveis åpning.

Det er viktig at kjøper setter seg inn i tilstandsrapport som er vedlagt i prospekt.

Innhold

Hovedetasje inneholder:

Entré, toalettrom, gang, stue, kjøkken, vaskerom(i tilknytning til kjøkken), bad, 2 boder og 3 soverom. Fra stuen er det utgang til terrasse og hage.

Kjeller inneholder:

Kjellerstue, gang med adkomst ut på tomten og uinnredet kjellerrom/krypkjeller.

Garasje i tilknytning til boligen.

Standard

Boligen har en enkel standard og oppussing og modernisering må påregnes.

Kjøkken

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og vaskerommet. Innredningen har slette fronter og en benkeplate av laminat.

Bad

Baderommet har vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegg og himlingsplater i tak. Gulvet har elektriske varmekabler, som kun fungerer på trinn tre. Badet er utstyrt med servant i innredning, badekar og dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerommet har tilkomst fra entreen og gir videre tilkomst til kjøkkenet. Rommet har vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Overflatene består av belegg på gulv, tapet på vegg og himlingsplater i tak. G

Innvendige overflater består av gulv med gulvbelegg, teppe og betong. På veggene er det tapet og panel.

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. Vedlagte tilstandsrapport må leses for å få nærmere informasjon om punktene nevnt under.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Garasjeport

Utvendig > Inngangsdør og terrassedør

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører i hovedetasjen

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tomteforhold > Oljetank

Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Hoved etasje > Bad > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Kjellerdør

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Kryp kjeller
Innvendig > Innvendige dører i kjelleren
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Spesialrom > Hoved etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater Gulv

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje i tilknytning til boligen. Biloppstillingsplass foran garasjen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 390910458900

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen overtas som den står uten ytterligere vask eller rydding. Boligen er innvendig vasket av vaskefirma før den ble lagt ut for salg.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming via:

Varmepumpe, elektriske ovner, vedovn i kjelleren, oljekaminen i stuen.

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1976 og den er plassert i krypkjeller.

Dagtanken er plassert i garasjen.

Det er ikke eget krav regulert i forskrift for mindre oljetanker som ikke er nedgravd.

Man har fremdeles en plikt til å unngå forurensing (forurensingsloven). Her er det miljødirektoratet og statsforvalteren som er forurensingsmyndighet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

57 640 (Omkostninger totalt)

74 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 324 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 327 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 959 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Forbruk vann >70m²: kr 3017,60

Abonnement vann: kr 2781,85

Forbruk avløp >70m²: kr 3476,45

Abonnement avløp: kr 5240,55

Standard avfallsgebyr: kr 4042,50

Feie- og tilsynsgebyr: kr 400,00

Totalt: kr 18958,95

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 074 930 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 299 718 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1045, bruksnummer 89 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:

3909/1045/89:

27.10.1981 - Dokumentnr: 7075 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3909 Gnr:1044 Bnr:154

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

03.08.1976 - Dokumentnr: 4860 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:1045 Bnr:86

01.01.2018 - Dokumentnr: 155534 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:1045 Bnr:89

01.01.2020 - Dokumentnr: 1185574 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:1045 Bnr:89

01.01.2024 - Dokumentnr: 811184 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:1045 Bnr:89

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.02.1977. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Utvendige tegninger viser bygget uten underetasje.

Det gjøres oppmerksom på at det fra kommunen kun foreligger tegninger over boligens hovedetasje. Det foreligger ikke tegninger over underetasjen fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/ bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.02.1977.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype

Kommuneplanens arealdel

Status

Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse

10.12.2025

Bestemmelser- <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/>

Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf

Delarealer

Delareal 28 m

ArealbrukVeg,Nåværende

Delareal 1 008 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Bærumsås

Id 74.01

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 19.12.1974

Bestemmelser- <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1321/>

74.01_Bestemmelser_1792.pdf

Delarealer Delareal 134 m

Formål Boliger

Delareal 33 m

Formål Boliger

Feltnavn B

Delareal 21 m

Formål Kjørevei

Delareal 95 m

Formål Felles gangareal

Delareal 712 m

Formål Boliger

Feltnavn C

Id 74.04

Navn Bærumsås, tilleggsregulering

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 16.11.1984

Bestemmelser- <https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1326/>

74.04_Bestemmelser_1800.pdf

Delarealer Delareal 40 m

Formål Boliger

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

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

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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.

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 16 900,- søk eiendomsregister kr 1350,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14 066,-. Utleggene omfatter urådighet kr 545,- fotograf kr 3900,- kommunale opplysninger kr 4746,- oppgjørshonorar kr 4 875,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Ansvarlig megler bistås av

Ruth Iren Jacobsen
Eiendomsmegler
ruth.iren.jacobsen@aktiv.no
Tlf: 992 57 756

Aleksander Berg
Eiendomsmegler
aleksander.berg@aktiv.no
Tlf: 975 92 250

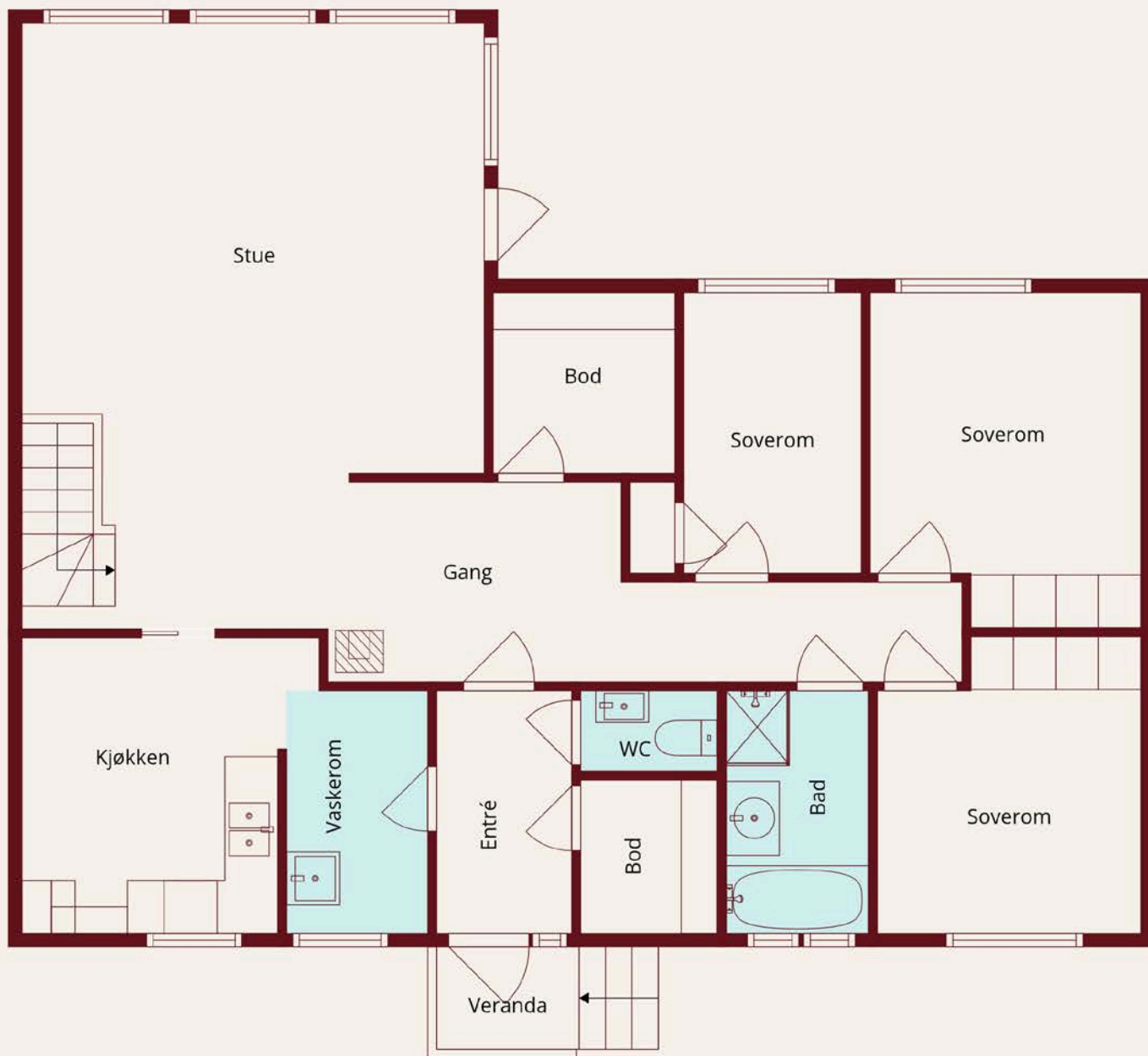
Oppdragstaker

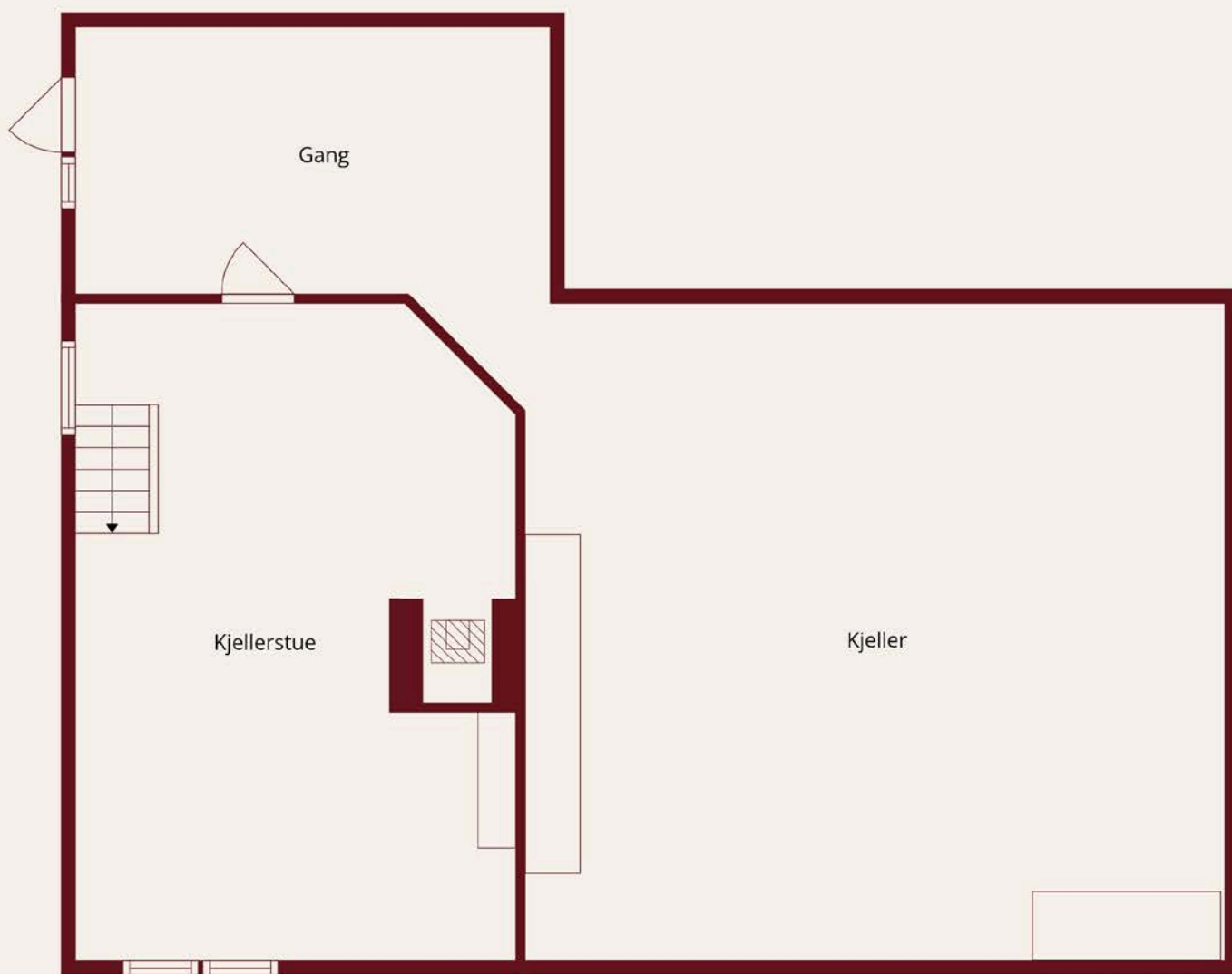
Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

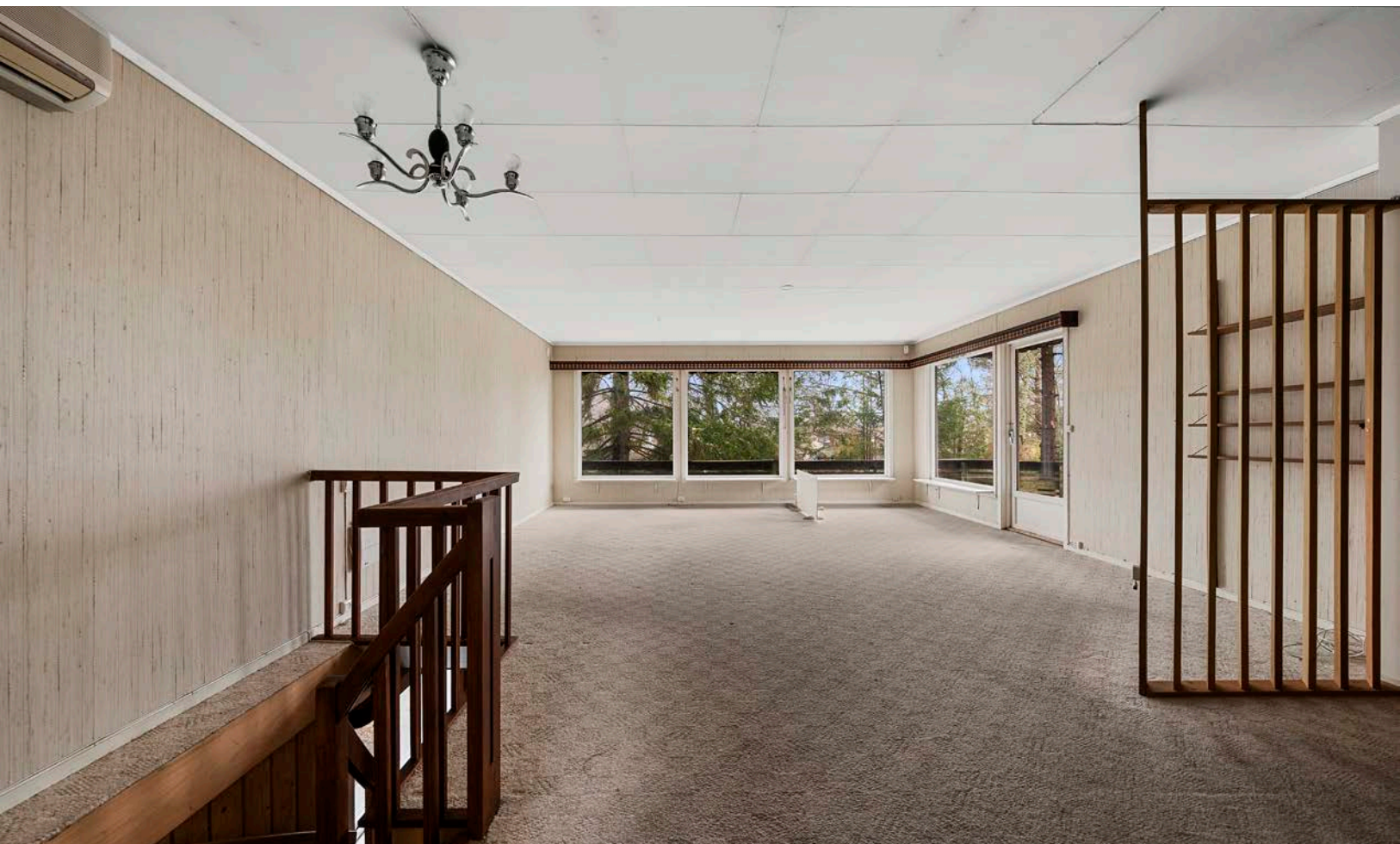
20.03.2026





























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Løveåsen 79, 3280 TJODALYNG



LARVIK kommune



gnr. 1045, bnr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 21510-1145

Eiendomsverdi ref nr: HU1894

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Løveåsen 79 er bygget i 1976 og har to etasjer.

Planløsningen består av.

1. etasje: Entré, Toalettrom, Vaskerom, Gang, Stue, Kjøkken, 2 Boder, Bad, 3 Soverom, Garasje, Terrasse med tilkomst fra stuen.

Kjeller: Kjellerstue, Gang, Uinnredet kjellerrom, Krypkjeller

Boligen har oppvarming med:

Varmepumpe, elektriske ovner, vedovn i kjelleren og oljekamin i gangen/stuen

Bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Følgende forhold anses som vesentlige avvik og er viktige for ny eier å være kjent med:

- Det er registrert vanninntrengning i kjelleren, med fuktig, skadet og stedvis råttent treverk.
- Det er synlig fjell i kjeller med tilsig av vann inn i etasjen.
- Alle utforede yttervegger, oppforede gulv og innervegger i kjeller må skiftes ut som følge av fukt- og råteskader.
- Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren står foran full oppgradering.
- Terrassen har utskiftingsbehov som følge av råte i bærende konstruksjoner, gulv og rekkverk.
- Det er råteskader i utvendig trepanel på vegg som trenger utbedring
- Bad, vaskerom og kjøkken har behov for oppgradering og utskifting grunnet alder og tilstand.
- Varmekabler på badet fungerer kun på trinn 3 og bør kontrolleres av fagperson.
- Sikring i sikringskap lar seg ikke tilbake stille og må kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Forholdene må påregnes å medføre betydelige kostnader til utbedring.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har betong/murgulv mot grunnen og grunnmur i lettklinkerblokker.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende og stående trekledning, endeveggen på garasjen er av mur/lettklinker.

Takkonstruksjonen i boligen er saltak med taktekkingen av asfaltpapp

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelagt og lakkert stål.

Eneboligen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalte i toppen.

Bolgen har teak hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med stort glassfelt, i kjelleren er det en malt dør med glassfelt og sidefelt. Bygningen har en leddport i metall til garasjen.

Til eneboligen er det en 47 kvm terrasse med tilkomst fra stuen, terrassen gir tilkomst til boligens uteareal.

Boligen har en utvendig trapp til inngangsdøren av mur med skiferheller på platting og i trinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: belegg, teppe, betong

Vegg: tapet, trepanel

Tak: himlingsplater, trepanel

Boligens etasjeskille er bygget i tradisjonelle bjelkelag konstruksjoner.

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i kjelleren oljekamin stuen, sotluken er plassert i kjellerstuen.

Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Veggene i rom under terreng er foret ut og isolert med 50 mm. Lettklinkerveggene har påmontert svartpapp og er isolert med 50 mm isolasjon, innvendig er det montert trepanel. Gulvet er foret opp med 20 mm isopor og har Huntonitt undergulv med overflate av teppe.

Under boligen er det et areal krypkjeller med synlig fjell. Krypkjelleren inneholder boligens oljetank som er av glassfiber

Boligen har en ubehandlet tretrapp fra stuen til i kjelleren.

Innvendig har boligen finérdører i hovedetasjen og i kjelleren en furu fyllingsdør

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet har tilkomst fra entreen og gir tilkomst til kjøkkenet.

I rommet er det vaskekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med avtrekksventil i vegg

I tillegg har vaskerommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: tapet

Tak: himlingsplater

Vaskerommets overflater tilfredsstiller ikke dagens regelverk og forventninger til bruk, ny eier må være forberedt på fullstendig oppgradering av rommet.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Baderommet har tilkomst fra gangen
I rommet er det vaske servant i innredning speil med lysarmatur,
høyskap, badekar, dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.
Rommet er ventilert med avtrekksventil i.. og det er luften spaltes
under døren.

I tillegg har baderommet vinduer til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har slukk foran badekaret.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg
Vegg: våtrom tapet
Tak: himlingsplater

Minner spesielt om at baderommet er fra byggeår.
Ny eier må være forberedt på full oppgradering av baderommet for
å tilfredstille dagen forskrifter, forventninger til bruk og
fuktbelastning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og vaskerommet, kjøkkenet har
innredning med slette fronter.
Benkeplaten er av laminat med dobbel oppvaskkum i stål med
avrenning.
På kjøkkenet er det oppvaskmaskin og kjøkkenventilator

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg
Vegg: tapet
Tak: himlingsplater.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.
I rommet er det vaskeservant, speil og toalett, det er elektriske
panelovn på veggen.

Rommet er ventilert med lufterventil i taket.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg
Vegg: tapet
Tak: himlingsplater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler montert gangen, i kjellerstuen og
bransluktapparatet er plassert i boden

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av
plast
Hovedstoppekranen er montert i taket i kjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene og

lufterventiler i veggene.

I stuen er det montert en varmepumpe jeg har ingen opplysninger
om varmepumpen tilstand eller alder.
Ny eier må forvente at varmepumpen må byttes eller repareres.

Varmtvannstanken i boligen er plassert i det uinnredede
kjellerrommet i nær tilknytning til krypkjelleren.

Huset har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 9 automatsikringer, er
montert i entreen.

Boligen har oppvarming med:

Varmepumpe, elektriske ovner, vedovn i kjelleren og oljekamin i
gangen/stuen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om
grunnforholdene på eiendommen
Det er likevel konstanter at deler av boligen er bygget og
fundamentert på fjell, synlig i krypkjeller.

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuktsikring rundt eller
under bygningen.

Det er synlig Platon/vorteplast på endeveggen ved kjøkkenet.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten og Terrenget rundt boligen er skrånede og tomtet er på
høyeste nivå mot gaten ved garasjen.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledningene utover
det som er synlig i krypkjelleren.
Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår.

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1976 og den er plassert i
krypkjelleren.

Dagtanken er plassert i garasjen.

Det er ikke eget krav regulert i forskrift for mindre oljetanker som
ikke er nedgravd. Man har fremdeles en plikt til å unngå forurensing
(forurensingsloven). Her er det miljødirektoratet og statsforvalteren
som er forurensingsmyndighet.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav,
og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Innvendig trapp

Rekkverket og opptrinn på innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens
regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med

Beskrivelse av eiendommen

radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

El-anlegg

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det er funnet feil ved sikringer og ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, men på tegningene er det ikke trapp i stuen og det er ikke tegnet rom i kjelleretasjen.

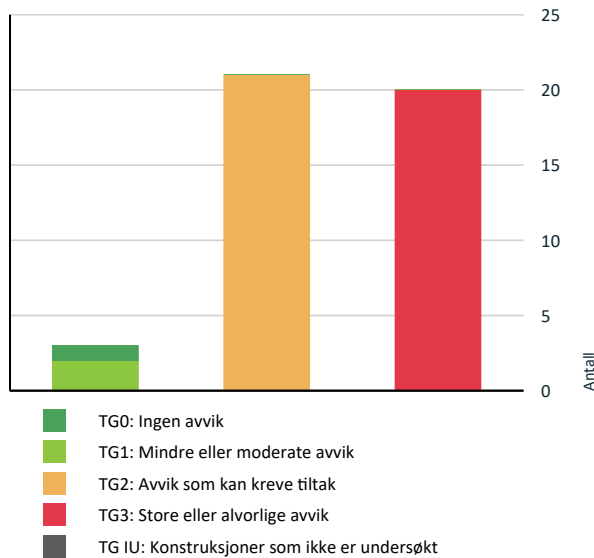
Bruksendring er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Ny eier må være oppmerksom på at innredet kjeller og tilkomst via trapp fra stuen er søknadspliktig tiltak. Forholdet må byggemeldes, og det må påregnes tilhørende kostnader i forbindelse med prosjektering, søknad og eventuell oppgradering for å tilfredsstille gjeldende krav.

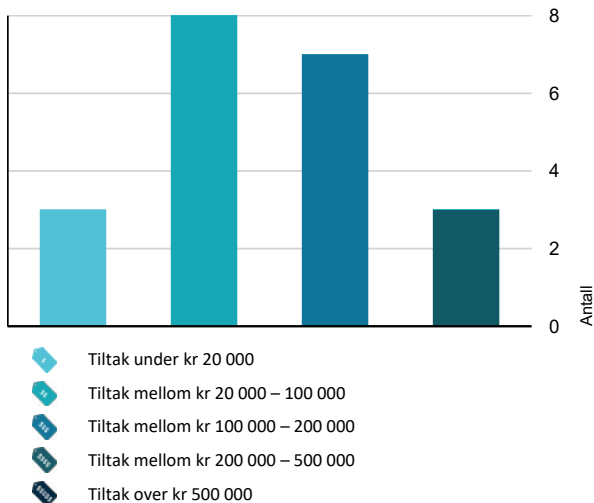
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører i kjelleren [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hoved etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Inngangsdør og terrassedør [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi /matrikkel

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Eneboligen er fra 1976 og ny eier må forvente store utskiftninger og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekingen av asfaltapp og undertaket er av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Tekkingen har mosevekst og slitasje som følge av alder.
Plastplater over overbygget terrasse er sprukket, og det mangler ett felt.

Forholdene viser aldersrelatert svekkelse og behov for vedlikehold/oppfølging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Mose bør fjernes skånsomt, og taket bør kontrolleres for skader.
Det anbefales tilstandsvurdering av taktekingen med tanke på fremtidig utskifting.
Gjennomføringer og beslag bør kontrolleres samtidig.

Sprukne og manglende plastplater over terrasse bør skiftes ut snarlig for å sikre tett og ønsket løsning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan mose føre til økt fuktbelastning og raskere nedbrytning av tekkingen, det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader i undertak og konstruksjon, manglende plastplater kan medføre direkte vanninntrengning på terrassen og tilstøtende konstruksjoner, vedlikeholds- og utskiftningskostnader kan øke over tid.



Takteking av papp



Plastplater på terrasseoverbygg

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelagt og lakkert stål.

Stigetrinn til pipe er montert på fremsiden av huset.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Det er avflassing av plastbelegg på soveromsvindu, som gir redusert overflatebeskyttelse.

Lim og fug ved luftehatt slipper fra beslag, noe som kan redusere tettheten rundt gjennomføringen.

Vannet renner ikke tilfredsstillende ut av takrennen over terrassen, som kan indikere tilstopping eller feil fall.

Nedløp går til rør i bakken, og funksjon på bortledning er ikke dokumentert.

Forholdene innebærer vedlikeholdsbehov og økt risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

Avflasset plastbelegg bør utbedres eller behandles for å hindre videre nedbrytning.

Luftehatt og beslag bør rengjøres og tettes fagmessig.

Takrenne bør renses og kontrolleres for riktig fall.

Det bør kontrolleres at nedløp og rør i bakken har tilfredsstillende bortledning av vann.

Montere snøfangere i henhold til kravene der snø kan fale ned fra takflaten.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan vann trenge inn rundt gjennomføringer og gi lekkasje i takkonstruksjonen, overflatebehandling på vindusblekk kan brytes ned, manglende bortledning av takvann kan føre til fuktbelastning på fasade, grunnmur og kjellekonstruksjonen, vedvarende vannbelastning kan gi økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid.

Særlig risiko for snøras fra takflaten, med fare for skade på personer, biler og eiendom.



Beslag på soveromsvinduet

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende og stående trekledning. Endeveggen på garasjen er av mur/lettklinker.

Kledningen er ikke luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert råteskader i utvendig trepanel på alle yttervegger, spredt rundt hele boligen. Skadene er hovedsakelig lokalisert:

- i nedkant av kledningen,
- rundt vindus- og dørbeslag,
- i tilhørende listverk.
- platekledning i garasjen.

Videre er det under stuevindu målt 8,6 % fuktighet i gulvlist innvendig, og det er observert sprekkdannelse i innvendig platekledning. Disse forholdene sees i sammenheng med utvendige råteskader og svekket tetting rundt vinduet.

Samlet viser dette betydelig nedbrytning av fasadekonstruksjonen og risiko for videre fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tiltak

Skadet kledning og listverk må skiftes ut.

Det bør foretas kontroll av underliggende konstruksjon (vindspærre, stendere og isolasjon) for skjulte råteskader.

Beslag og vannbrett må kontrolleres og eventuelt fornyes.

Hele fasaden må påregnes betydelig oppgradering/rehabilitering.

Konsekvens

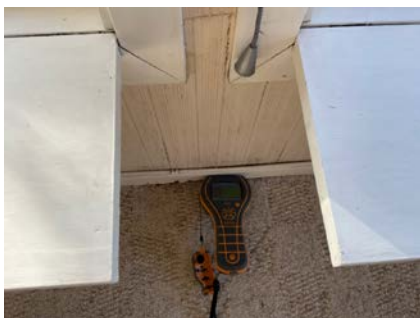
Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskadene utvikle seg videre og spre seg til bærende konstruksjoner, det er risiko for fuktskader i veggoppbygningen, solasjon og bindingsverk kan få redusert funksjon, vedlikeholds- og reparasjonskostnader vil øke betydelig over tid og fgasadens levetid er vesentlig redusert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig råte rundt stuevinduet og i bunnen av utvendig trepanel.

Tilstandsrapport



Innvendig fuktmåling

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (W-takstoler),
Undertak av trepanel

Loftet har tilkomst fra boden via liten uisolert luke.

Loftet er luftet via åpninger og spalte langs langveggen og ventil i endeveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert:

Fuktskjolder i undertaket rundt luftepipen og mål 16 vektprosent fuktighet i treverket.

For å unngå sopppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Muselort i isolasjonen, som indikerer aktivitet fra gnagere.

Fuktskjolder kan tyde på tidligere eller pågående lekkasje eller kondensproblematikk ved gjennomføringen. Spor etter gnagere viser at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig sikret mot skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Gjennomføring ved luftepipe bør kontrolleres og tettes ved behov.
Undertaket bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger aktiv lekkasje.

Isolasjon med muselort bør fjernes og erstattes der det er forurenset.
Loftet bør sikres mot videre adgang for gnagere (tetting av åpninger).

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan eventuell lekkasje føre til fuktskader og råte i takkonstruksjonen, gnagere kan skade isolasjon og dampspærre, det kan oppstå luktproblemer og hygieniske forhold og vedvarende fukt kan redusere konstruksjonens levetid.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.



Loft



Fuktmåling i trekonstruksjoner rundt luftekanal

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og luftespalte i toppen. Vinduene har toppsving, fastkarm og innadslående toveis åpning To av soveromsvinduene og kjøkkenvinduet er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere avvik på vinduene:

Punkterte ruter, kondens på glass, i soverom, bad, vaskerom, stue og kjellerstue.

Malingsavflassing både innvendig og utvendig.

Råte i utvendig listverk.

Punktet glass indikerer svikt i isolerglass, og kondens kan være tegn på dårlig ventilasjon eller redusert isoleringsevne. Malingsavflassing og råte viser vedlikeholdsetterslep og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Tiltak

Punkterte og kondenserte ruter bør skiftes ut.
Utvendig og innvendig overflatebehandling bør utbedres.
Råteskadet listverk bør skiftes ut og behandles.
Innsetningsdetaljer og beslag bør kontrolleres samtidig.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskader utvikle seg og spre seg til karm og veggkonstruksjon, isolasjonsevnen reduseres, med økt varmetap og risiko for kondens, videre fuktpåvirkning kan gi økte vedlikeholdskostnader og vinduenes levetid og funksjon vil bli ytterligere redusert.

Ny eier må forvente at vinduer og tilhørende beslag og listverk må byttet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken og vaskeroms vindu

TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

I kjelleren er det en malt dør med glassfelt og sidefelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi døren ikke lot seg åpne på befaringstidspunktet.

Videre er det registrert:

- Utvendig svelling i dørbladet,
- Svertesopp/misfarging innvendig,
- Råteskader i utføring og listverk innvendig.

Forholdene viser betydelig fuktpåvirkning og funksjonssvikt. Døren vurderes å ha overskredet sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skadede dører må erstattes med nye.

Tiltak

Døren må skiftes ut i sin helhet.
Råteskadet utføring og listverk må fjernes og erstattes.
Underliggende konstruksjon bør kontrolleres for videre fukt- og råteskader.
Tetting og beslag rundt døråpningen må etableres på nytt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskader spre seg til veggkonstruksjonen, fuktinntrengning kan gi ytterligere skade på isolasjon og bindingsverk, døren gir redusert sikkerhet og rømningsmulighet, forholdet kan medføre betydelige reparasjonskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjeller dør

TG 2 Garasjeport

Beskrivelse

Bygningen har en leddport i metall til garasjen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Avvik

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Garasjeportens elektriske motor ikke fungerte på befaringstidspunktet.
Det er registrert utvendig råte i føring og listverk mot porten.

Manglende funksjon på porten indikerer teknisk svikt eller justeringsbehov. Råteskader i trekonstruksjon viser fuktpåvirkning og vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak

Garasjeporten/motoren bør kontrolleres og repareres.
Råteskadet føring og listverk må skiftes ut, og underliggende konstruksjon kontrolleres for videre skade.
Tetting og beslag rundt porten bør gjennomgås for å hindre ny fuktbelastning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan portens funksjon svikte fullstendig, råteskader kan utvikle seg videre og spre seg til bærende konstruksjon, fukt kan trenge inn i veggkonstruksjonen og gi økte reparasjonskostnader og brukskvalitet reduseres.

Tilstandsrapport



Terrasse dør



Garasjeport

! TG 2 Inngangsdør og terrassedør

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med stort glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Inngangsdøren er løs i nedre del i overgangen mellom dørkarm og sidefelt, og beslaget under døren er løst.

Dette indikerer svekket innfesting og behov for justering/utbedring.

Terrassedør:

Døren er slitt, og det er registrert sprekker i utvendig maling og treverk. Glassruten har innvendig kondens, som indikerer punktert isolerglass.

Forholdene skyldes alder og slitasje, og gir redusert tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tiltak

Inngangsdør og sidefelt bør kontrolleres og festes forsvarlig.

Løst beslag bør utbedres eller skiftes.

Terrassedør bør vedlikeholdes utvendig, og skadet treverk må behandles.

Punktert glass bør skiftes ut.

Tetting rundt karm og beslag bør kontrolleres.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt trenge inn i konstruksjonen og føre til råteskader, isolasjonsevnen reduseres med økt varmetap, løse beslag kan gi ytterligere bevegelse og skade, dørenes levetid og funksjon vil bli redusert, forholdet kan påvirke verdi og bokomfort.



Inngangsdør

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til eneboligen er det en 47 kvm terrasse med tilkomst fra stuen, terrassen gir tilkomst til boligens uteareal.

Terrassen er overbygget på 4 kvm av arealet utenfor stuen og på 9 kvm av arealet på endeveggen ved garasjen. (defekte plas plater)

Gulvet på balkongen er av trepanel, terrassen har rekkverk med liggende trepanel og flat hånd løper.

Rekkverkshøyden er 0,89 m.

Terrassen er opplagret på fjell, og tresøyler på fundamenter av mur.

Terrasse og opplagring står foran full oppgradering pga råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Avvik

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert betydelige råteskader i rekkverk, terrassebord og søyler/opplagring.

Råteskader i bærende og stabiliserende konstruksjoner innebærer svekket styrke og redusert sikkerhet. Forholdet vurderes som omfattende.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Tiltak

Råteskadede terrassebord, rekkverk og søyler må skiftes ut.
Hele bærekonstruksjonen bør kontrolleres av fagkyndig.
Det må vurderes om opplagring og fundamentering må forsterkes eller bygges opp på nytt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan bæreevnen reduseres ytterligere, det er risiko for konstruksjonssvikt og personskafe, skadene kan utvikle seg raskt ved videre

Forholdet har både sikkerhetsmessig og økonomisk betydning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrasse med tilkomst fra stuen

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendig trapp til inngangsdøren av mur med skiferheller på plattning og i trinn.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi trappen har sunket i terrenget, og tilhørende takkonstruksjon og rekkverk fremstår hengende uten tilstrekkelig understøttelse.

Forholdet indikerer setninger i grunnen og svekket fundamentering/opplagring.
Konstruksjonen fremstår med behov for full oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Tiltak

Trappen må utbedres
Fundamentering og opplagring må kontrolleres og etableres på nytt.
Takkonstruksjon og rekkverk må forankres og understøttes forskriftsmessig.
Det bør vurderes om terrengforhold og drenering bidrar til setninger.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan videre setninger føre til ytterligere deformasjon, takkonstruksjon og rekkverk kan løsne eller kollapse og forholdet har tydelig estetisk og sikkerhetsmessig betydning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig trapp ved inngangsparti

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: belegg, teppe, betong

Vegg: tapet, trepanel

Tak: himlingsplater, trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert:

- Store skader i vegg og gulloverflater i kjelleren etter fuktopptrekk og råte.
- Sprekk og svertesopp på platekledning og gulvlister under stuevinduerne.
- Synlige spikre i himlingsplater i stuen som har svertet.

Fuktopptrekk i rom under terreng indikerer utilstrekkelig fuktsikring/drenering. Råteskader og svertesopp er klare tegn på fuktproblematikk. Svertede spiker i himling kan være tegn på kondens eller høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak

Skadede overflater og råteskadet materiale må fjernes og erstattes.
Årsak til fuktopptrekk må avklares (drenering, terrengfall, manglende fuktsperre).
Underliggende konstruksjon bør kontrolleres for skjulte skader.
Ventilasjon og innelima bør vurderes.
Det kan være behov for omfattende rehabilitering av berørte konstruksjoner.

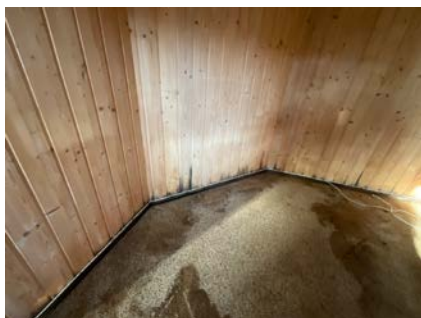
Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fuktskader utvikle seg videre og svekke konstruksjonen, det er risiko for muggvekst og dårlig innelima, råteskader kan spre seg til bærende konstruksjoner, kostnadene kan øke betydelig ved utsettelse.

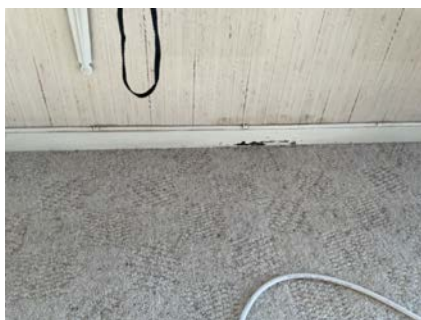
Forholdet har både bygningsmessig og helsemessig betydning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Synlig fukt og råte i trepanel i kjeller



Avvik på gulvlist og vegg under stuevinduer

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens gulv mot grunnen er av betong/murgulv
Jeg har målt 30 mm nivåforskjell fra gangen til kjellerstuen.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert vann på betonggulvet i kjelleren på befaringstidspunktet.

Synlig vann i rom under terreng indikerer pågående fuktinntrengning eller utilstrekkelig drenering/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Berørte konstruksjoner må fjernes tørkes og kontrolleres for skade.
Årsak til vanninntrengning må avklares umiddelbart (drenering, terrengfall, kapillært oppsug, lekkasje).

Drenering og fuktsikring mot grunnen bør kontrolleres og fornyes.

Det kan være behov for utvendige terrengtiltak.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil innneklimaet bli dårlig og helseskadelig, bærende konstruksjoner kan svekkes over tid, reparasjonskostnadene kan øke betydelig ved videre skadeutvikling.

Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlig oppfølging.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Murgulv i kjelleren

! TG 1 Etasjeskille / bjelkelag

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er bygget i tradisjonelle bjelkelag konstruksjoner og det er betong/murgulv mot grunnen

Jeg har målt 10 mm høydeforskjell i bjelkelagskonstruksjonen, fra gangen til hjørnet ved terrassedøren.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av leiligheten.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert og tilstand og utførelse er ikke kjent.



Overflater i stuen

! TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i kjelleren oljekamin stuen, sotluken er plassert i kjellerstuen. Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert riss i brannmuren i kjellerstuen.

Riss i brannmur kan skyldes setninger, bevegelser i konstruksjonen eller uttørring av puss. Selv mindre riss kan svekke brannmotstanden dersom de går gjennom pusslag eller murverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Riss bør undersøkes for å avklare om de er overfladiske (pussriss) eller går inn i murverket.

Eventuelle gjennomgående sprekker bør utbedres med egnet reparasjonsmørtel.

Dersom ildsted er tilknyttet brannmuren, bør fagkyndig vurdere brannsikkerheten.

Følge med på eventuell videre sprekkutvikling.

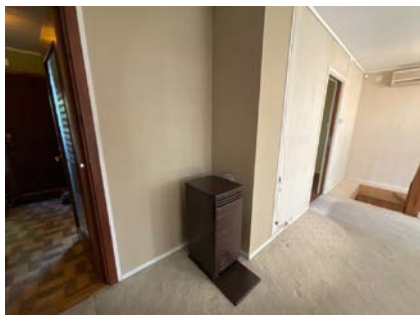
Konsekvens

Dersom forholdet ikke følges opp: kan riss utvikle seg videre ved bevegelser i konstruksjonen brannmotstanden kan reduseres dersom sprekken er gjennomgående

Det er ikke påvist akutt fare, men forholdet bør kontrolleres og utbedres ved behov.



Vedovn, pipe og feieluke i kjellerstue



Oljekamin i gangen/stuen i hovedetasjen

TG 3

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene i rom under terreng er foret ut og isolert med 50 mm. Lettklinkerveggene har påmontert svartpapp og er isolert med 50 mm isolasjon, innvendig er det montert trepanel.

Gulvet er foret opp med 20 mm isopor og har Huntonitt undergulv med overflate av teppe.

Hulltakingene er gjort på en tilfeldig plass i rom under terreng hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i konstruksjonen.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene eller konstruksjonene i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det på befaringstidspunktet ble registrert:

100 vektprosent fuktighet i uforet innervegg mot gaten.

Synlig vann på betonggulvet i kjelleren.

Store skader i vegg- og gulvoverflater etter fuktopptrekk og råte.

Synlig vann i rom under terreng indikerer pågående fuktinntrengning, og kan skyldes utilstrekkelig drenering, mangelfull fuktsikring eller terrengforhold som leder vann mot konstruksjonen.

Skader i overflater og råte viser at fuktbelastningen har pågått over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Ny eier må vite om at alle organiske materialer i rom under terreng må erstattes og dette må sees i sammenheng med drenering utvendig fuktsikring og synlig fjell i krypkjeller

Innvendig kjellervegg er bygget direkte på Betonggulv mot mark og har ikke tilfredsstillende kapillærbrytende sjikt. Dette medfører at treverket trekker fuktighet fra betongoverflaten det er også synlig fukt på betonggulvet i entréen i kjelleren

Tiltak

Årsak til vanninntrengning må avklares umiddelbart.

Drenering, utvendig fuktsikring og terrengfall må kontrolleres og eventuelt fornyes.

Skadede konstruksjoner og overflater må rives og bygges opp på nytt etter uttørking.

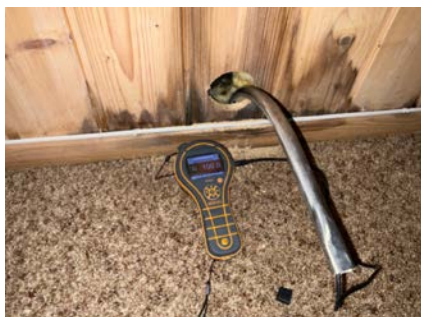
Det bør gjennomføres fagkyndig vurdering av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan råte og mugg utvikle seg videre, det kan oppstå helsemessige utfordringer knyttet til inneklima, bærende konstruksjoner kan svekkes over tid, reparasjonskostnader kan øke betydelig, og rommet vil ikke være egnet for varig opphold slik det fremstår i dag.

Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlig oppfølging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Hulking i utføre kjellervegg 9. mars 2026



Hulltaking i oppforet kjellergulv 9. mars 2026



Krypkjeller

Beskrivelse

Under boligen er det et areal krypkjeller med synlig fjell, arealet er cirka 35 m² med takhøyde fra 50 cm og opp til 2,3 m. Dette arealet er ikke medregnet i boligens BRA. Krypkjelleren inneholder boligens oljetank som er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er påvist:

Synlig vann i krypkjelleren, og tydelige tegn på vanninnsig.

Synlig vann i krypkjeller indikerer alvorlig fuktbelastning og utilstrekkelig drenering, terrengfall eller manglende fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak

Årsak til vanninnsig må avklares umiddelbart.

Drenering, terrengfall og bortledning av takvann må kontrolleres og eventuelt utbedres.

Eventuell ventilasjon i krypkjeller må vurderes.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan bjelkelag og bunnsviller få råteskader, det kan oppstå muggvekst og dårlig inneklima i boligen, bæreevnen i konstruksjonen kan svekkes og reparasjonskostnadene kan bli betydelige.

Forholdet vurderes som alvorlig og har både konstruksjonsmessig og helsemessig betydning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypkjeller



Synlig vann inn på fjell i krypkjeller



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en ubehandlet tretrapp fra stuen til i kjelleren.

Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående firkantede spiler med håndløper på veggen, det er teppe i trinnene.

Minste gangbredde er 75cm

Frihøyde er 186cm

Åpning mellom stående spiler i rekkverk og opptrinn er 12 cm

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Det er registrert fuktopptrekk i treverket i nedre del av trappen, med svartet/mørkfarget treverk.

Jeg har målt 100 vektprosent fuktighet i trappevangen.

Fuktopptrekk indikerer fuktbelastning fra underliggende konstruksjon svartet treverk er tegn på begynnende fuktskade.

Trappens bredde er målt til 0,76 m, som er smalere enn det som normalt anbefales etter dagens standard og 1997 forskriften 0,8 m, for komfort og sikker ferdsel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Årsak til fuktopptrekk må avklares umiddelbart (kapillært opptrekk fra betong, lekkasje, manglende fuktsperre).

Fuktskadet trappevange og tilstøtende konstruksjon må kontrolleres og sannsynligvis skiftes ut.

Underliggende gulv- og veggkonstruksjon bør undersøkes for videre fukt- og råteskader.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det utvikles råteskader i bærende deler av trappen, trappens bæreevne og sikkerhet kan svekkes, det kan oppstå mugg og dårlig innneklima og skadene kan spre seg til tilstøtende konstruksjoner.



Innvendig trapp



Fuktmåling i trappevange

TO 2 Innvendige dører i hovedetasjen

Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører i hovedetasjen, døren fra gangen til entreen har stort glassfelt, dørene til badet og soverom er malt på den ene siden

Det er skyvedør fra stuen og inn på kjøkkenet
Karmen og listverk er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Døren mellom gang og entré subber på dørterskelen, noe som indikerer skjevhet, justeringsbehov eller bevegelse i konstruksjonen.

Dørkarmen er oppskrapet og har tydelig bruksslitasje.

Innvendig maling og «speil» på soveromsdører har løsnet/flasket.

Forholdene viser slitasje og redusert funksjon, samt behov for vedlikehold og justering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tiltak

Døren bør justeres eller tilpasses terskelnivået.

Skadde karmen og dørblad bør sparkles, slipes og males, eventuelt skiftes ved behov.

Løse speil og malingsavflassing bør utbedres for å hindre videre nedbrytning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan døren få økt slitasje og redusert funksjon over tid, videre bevegelse kan føre til større skader på dørblad og karmen, estetisk standard og verdi reduseres, brukskomfort påvirkes.

Tilstandsrapport



Soveromdører

TG 3 Innvendige dører i kjelleren

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdør i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert råteskader i karm, terskel og tilstøtende listverk på innvendig dør i kjelleren.

Råte indikerer langvarig fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tiltak

Dør, karm og skadet listverk må skiftes ut i sin helhet.

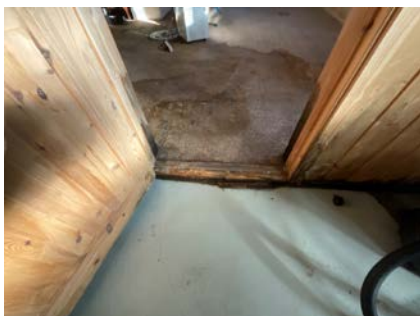
Underliggende konstruksjon bør kontrolleres for videre råte- og fuktskader.

Årsak til fuktpåvirkning må avklares og utbedres før ny dør monteres.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan råteskader utvikle seg videre i vegg- og gulvkonstruksjon, og reparasjonskostnadene kan øke betydelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dør fra entreen til kjellerstue

VÅTROM

HOVED ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har tilkomst fra entreen og gir tilkomst til kjøkkenet.

I rommet er det vaskekar og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med avtrekksventil i veggen

I tillegg har vaskerommet vindu til å åpne for å øke ventilasjonen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: tapet

Tak: himlingsplater

Jeg minner spesielt om at vaskerommet er fra byggeår og utført uten sluk i gulv og tett vinylbelegg. Dette medfører økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra vaskemaskin, rørinstallasjoner eller annet vannførende utstyr, da utilsiktet vann ikke ledes kontrollert til avløp.

Etter dagens krav (TEK17) skal rom med vanninstallasjoner som kan medføre lekkasje normalt ha sluk og vanntett gulv med fall mot sluk. Utførelsen tilfredsstiller dermed ikke dagens forskriftsnivå.

Det anbefales installasjon av lekkasjesikring (automatisk vannstopp) som et minimumstiltak. Ved oppgradering bør etablering av sluk og forskriftsmessig våtromsutførelse vurderes.

Vaskerommets overflater tilfredsstiller ikke dagens regelverk og forventninger til bruk, ny eier må være forberedt på fullstendig oppgradering av rommet.



Vaskerom

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Taket har himlingsplater og veggene har tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er målt 26 % fuktighet i gulvlisten på vaskerommet.

Fuktverdier over ca. 20 vektprosent i treverk indikerer høy fuktbelastning og risiko for råteskade. Målt verdi viser at konstruksjonen er utsatt for betydelig fuktpåvirkning fra lekkasjen i kjøkkenskapet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Tiltak

Årsak til fukt må avklares umiddelbart.

Fuktbelastet materiale må tørkes og kontrolleres for råte.

Skadet listverk og eventuelt tilstøtende konstruksjon må skiftes ut.

Rommets tettesjikt og rørinstallasjoner bør undersøkes nærmere.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det utvikles råteskader i bunnsvill og veggkonstruksjon, det kan oppstå muggvekst og dårlig inneklima og skadene kan spre seg og gi betydelige reparasjonskostnader.



26,4 % fuktighet i gulvlister på vaskerom

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 0 cm

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 cm

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi:

Gulvet har vinylbelegg og det er målt 0 fall mot sluk (gulvet er flatt).

Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av membran ved dørterskel er 0 mm.

Våtrom skal ha tilfredsstillende fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel for å hindre at vann renner ut av rommet. Når gulvet er flatt og uten oppkant, vil lekkasjevann kunne renne til tilstøtende rom.

Rommet har ingen varmekilde.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak

Gulvkonstruksjonen må bygges om med korrekt fall (min. 1:100 i våtsone).

Det må etableres tilstrekkelig høydeforskjell/oppkant ved dørterskel.

Tettesjikt/membran bør vurderes for utskifting samtidig.

Det bør vurderes installasjon av varmekilde for bedre uttørring.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres vil lekkasjevann kunne renne ut av rommet og skade tilstøtende konstruksjoner, det er høy risiko for skjulte fuktskader i gulv og vegger, våtrommets funksjon er ikke tilfredsstillende og reparasjonskostnader kan bli betydelige ved vannskade.

HOVED ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk og ikke noen form for tettesjikt på gulvet på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi vaskerommet er utført uten sluk i gulv.

Dette medfører økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra vaskemaskin, rørinstallasjoner eller annet vannførende utstyr, da utilsiktet vann ikke ledes kontrollert til avløp.

Etter dagens krav (TEK17) skal rom med vanninstallasjoner som kan medføre lekkasje normalt ha sluk og vanntett gulv med fall mot sluk. Utførelsen tilfredsstillende dermed ikke dagens forskriftsnivå.

Det anbefales installasjon av lekkasjesikring (automatisk vannstopp) som et minimumstiltak. Ved oppgradering bør etablering av sluk og forskriftsmessig våtromsutførelse vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Belegget må utbedres eller skiftes for å gjenopprette tett sjikt, og sluk monteres i vaskerommet.

I forbindelse med utbedring bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fuktighet/skader.

Konsekvens

Vinylbelegget fungerer som rommets membran. Det er risiko for at vann fra vask og søl trenger ned i undergulvet, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte og oppsvulming i etasjeskiller/underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gulvoverflate på vaskerom

HOVED ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert lekkasje fra avløpet til vaskekar på vaskerommet.

Pågående lekkasje fra avløpsinstallasjon innebærer funksjonssvikt og gir direkte risiko for fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Avløpet må utbedres eller skiftes ut umiddelbart.

Rørkoblinger og pakninger må kontrolleres og monteres fagmessig.

Gulv og vegg rundt lekkasjepunktet bør kontrolleres for fuktskader.

Eventuelt fuktskadet materiale må tørkes og erstattes.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det oppstå råte- og muggskader, fukt kan trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner, skadene kan spre seg og bli kostbare å utbedre, innneklimaet kan påvirkes negativt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vaskekar

HOVED ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk og etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, innneklimaet på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

HOVED ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i kjøkkenveggen, i tilliggende konstruksjon og påvist 29 vektprosent fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er foretatt hulltaking i konstruksjonen, og det er påvist avvik i oppbygningen.

Påviste avvik etter hulltaking innebærer at konstruksjonen ikke er utført eller fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Årsak til avviket må avklares før ny oppbygging.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det utvikles eller forverres skjulte fuktskader, bunnsvill og bærende konstruksjon kan svekkes, det kan oppstå muggvekst og dårlig innneklima og reparasjonskostnader kan øke betydelig over tid.



Hulltaking i kjøkken vegg 9. mars 2026

Tilstandsrapport

HOVED ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaske servant i innredning speil med lysarmatur, høyskap, badekar, dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er ventilert med avtrekksventil i.. og det er lufte spalte under døren.

I tillegg har baderommet vinduer til å åpne for å øke ventilasjonen.

Baderommet har slukk foran badekaret.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: vinylbelegg

Vegg: våtrom tapet

Tak: himlingsplater

Minner spesielt om at baderommet er fra byggeår.

Ny eier må være forberedt på full oppgradering av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter, forventninger til bruk og fuktbelastning.



Baderom

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tapetskjøter er ikke tette

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tapetskjøter har løsnet, og tapeten har løsnet i nedre del av vegg.

Sponplater er synlige i veggkonstruksjonen, noe som indikerer mangelfull fuktbeskyttelse i våtsone.

Vinduer over badekar har avflassing og tydelig fuktpåvirkning.

Det er registrert svertesopp i hjørne på yttervegg og på vegg over badekaret.

Forholdene viser pågående eller tidligere fuktbelastning, og veggoppbygningen fremstår ikke som egnet for våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tiltak

Veggoverflater i våtsone må bygges opp på nytt med godkjent tettesjikt/membran.

Eventuell underliggende fuktskade i konstruksjonen må undersøkes og utbedres.

Vindusdetaljer i våtsone må fuktsikres eller bygges om.

Det må påregnes full rehabilitering av våtrommets veggkonstruksjon.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fukt trenge inn i veggkonstruksjonen og gi råteskader, muggvekst kan forverres og påvirke inneklima og helse, skadeomfang og kostnader vil øke over tid, våtrommet oppfyller ikke forventet funksjon og sikkerhet mot fuktskader.



Vindu og overflater over badekar

HOVED ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 30 mm på 2 m.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi:

Gulvbelegget har stor sprekke i den sveisede skjøten midt på gulvet. Oppkant mot dørterskel er sprukket opp.

Rekvirent opplyser at varmekablene kun fungerer på trinn tre, og at de ikke har vært brukt de siste årene grunnet usikkerhet rundt funksjonen.

Sprekk i sveiset skjøt og oppkant innebærer at gulvbeleggets funksjon som tettesjikt/membran er svekket. Dette gir direkte risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Redusert funksjon på varmekabler indikerer teknisk svikt og nedsatt uttørkingsevne i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Tiltak

Gulvbelegget må skiftes ut, inkludert oppkant og tettesjikt. Underliggende konstruksjon må kontrolleres for fuktskader. Varmekabler må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og det må vurderes om de må skiftes. Det bør vurderes full rehabilitering av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan vann trenge ned i konstruksjonen og gi råte- og muggskader, fuktskader kan utvikle seg skjult under gulvet, manglende gulvvarme gir redusert uttørring og økt fuktrisiko, og reparasjonskostnader kan øke betydelig over tid.

Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlig utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekk i vinylbelegg

HOVED ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er påvist at våtrommet ikke har tilfredsstillende membran/tettesjikt. Membranens hovedfunksjon er å hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjon. Mangelfull eller utilstrekkelig membran innebærer høy risiko for fuktskader. Mer enn halvparten brukstiden er oppbrukt på slukløsning.

Det regnes at etter 20–25 år er det usikkerhet om fremtidig funksjon, anbefalt årlig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Tiltak

Våtrommet må rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt/membran. Underliggende konstruksjon må kontrolleres for fuktskader. Sluk, gjennomføringer og oppkanter må etableres i henhold til gjeldende krav. Det må påregnes full oppgradering av våtrommet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan vann trenge inn i konstruksjonen og gi råte- og muggskader, det kan oppstå skjulte skader i bærende konstruksjon, innneklima kan påvirkes negativt, og reparasjonskostnader kan bli betydelige over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk på badetrom

HOVED ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi Dusjkabinettet har rust i nedre del og fremstår med betydelig slitasje. Oppheng til dusjhode passer ikke til holderen, noe som gir redusert funksjon. Badekaret har avskalling i overflaten og rustflekk.

Forholdene viser aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er ikke påvist lekkasje fra utstyret, men tilstanden er svekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Dusjkabinettet bør skiftes ut, dusjhode og holder bør tilpasses eller byttes. Badekar kan repareres med emaljereparasjon, men utskifting bør vurderes ved videre rustutvikling.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan rust føre til utvikling av hull og lekkasje over tid, funksjon og brukskvalitet reduseres, det kan oppstå økt fuktbelastning i rommet ved lekkasje, sanitærutstyrets levetid er begrenset.

Forholdet vurderes som vedlikeholds- og utskiftningsmodent, men uten påvist konstruksjonsskade per i dag.

Tilstandsrapport



Rust på dusjkabinett

HOVED ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom ventil i taket og lufte spalte under døren og vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på baderommet i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimate på badet kan bli dårligere og forholdet kan påvirke badets levetid.

HOVED ETASJE > BAD

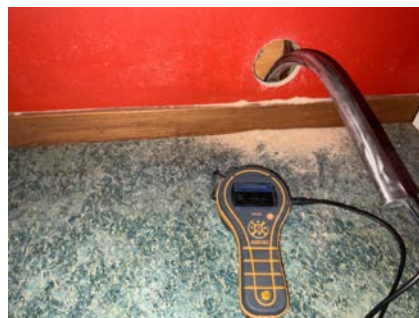
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking i boden, i tilliggende konstruksjon, uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Hulltaking mot baderom 9. mars 2026

KJØKKEN

HOVED ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og vaskerommet, kjøkkenet har innredning med slette fronter.

Benkeplaten er av laminat med dobbel oppvaskkum i stål med avrenning.

På kjøkkenet er det oppvaskmaskin og kjøkkenventilator

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: tapet

Tak: himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert:

Drypplekkasje fra avløp i benkeskapet.

Benkeskapet har store fuktskader med svertesopp og råte.

Skade har spredt seg i vegg til vaskerom.

Fineren har løsnet i nedkant på grunn av fuktighet.

Betydelig slitasje på hele kjøkkeninnredningen.

Laminaten på benkeplaten har sluppet fra underlaget.

Pågående lekkasje kombinert med råte og mugg viser funksjonssvikt og langvarig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Tilstandsrapport

Tiltak

Avløpet må utbedres umiddelbart og skadet kjøkkeninnredning må rives og skiftes ut.
Underliggende konstruksjon må kontrolleres for skjulte fuktskader.

Det bør vurderes helhetlig oppgradering av kjøkkenet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan råteskader utvikle seg videre i gulv og veggkonstruksjon, skadene kan spre seg til tilstøtende rom (vaskerom), kostnadene vil øke betydelig ved videre utsettelse.

Forholdet vurderes som alvorlig og krever snarlig utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenventilator lar seg ikke funksjon teste fordi sikringen til kjøkkenet ikke lar seg tilbakestille.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi:

Sikringen til kjøkkenet lar seg ikke tilbakestille.

Kjøkkenviften er ikke funksjonstestet som følge av dette.

En sikring som ikke kan tilbakestilles indikerer mulig feil i det elektriske anlegget eller tilkoblet utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Det må foretas snarlig kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
Feil på kurs eller tilkoblet utstyr må utbedres før videre bruk.

Kjøkkenviften må funksjonstestes etter utbedring.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge fare for varmgang eller brann, kjøkkenets ventilasjon vil ikke fungere tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilator

SPESIALROM

HOVED ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har tilkomst fra entreen.
I rommet er det vaskeservant, speil og toalett, det er elektriske panelovnen på veggen.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg
Vegg: tapet
Tak: himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi det er målt 22 vektprosent fuktighet i gulvoverflaten i spreken i vinylbelegget.

Toalettrommet har ingen luftespalte under dør og ingen mekanisk avtrekk.

Det er skrapet og skader i toalettet, samt avflassing på speil.

Tapeten har løsnet i skjøt på veggen.

Den elektriske panelovnen har rustet på overflaten.

Fuktverdi på 22 vektprosent i trebasert materiale indikerer høy fuktbelastning og risiko for råteskade. Kombinasjonen av sprekk i gulvbelegg og manglende ventilasjon øker risikoen for videre fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

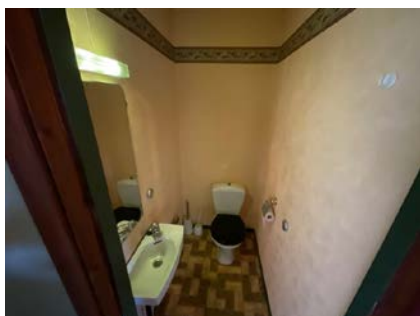
Tiltak

Årsak til fukt må avklares og utbedres.
Sprekk i vinylbelegg må repareres eller gulvbelegg skiftes ut.
Det bør etableres ventilasjon (mekanisk avtrekk eller luftespalte).
Fuktpåvirket materiale må kontrolleres for råte og eventuelt skiftes.
Overflater bør utbedres etter at fuktproblem er løst.

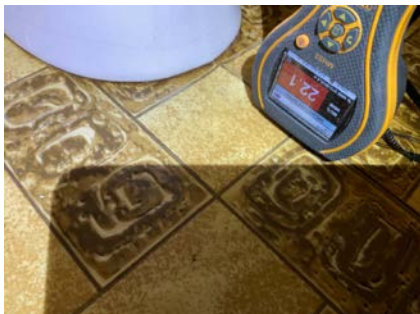
Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det utvikles råte- og muggskader, innneklimaet kan forringes og reparasjonskostnader kan øke over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Toalettrom



Fuktmåling i gulvverflate

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.

Vannledningen er besiktiget i kjelleren hvor også hovedstoppekranen er montert i taket.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget. Tilleggsanbefaling: Dersom det ikke er montert automatisk lekkasjestopp (vannstopppventil), anbefales dette montert for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens

Selv om anlegget fungerer, medfører alderen en redusert gjenværende levetid og en økende risiko for vannlekkasjer. Lekkasjer kan oppstå plutselig som følge av korrosjon (på kobberrør), sprøhet i materialet eller svekkelser i skjøter. Vannlekkasjer inne i konstruksjoner kan medføre omfattende følgeskader.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast
Avløpsrørene er besiktiget i kjelleren

Forventet brukstid plast og støpejern 40-50 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert:

Lekkasje fra vaskekar på vaskerommet.
Drypplekkasje fra avløpsrør under kjøkkenvask.

Pågående lekkasje fra avløpsinstallasjoner innebærer funksjonssvikt og medfører direkte risiko for fuktskader i gulv, vegg og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Tiltak

Avløpsrør og koblinger må utbedres eller skiftes ut umiddelbart av fagkyndig.

Områder som har vært utsatt for lekkasje må kontrolleres for fuktskader og råte.

Eventuelle fuktskadede materialer må tørkes og erstattes.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det oppstå råte- og muggskader i konstruksjonen, lekkasjen kan forårsake skjulte skader i gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Lekkasje under kjøkkenvask

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftes spalter i vinduene og lufteventiler i veggene.



Lufteventiler i vegg i kjeller

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

I stuen er det montert en varmepumpe jeg har ingen opplysninger om varmepumpen tilstand eller alder.

Ny eier må forvente at varmepumpen må byttes eller repareres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke foreligger opplysninger om:
Installasjonsår
Servicehistorikk
Tilstand eller funksjon

Når alder og vedlikehold ikke er dokumentert, foreligger det usikkerhet rundt restlevetid og funksjon. Varmepumper har normalt en forventet levetid på ca. 10–15 år, avhengig av type og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Funksjonstest og kontroll bør utføres av kvalifisert fagperson. Regelmessig service bør etableres dersom dette ikke er gjort.

Konsekvens

Behov for utskifting
Usikker restlevetid
Økt risiko for driftsstans
Uforutsette kostnader

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken i boligen er plassert i det uinnredede kjellerrommet i nær tilknytning til krypkjelleren.

Varmtvannstanken er tilkoblet kobberør, fast tilkobling med strøm og det er sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi berederen er eldre en 20 år.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank i uinnredet kjellerrom

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Huset har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 9 automatsikringer, er montert i entreen.

Boligen har oppvarming med:

Varmepumpe, elektriske ovner, vedovn i kjelleren og oljekamin i gangen/stuen

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.
**1976 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av det elektriske anlegget.
Men kan opplyse om at sikringene er byttet etter byggeår men det er ingen informasjon om hvilket årstall utskiftningen er utført.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Ja Sikring nummer 7 lar seg ikke tilbake stille.
Kjøkkenet har ikke strøm på befaringsdagen.
Rekvirent opplyser om at sikringen til ute eller i garasjen løser ut når man betjener garasjeport på lyset i garasjen samtidig.**
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget.

Sikring nummer syv lar seg ikke sette i posisjon, ledning til taklys på soverom er ikke skjermet eller tilkoblet lampe.

Rekvirent opplyser om at sikringen går når garasjeporten betjenes samtidig som lys i garasjen er på

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.

Generell kommentar

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.



Sikringsskap i entreen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon eller sikker informasjon om grunnforholdene på eiendommen

Det er likevel konstanter at deler av boligen er bygget og fundamentert på fjell, synlig i krypkjeller.

Tilstandsrapport



Fundamentering på fjell i krypkjeller

! TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Jeg har ingen kjennskap om drenering og fuksikring rundt eller under bygningen.

Det er synlig Platon/vorteplast på endeveggen ved kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert:

Synlig vann på fjell i krypkjeller

Synlig vann og fukskadet gulv i kjeller

Målt 100 vektprosent fuktighet i utført vegg i kjeller

Fukskadet utforing på vegg.

Målt 100 vektprosent fuktighet indikerer mettet konstruksjon og pågående fukskade. Synlig vann i krypkjeller og kjeller viser utilstrekkelig drenering og/eller svikt i utvendig fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tiltak

Utvendig drenering må og utbedres/fornyas.

Utvendig fuksikring av grunnmur må kontrolleres og oppgraderes.

Fukskadede konstruksjoner (utforing på vegg og oppforing på gulv) må rives og fjernes.

Tørking og sanering av eventuelle mugg- og råteskader må gjennomføres.

Videre oppbygging bør utføres med fuksikre løsninger tilpasset rom under terreng.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil fukskader og råte utvikle seg videre, det kan oppstå omfattende muggvekst og helsebelastende innelima, bærende konstruksjoner kan svekkes over tid, skadene kan bli betydelig mer kostbare å utbedre

Forholdet vurderes som alvorlig og krever omfattende utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig knotteplast på grunnmur

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Det er registrert saltutslag på innsiden av lecavegg.

Det er løs puss og riss i murpuss på utsiden.

Saltutslag (hvitt pulveraktig belegg) indikerer fukttransport gjennom murverket. Løs puss og riss utvendig kan skyldes fuktbelastning, frostpåvirkning eller naturlig aldring.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak

Undersøke årsak til fukttransport (drenering, terrengfall, overflatevann).

Utbedre riss og løs puss utvendig.

Vurdere overflatebehandling/pussreparasjon etter at fuktforholdene er avklart.

Følge med på utvikling av riss og fuktutslag.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan fuktbelastningen øke, puss kan løsne ytterligere, frostskaader kan utvikle seg.



Riss utvendig på murpuss

Tilstandsrapport



Saltutslag på grunnmur innvendig

! TG 3 Terrenghorhold

Beskrivelse

Tomten og Terrenget rundt boligen er skrånede og tomtet er på høyeste nivå mot gaten ved garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi dagens regelverk sier:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter

Terrenget faller inn mot garasjeveggen og krypkjelleren.

Det er registrert stående vann utenfor kjellerdøren.

Terreng som heller mot bygning gir økt vannbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng. Stående vann indikerer utilstrekkelig bortledning av overflatevann og øker risikoen for vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Tiltak

Det må sørges for at terrengoverflaten utføres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen så langt det lar seg gjøre. Nedløp og takvann bør ledes bort i rør eller renner.

Terrengjusteringen må sees i sammenheng med utbedring av forsikring og drenering.

Konsekvens

Overvann/Terreng: Flatt skrånende terreng overvann betyr at store nedbørsmengder kan samle seg rundt bygningen i stedet for å renne unna. Dette gir stor belastning på dreneringen og øker faren for vanninntrengning i kjeller/underetasje ved styrtregn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrenghorhold

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett. Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledningene utover det som er synlig i krypkjelleren.

Produktbeskrivelse har jeg satt etter normal utførelse til byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det finnes ingen papirer eller info om rørene som går fra huset og ut til gata. Jeg legger derfor til grunn at rørene er like gamle som huset. Det betyr at rørene har brukt opp mer enn halvparten av den tiden de er laget for å vare.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene innvendig med et kamera (rørinspeksjon) for å se om de er hele. Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

Vannrør: Kan ruste eller sprekke, noe som gir vannlekkasje i bakken.

Avløpsrør: Kan gro igjen innvendig eller gli fra hverandre slik at kloakken stopper opp (tett do).

Siden rørene ligger nedgravd, er de vanskelige å oppdage feil på før skaden har skjedd.

Ny eier må vite om at vann og avløpsrør er fra byggeår og utbedringer i fremtiden må forventes.

Tilstandsrapport



Synlige vann og avløpsledninger i krypkjeller

! TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1976 og den er plassert i krypkjellere.

Dagtanken er plassert i garasjen.

Det er ikke eget krav regulert i forskrift for mindre oljetanker som ikke er nedgravd. Man har fremdeles en plikt til å unngå forurensing (forurensingsloven). Her er det miljødirektoratet og statsforvalteren som er forurensingsmyndighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring rundt oljetanken
Tanken er plassert innenfor vegger av Leca.

Eventuell lekkasje vil kunne renne direkte ut i kjellerkonstruksjonen.

Oljetank i bruk skal ha tilfredsstillende oppsamling eller annen form for lekkasjesikring. Når dette ikke er dokumentert eller synlig tilstede, foreligger det økt risiko ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Tiltak

Det bør etableres forskriftsmessig lekkasjesikring/oppamlingskar.
Alternativt bør det vurderes sanering av oljetank dersom den ikke er nødvendig.

Tankens alder og tilstand bør dokumenteres og vurderes av fagkyndig.
Kontrollere om kommunen har pålegg knyttet til oljetank i kjeller.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan en eventuell lekkasje føre til oljesøl i kjellerkonstruksjonen, det kan oppstå omfattende forurensning, opprydding kan bli kostbar og eier kan bli økonomisk ansvarlig for miljøskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oljetank i krypkjeller

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk

Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og gir redusert fallsikring sammenlignet med gjeldende forskrift.

Innvendig trapp

Rekkverket og opptrinn på innvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre, noe som gir usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen.

El-anlegg

Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det er funnet feil ved sikringer og ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller full oversikt over anleggets tilstand og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpning i rekkverk 12 cm opptrinn 15 cm

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket på terrassen bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: kan det foreligge skjulte feil eller mangler i det elektriske anlegget, eventuell helserisiko knyttet til radon kan forbli uavklart, lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk

Innvendig trapp bør utbedres eller bygges om slik at avstanden mellom spilene reduseres til forskriftsmessig nivå.

Trappen bør utbedres, for eksempel ved montering av tette trinn, barnesikring eller annen godkjent løsning.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det økt risiko, spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Det bør gjennomføres en radonmåling. Dette gjøres enklest ved å bestille små målebrikker (sporfilm) som plasseres i stue og soverom i minst to måneder i vinterhalvåret (oktober til april).

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri. Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

Hvis man puster inn mye radon over lang tid, øker risikoen for å utvikle lungekreft. Uten måling er det umulig å vite om nivåene i boligen er trygge eller helseskadelige.

Jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand fordi det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget.

Konsekvens

Anlegget kan ha skjulte feil eller mangler som innebærer økt brann- og sikkerhetsrisiko.

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.



Boligen har røykvarsler montert gangen, i kjellerstuen og branslukningsapparatet er plassert i boden

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

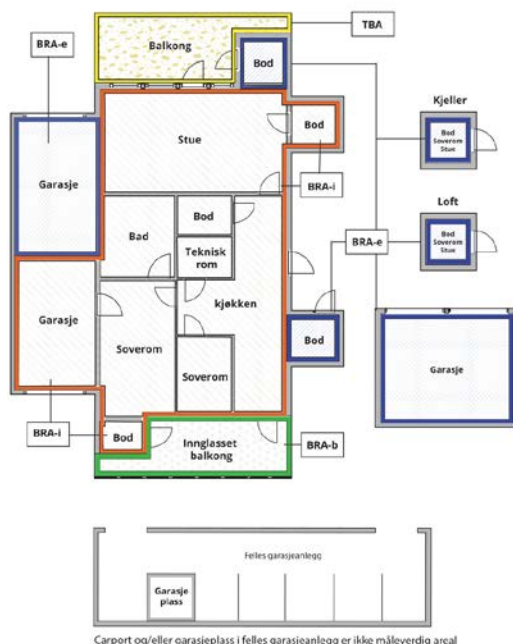
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved etasje	113	26		139	47
Kjeller	68			68	
Loft					
Krypkjeller					
SUM	181	26			47
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved etasje	Entré, bod 1, toalettrom, vaskerom, gang, stue m/trapp, kjøkken, bod 2, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Garasje	
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, gang, uinnredet kjellerrom		
Loft	Uinnredet loft		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Eneboligen består av 2 etasjer med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Hovedetasje:

Entre: 4 m2
Bod 1: 2,7 m2
Toalettrom: 1,5 m2
Vaskerom: 5,1 m2
Gang: 11,9 m2
Stue m/trapp: 35,9 m2
Kjøkken: 10,2 m2
Bod 2: 4 m2
Soverom 1: 7 m2
Soverom 2: 11,1 m2
Soverom 3: 10 m2
Baderom: 4,6 m2

Terrasse: 46,7 m2 (TBA)

Kjeller:

Kjellerstue m/trapp: 32,1 m2
Gang: 16,5 m2
Uinnredet kjellerrom: 17,4 m2

Krypkjeller: Kryperom, Arealet med fjell er ikke medregnet i boligens BRA. Arealet med fjell har takhøyde fra 0,5 til 2,2 m og er ca. 40 kvm. (Boligens oljetank er plassert i dette arealet.)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: belegg, teppe, betong
Vegg: tapet, trepanel
Tak: himlingsplater, trepanel

Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Varmpumpe, elektriske ovner, vedovn i kjelleren, oljekaminen i stuen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forevist tegninger av bygningen, men på tegningene er det ikke trapp i stuen og det er ikke tegnet rom i kjelleretasjen.

Bruksendring er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er omsøkt/godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Ny eier må være oppmerksom på at innredet kjeller og tilkomst via trapp fra stuen er søknadspliktig tiltak. Forholdet må byggemeldes, og det må påregnes tilhørende kostnader i forbindelse med prosjektering, søknad og eventuell oppgradering for å tilfredsstille gjeldende krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Tone Bente Hansen Bergman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1045	89		0	1036.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løveåsen 79

Hjemmelshaver

Børresen Terje Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Løveåsen 79 ligger på Løve med ca. 400 meter til offentlig transport og 700 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Løveåsen

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.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt med mye beplantning, oppkjørselen er asfaltert og gangveien er hellelagt.

Tinglyste/andre forhold

27.10.1981 Bestemmelse om bebyggelse RETTIGHETSHAVER: Knr:3909 Gnr:1044 Bnr:154
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven.

Boligen selges fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.03.2026	Leiligheten selges fra dødsbo og dette medfører at opplysninger fra eier ikke er tilgjengelig som ved normalt salg.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Oppmåling/skisser	09.03.2026	Egne notater	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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



Adresse

Løveåsen 79, 3280 TJODALYNG

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269590

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162958097

Gårdsnummer

1045

Bruksnummer

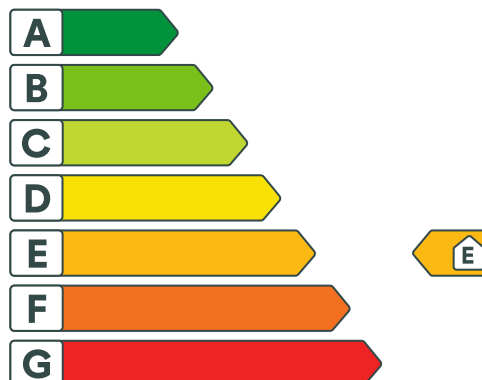
89

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

207,0 m²

Oppvarmet bruksareal

181,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Olje, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

257,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

261,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år

47 324 kWh



Løveåsen 79, 3280 TJODALYNG



Detaljering

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



Løveåsen 79, 3280 TJODALYNG



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 20: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å erstatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tone Bente Hansen Bergman

Boligen

Løveåsen 79

3280 Tjodalyng

3909-1045/89/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Ingen



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

DAGBOKFØRT
27.01.81 07075
SØRENSKRIVEREN I
LARVIKAVSTANDSERKLÆRING

Wieslaw Josefowitz (navn), født 16.03.1952
eier av eiendommen gnr. 45 bnr. 89 i Tjølling kommune
erklærer for seg og etterfølgende eiere/festere å være
forpliktet til å opprettholde lovlig avstand til egen
bygning målt fra planlagt bolig på
naboeiendommen gnr. 44 bnr. 154 som tillates lagt
1,0 m fra vår felles grense.

Denne erklæringen følger av bestemmelsene i § 70 nr. 2
i bygningsloven av 18. juni 1965, og kan ikke avlyses
uten samtykke av bygningssjefen i Tjølling.

Erklæringen kan tinglyses.

Sted:

Løvåsen

Dato:

24/12-80

Eier/~~festere~~

Wieslaw Josefowitz

Rett kopi bevitnes.

TJØLLING KOMMUNE

INGENIØRKONTORET

Edi Bakke



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 03.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1045	Bruksnr.	89	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løveåsen 79, 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

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ 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	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20datert%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	Delareal 28 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 1 008 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
----	--------

Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/9556/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20dater%2010.12.2025%20KPA.pdf
Delarealer	Delareal 28 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 1 008 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	74.01
Navn	Bærumsås
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.12.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1321/74.01_Bestemmelser_1792.pdf
Delarealer	Delareal 134 m ² Formål Boliger
	Delareal 33 m ² Formål Boliger Feltnavn B
	Delareal 21 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 95 m ² Formål Felles gangareal
	Delareal 712 m ² Formål Boliger Feltnavn C
Id	74.04
Navn	Bærumsås, tilleggsregulering
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.11.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/1326/74.04_Bestemmelser_1800.pdf
Delarealer	Delareal 40 m ² Formål Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 03.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1045	Bruksnr.	89	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løveåsen 79, 3280 TJODALYNG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1045	Bruksnr.	89	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Løveåsen 79, 3280 TJODALYNG								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Ferdigattest 1977	1977	139 m ²	1	☒
		m ²		☐
		m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1045	Bruksnr.	89	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Løveåsen 79, 3280 TJODALYNG								

Situasjon

Røykvarslere	2 Sammenkoblet
Slukkeutstyr	1 pulverapparat

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2	1	25.02.2026	30.11.2023	ikke utført	utført
Kommentarer: tilsyn 26 ikke utført pga ingen hjemme ved varslet tilsyn.(sist utført i 2019)					

Opplysninger om avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert

Opplysninger om anmerkninger

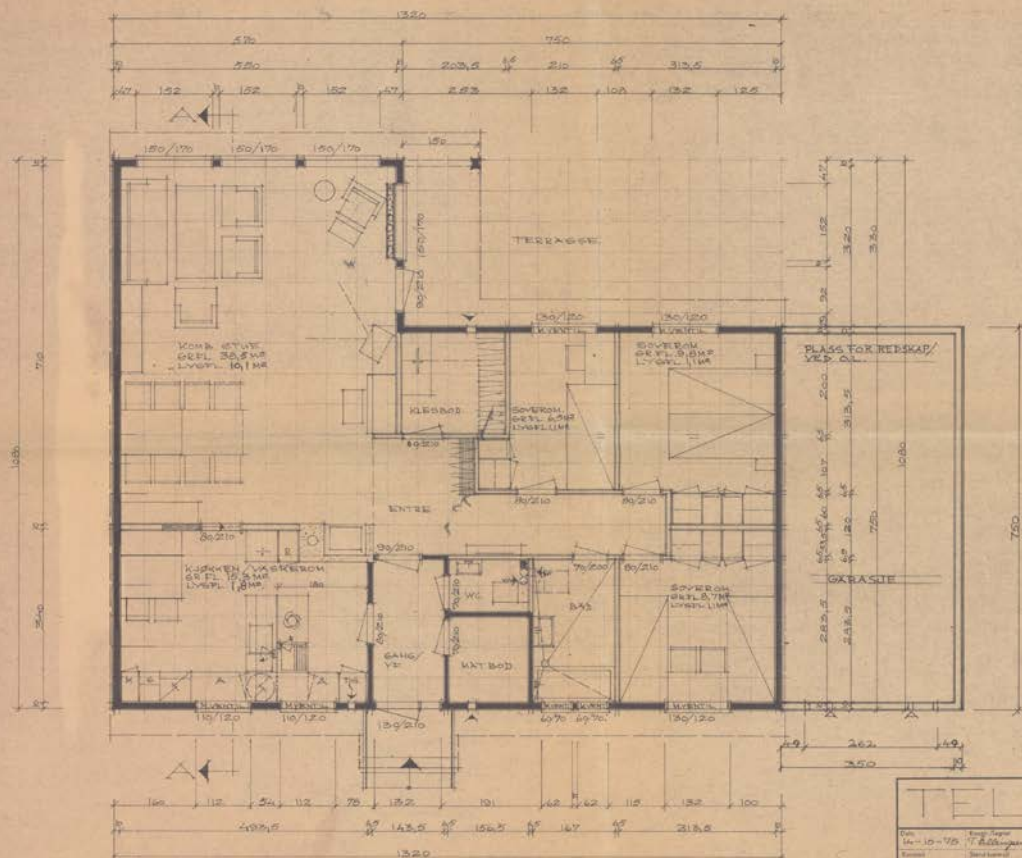
Objekt	Anmerkning	Kommentar	Registrert

Andre opplysninger

--

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

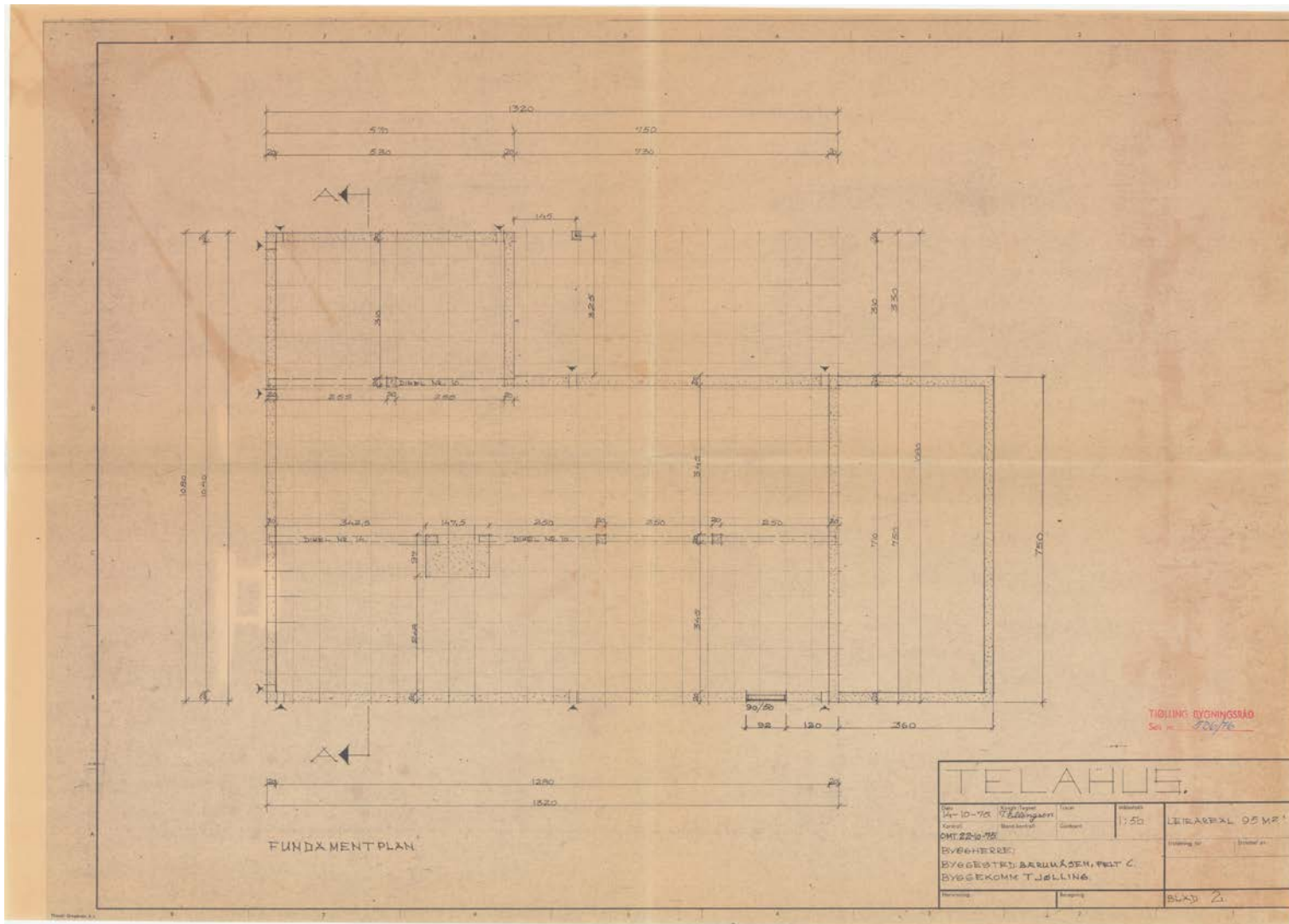


1. ETAGE
GRUNNPLAN 117,81 M²

- ISOLERT TREVÆGGE
- USOLERT TREVÆGGE
- USOLERT TREVÆGGE PÅ EN SIDE
- MURVÆGGE

TELHUS.			
Plan	1. - 10 - 75	Scale	1:50
Author	17. 11. 1975	Project	1. 50
Client	1. 50	Project	1. 50
Design	1. 50	Project	1. 50
Construction	1. 50	Project	1. 50
Material	1. 50	Project	1. 50
Notes	BLAD 1		

TJELLING BYGNINGSRÅD
Sol. nr. 1316/75

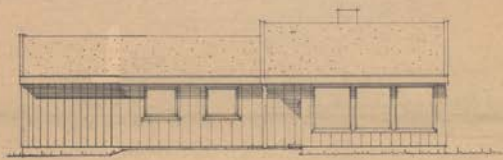




NØT NORD



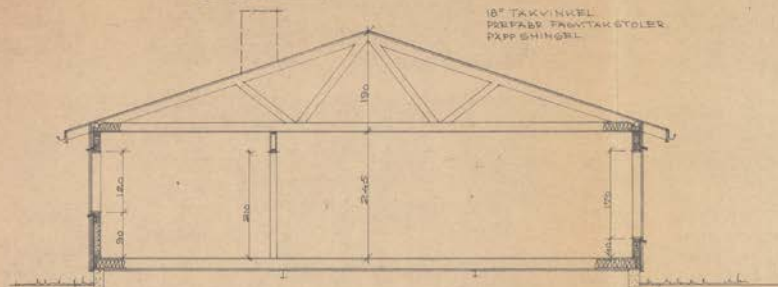
NØT ØST



NØT SØD



NØT VEST



SNITT X-X M=1:50

MURER SPÆRRE MOD TIL VÆLL

18° TAKVINKEL
PREFABR. FRAGTAKSTØLER
PAPP SHINGEL

NATURLIG TERRÆNG.
PLANHENT TERRÆNG

TJØLLING BYGNINGSRÅD
Søt. nr. 520/76

TELAHLIS.			
Dato 14-10-75	Byggesag 75030000	Plan 1:100	LEIEBREVET 95 M ²
Byggher OMT 22-10-75	Bygherre BYGGEFIRMAET BARUM ISEN FELTS C. BYGGEKONST. TJØLLING	Bygherre Bygherre	Bygherre
Bygherre	Bygherre	Bygherre	BLAD 3



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1045	Bruksnr.	89	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løveåsen 79, 3280 TJODALYNG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	8 654,40 kr
Feiing	386,04 kr
Renovasjon	3 634,92 kr
Vann	5 480,40 kr
Sum	18 155,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	502,94 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	463,63 kr
Forbruk Avløp>70m ²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	579,42 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	873,42 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	673,75 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	66,66 kr
					Sum	18 958,95 kr	3 159,82 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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: 3909 Larvik

Eiendom: 3909/1045/89/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



Kommune: 3909 Larvik
Eiendom: 3909/1045/89/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

Ålestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



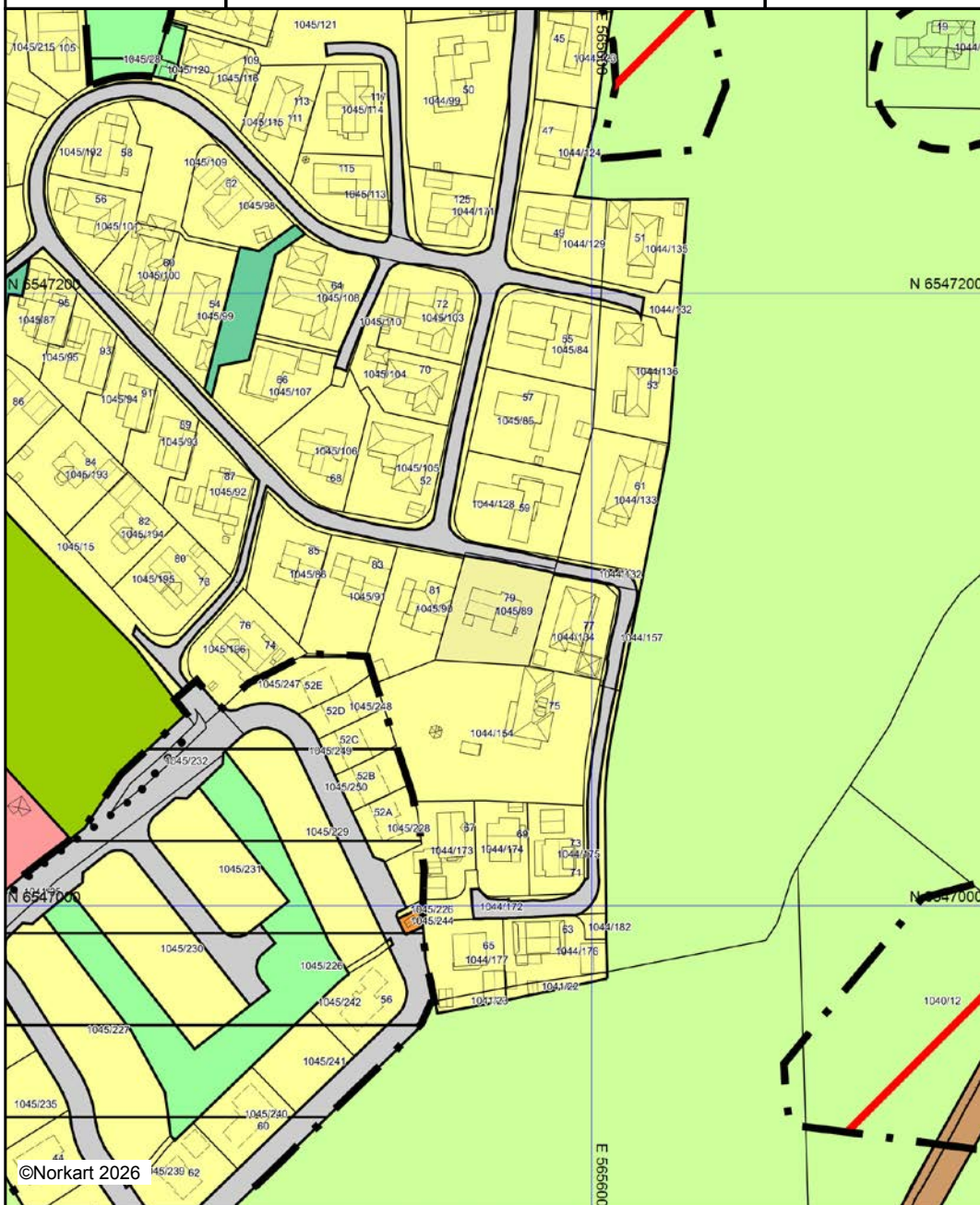
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1045/89
Adresse: Løveåsen 79
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Uteoppholdsarealer - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Park - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende
-  Påskrift areal

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



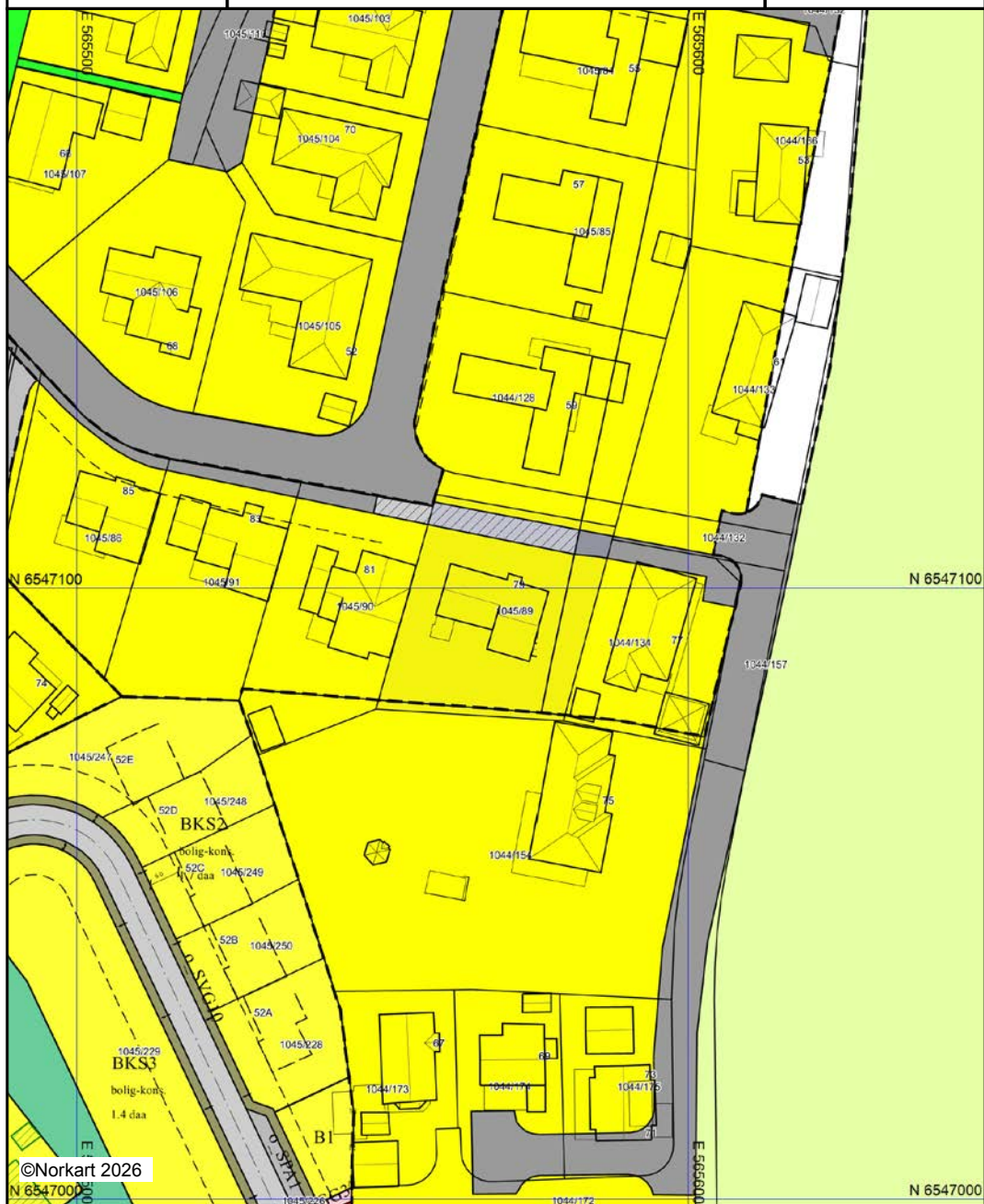
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1045/89
Adresse: Løveåsen 79
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområder
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Annet friområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles gårdsplass
	Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12)	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL 2008 § 12)	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
	Parkering
Reguleringsplan-Hensynsområder (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Angitt hensynsområde - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL 2008 § 12)	
	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
Bygningsmessige anlegg	
	Vegg frittstående
Tiltak	
	Bygning Tiltak

Nabolagsprofil

Løveåsen 79 - Nabolaget Løve/Helleren - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Løveskogen idrettsplass Linje 01, 04	8 min 0.7 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	15 min 8.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Tjodalung skole (1-10 kl.) 482 elever, 29 klasser	17 min 1.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 7.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 11.6 km

«Det er et fint nabolag med nærhet til naturen og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

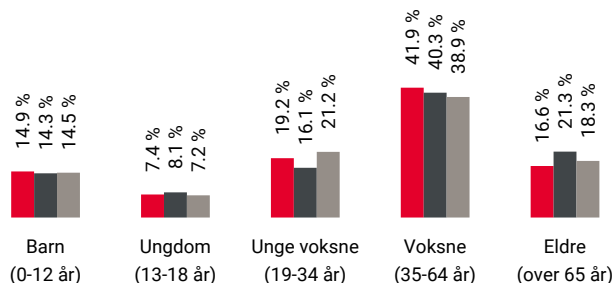
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løve/Helleren	1 077	464
Lauve/Viksjord	2 492	1 113
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjølling barnehage (0-5 år) 86 barn	5 min 0.5 km
Salbutangen Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	6 min 4.4 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 73 barn	7 min 4.4 km

Dagligvare

Coop Prix Tjølling Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Tjølling	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⚽ Løveskogen	4 min	🚶
Ballspill, fotball, sandhåndball	0.3 km	
⚽ Tjøllinghallen	11 min	🚶
Aktivitetshall	1.1 km	
🚴 SKY Fitness Tjølling	8 min	🚶
🚴 Family Sports Club Torstrand	11 min	🚗

Boligmasse



75% enebolig
4% rekkehus
2% blokk
18% annet

Varer/Tjenester



AMFI Larvik

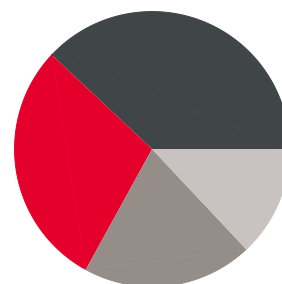
15 min 🚗



Gokstad Apotek, Åsane

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
20% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



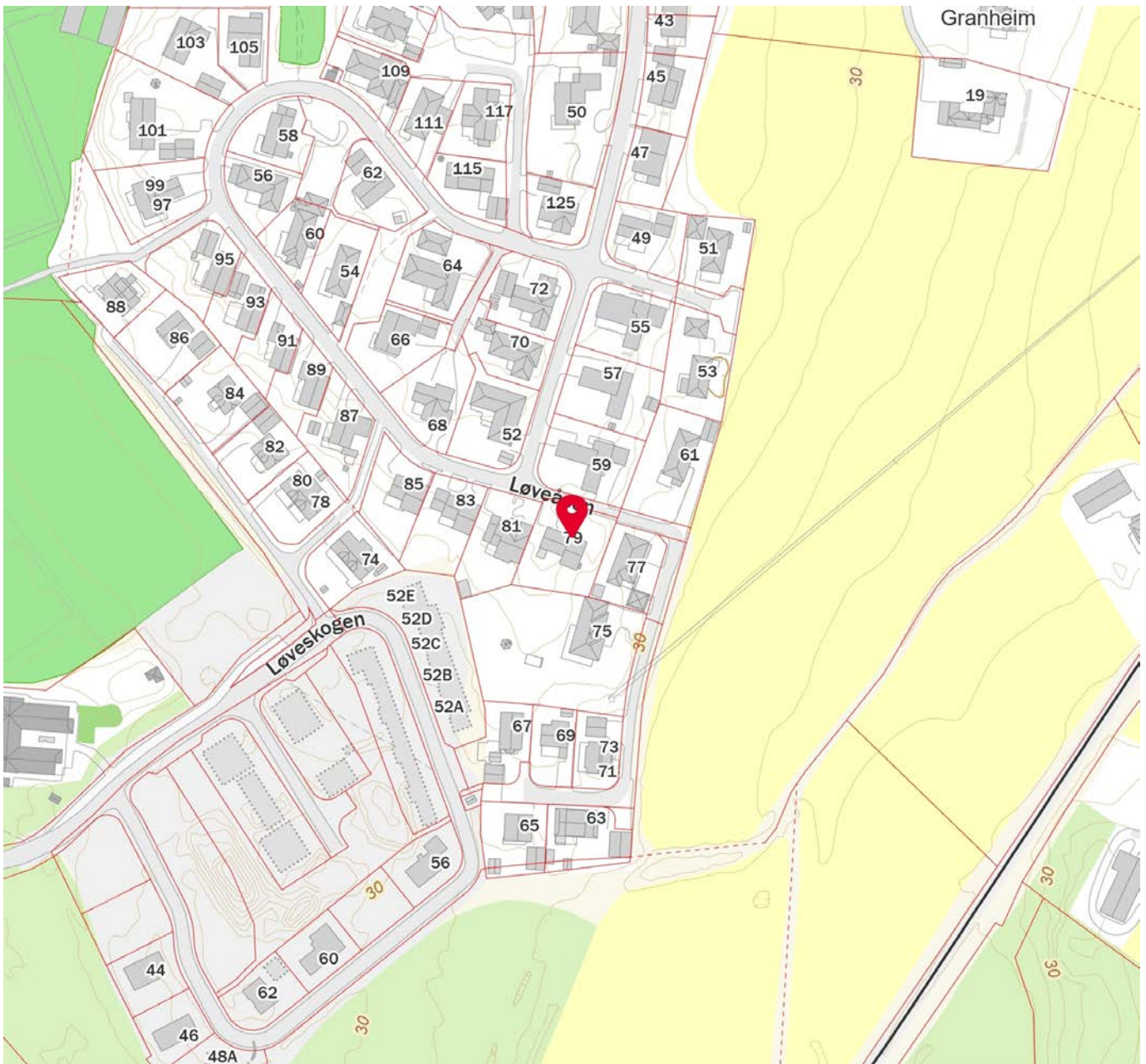
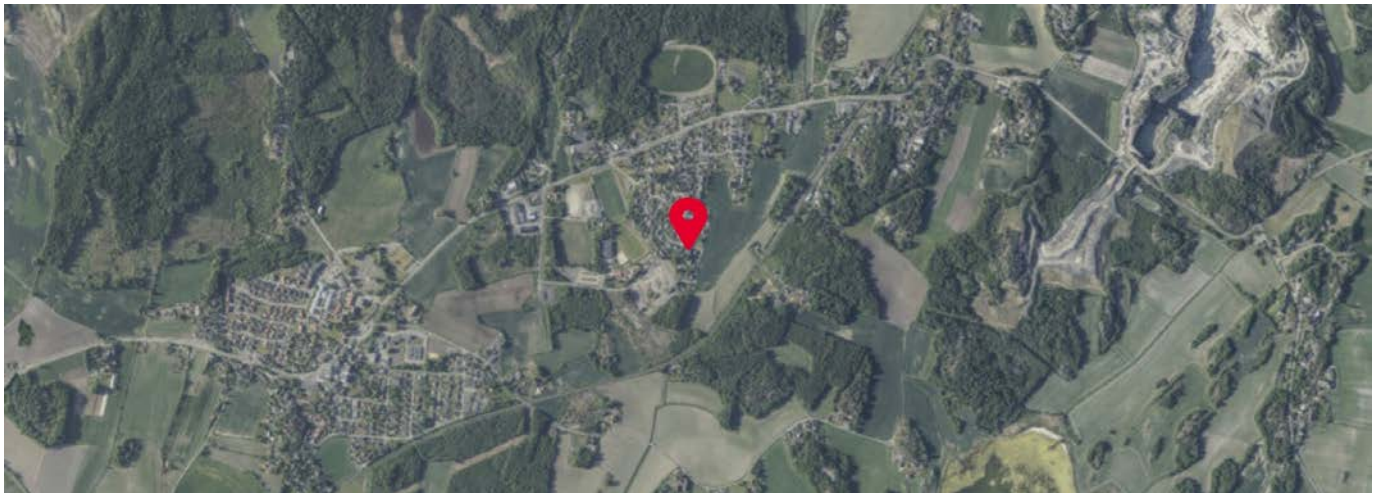
0%

43%

Løve/Helleren
Lauve/Viksjord
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Løveåsen 79
3280 TJODALYNG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

Telefon: 992 57 756
E-post: ruth.iren.jacobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre