

Østsideveien 965, 3277 STEINSHOLT

**LARDAL - stor og innholdsrik
enebolig med garasje og stor tomt.
Fin beliggenhet med fint utsyn og
gode solforhold.**



aktiv.



Eiendomsmegler

Aleksander Berg

Mobil 975 92 250

E-post aleksander.berg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 180 000,-
Omkostn.: Kr 80 850,-
Total ink omk.: Kr 3 260 850,-
Selger: Elisabeth Holtan
Geir Martin Holtan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 210/325 kvm
Tomtstr.: 2183.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 85, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1303250097

LARDAL - stor og innholdsrik enebolig megarasje og stor tomt. Fin beliggenhet.

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, toalettrom, kjølerom, kjøkken med spise plass, mellomstue med trapp til 2. etasje, TV-stue, spisestue med utgang til hagestue.

2. etasje: gang, bod, 3 soverom, bad og vaskerom.

Kjeller: lagringsrom/teknisk.

Carport.

Stor frittstående garasje på ca. 95 kvm. med smøregrav.

Stor selveiet tomt på rett over to mål. Pent opparbeidet hage med sportsplen, plener, bed og bærbusker samt fine uteplasser. Gruset gårds plass. Fint beliggende boligeiendom med fint og fritt utsyn og veldig gode solforhold.

Boligen ble vesentlig om- og påbygget i 1992 så de fleste bygningsdeler er datert dette tidspunktet. Hagestue ble etablert i 2003 - på samme tid ble kjøkken renoveret.

Boligen er stor og innholdsrik og fremstår solid og gir ett godt helhetsinntrykk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	94
Nabolagsprofil	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 210 m²

BRA - e: 95 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 325 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller

BRA-i: 30 m² Lager, Lager/teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 104 m² Vindfang, toalettrom, gang, kjølerom, stue, TV- stue, trapperom, kjøkken og kjølerom.

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong/sommerstue

2. etasje

BRA-i: 76 m² 3 soverom, bad, vaskerom, trapperom og bod.

TBA: Terrasse og balkongareal

1. etasje: 34 m²

2. etasje: 10 m²

Garasje

BRA-e: 95 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av takhøyden i kjeller har ikke målbar høyde. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart, høyden varierer noe i kjelleren og deler har ikke målbar høyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2183.3 m²

Tomtebeskrivelse

Stor selveiet tomt på rett over to mål. Pent opparbeidet hage med sportsplen, plener, bed og bærbusker samt fine uteplasser. Gruset gårdsplass.

Beliggenhet

Fint beliggende boligeiendom med fint og fritt utsyn og veldig gode solforhold.

Adkomst

Adkomst til eiendommen er direkte fra Østsideveien.

Bebyggelsen

Området består av spredt boligbebyggelse - eneboliger og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Svarstad barnehage (0-5 år)

59 barn 6.2 km

Styrvoll barnehage (0-5 år)

36 barn 8.1 km

Skoler

Lardal (1-10 kl.)

249 elever, 17 klasser 6.6 km

Bygningssakkyndig

Honesta Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er besiktiget fra taket. Taktekking består av betongstein sist fornyet i 1992-93.

Ved tilfeldig sjekk under takstein, besiktiges undertak av papp, sløyfer og lekter.

Undertaket av papp og organiske materialer (treverk) holder god kvalitet etter alder.

Nedløp, renner og kilrennebeslag er av plastbelagt stål fra siste

ombygging av boligen i 1992-93. Boligen er satt opp under flere tidsperioder.

Opprinnelig bolig er av laftet tømmer, lektet ut og kledd senest i 1992-93, med stående

trepanel. Tilbygg fra 1980-tallet og 1992-93 er av bindingsverk, som er isolert etter

byggetidens standard med mineralull. Taket er ett åstak av eldre sperrer fra ukjent

byggeår, forsterket med nye åser og undertak av rupanel, ved siste ombygging av bolig.

Taket er luftet via gesimskasse ved takutstikk.

Nyere takkonstruksjon av sperretak, opplagret på limtredrager i møne og yttervegger, er fra 1992-93. Undertak av rupanel. Luftet via blindloft og gesimskasse.

Verditakst

Kr 3 400 000

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, toalettrom, kjølerom, kjøkken med spiseplass, mellomstue med trapp til 2. etasje, TV-stue, spisestue med utgang til hagestue. Carport.

2. etasje: gang, bod, 3 soverom, bad og vaskerom.

Kjeller: lagringsrom/teknisk.

Stor frittstående garasje på ca. 95 kvm. med smøregrav.

Standard

Opprinnelig byggeår er ikke kjent. Boligen ble vesentlig om- og påbygget i 1992 så de fleste bygningsdeler er datert dette tidspunktet. Hagestue påbygget i 2003 på samme tid ble kjøkken renoveret.

Boligen er stor og innholdsrik og fremstår solid og gir ett godt helhetsinntrykk.

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde

Utvendig > Nedløp og beslag

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

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det ble registrert antydning til rust ved skjøteledd i takrenner, noe som kan forventes å utvikle seg over tid. Dette vil bli synlig ved at det blir lekkasje fra takrennene.

Kilrennebeslaget har flere steder mistet sitt plastbelegg, noe som vil øke faren for at beslaget vil ruste over tid.

Det mangler snøfanger over carport.

Takvinkelen er over 27 grader og det er krav til montering av snøfangere hvor personer kan ferdes.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert dampsperre på varm side i loftsluken, det er ikke mulig å kontrollere tilstanden til dampspærren ved downlights. Erfaringsmessig var ikke tettesjiktet rundt ventiler og downlights tilstrekkelig god, sammenlignet med dagens utførelse

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Ved innsetningsdetaljer blir det observert litt lite klaring mellom det utvendige listverket og vannbrett. Dette kan i enkelte tilfeller føre til kapillært oppsug av vann. Noen vindu og lister spesielt mot nord har antydning til nedsatt fiberkvalitet i treverket, og begynnende råte.

Utvendig sprosser på soverom 2. etasje mot nord, må byttes. Det er registrert råte og brudd.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Ytterdør fremstår noe slitt, med enkelte brusksskader i dørbladet. Antydning til noe skjevheter mellom dørblad og karm, men tetter fremdeles godt.

Bi-ytterdør har normal værslitasje, trenger noe justering og normalt vedlikehold. Døren står noe ubeskyttet for vær og vind fra øst

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Inngangsparti, balkong 2. etg.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipa har en mindre skade.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert typisk "kjellerlukt" Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjellerbodene har en "Kjeller lukt". Årsaken er i de fleste tilfeller mangel på

luftsirkulasjon. Fuktgjennomslag med påfølgende kalkutslag på yttervegg, har sannsynligvis en årsak med forskjeller på inne og ute temperaturer, og nedsatt ventilering. Kjellergulv fra disse byggetidene har ikke dampspærre og isolasjon mot grunn. Damptrykk fra grunn er en medvirkende årsak til at luftfuktigheten i kjeller blir høy.

Rom med krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering på hele krypkjelleren/potetkjeller. Etablering av drenering (drenerende masser og drensør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak som å legge tykk plast over grunn og installere flere ventiler i yttervegg.

I trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (fukt fra grunn, mangelfull ventilering) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent. Dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 16,4 % til 14,6 % som indikerer at skadeutvikling i form av sopp, mugg eller råteskader vel kunne skje over tid.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløp.

Etter gjeldene regler i byggeforskriften skal trapper med rette løp internt i en boenhet, ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m, og fri høyde på minimum 2,0 m.

Innvendig > Innvendige trapper - til kjeller

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner. Vanntrykk er testet ved å tappe i toalett og servant samtidig.

Vannrør i kjeller som går langs yttervegg og tak er uisolerte og kan være utsatt for kondens og frost

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegget er i hovedsak oppgradert parallelt med gjentatte rehabiliteringer.

Sikringsskap er plassert på bod i 2. etasje.

Det er varmekabel på toalett i 1. etasje, kjøkken, og på bad i 2. etg.

El-anlegget med automatsikringer, er ved enkle tester og visuelle observasjoner, vurdert til å være i god stand.

Ved kontroll av dokumentasjon, mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger mellom 1999 og 2013.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Se også kommentar under "Rom under Terreng".

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser. Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Det registreres steder med horisontale sprekker i grunnmur mot øst, noe som kan tyde på noe høyt jordtrykk.

- Det registreres vertikale/skrå-vertikale riss på innvendig vegg mot syd og vest, som kan være tegn til noe setninger i grunn.

- Noe fukt utslag i grunnmur i kjeller (se kommentar under "Rom under terreng").

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Spesielt utsatt er terrenget på øst side av boligen.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

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

Spekk i flis ved siden av grill på kjøkkenet.

Begynnende bom på flis foran grill og dør inn til kjøkken.

Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på overflater.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved dør inne på kjøleroms side (foring og listverk).

Det registreres at det ligger papp direkte ned på gulvet i kjølerommet. Dette kan være uheldig, da rommet til tider kan ha noe luftfuktighet, og det vil etableres svertesopp mot gulvet under pappen. Dette på grunn av nedsatt ventilering/luftsirkulasjon.

Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Forventet levetid på aggregater til kjølerom er ca. 15- 20 år. Service anbefales hvert andre år.

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer sov. 2. etg.

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

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

På soveromsvindu mot syd er et av vinduene sprukket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk.

Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres enkelte skjevheter på søylepunkter under terrassen.

Det er ikke montert rekkverk. Balkongen og terrasser som ligger mer enn 50 cm. over terreng, skal sikres med rekkverk (barnesikring) iht. forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Personsikkerheten er ikke ivaretatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet ved en brann, skal det settes en tilstandsgrad 0 eller 3.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Da det ikke

foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. Manglende dokumentasjon, samt at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår, gir satte TG.

Membran/tettesjikt på gulv er av belegg. Det ble ikke målt fall til sluk. Lekkasjevann vil renne til sluk først når gulvet har oppnådd ett vannspeil. Gode opp kanter av membran/belegg ved dør.

Belegget er ført ned i sluk av plast, klemring er registrert.

Fliser på vegg i dusj og bak badekar, bærer preg av byggetidens standard.

Panel i våtsone og ingen membran løsning bak servant. Det mangler godkjent tettesjikt/mansjetter rundt gjennomføring i vegg ved servant etter dagens krav. Det blir ikke registrert drenshull ved gulv som synliggjør eventuelt lekkasje fra toalettets sisterner.

Annen godkjent løsning må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell

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

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt/belegg under dør 25 mm. Tettesjiktet rundt gjennomføringer i gulv holder ikke kravet på 25 mm. Tettesjikt mot vegger er på ca. 50 mm. Gulvet fremstår som flatt, uten fall til sluk. Sluk av plast, belegget er ført ned i sluk og klemt under klemring.

Det er ikke membran bak skyllekum på vegg, og belegget holder ikke kravet til tetthet rundt gjennomføringer i gulv på 25 mm.

Med bakgrunn i alder, gjeldende byggeforskrift og at det ikke foreligger dokumentasjon, settes angitt TG.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med elektrisitet og vedfyring (i flere rom). Det er varmekabler i gulvet på badet. Varmepumpe.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 180 000

Kommunale avgifter

Kr 5 344

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 000 083

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 000 332

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 85, bruksnummer 31 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

To nabogårder har adkomstrett over denne eiendommen for å komme til sin jord/skog.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3909/85/31:

14.11.2002 - Dokumentnr: 8221 - Jordskifte

Jordskiftesak nr 8/2000, Holtan.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1985 - Dokumentnr: 334 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0728 Gnr:85 Bnr:7

01.01.2018 - Dokumentnr: 61295 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0728 Gnr:85 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 15950 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:85 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 397026 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:85 Bnr:31

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt tegninger fra Larvik kommune innsendt i forbindelse med tilbygg i 1992 disse stemmer for såvidt godt i forhold til bygningskroppen men stemmer ikke helt i forhold til rominndeling. Finner ikke dokumentasjon på at hagestuen er søkt om - ikke garasjen heller. Tiltak som ikke er omsøkt/godkjent er å anse som ulovlige. Det vil være opp til ny eier å sørge for å bringe dette i orden.

Vei, vann og avløp

Privat vann fra borrehull. Avløp til septiktank/slamavskiller med overløp til filtergrøft oppgradert i 2015. Adkomst til eiendommen er direkte fra kommunal vei.

To nabogårder har adkomstrett over denne eiendommen for å komme til sin jord/skog.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplanens arealdel 2021-2033. Område LFN-B Spredt boligbebyggelse. Formål LNRF areal. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Det pågår arbeid med oppdatering av Kommuneplanens arealdel 2025-2037.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 180 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

80 850 (Omkostninger totalt)

96 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 260 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 276 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 279 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 15 000,- søk i

eiendomsregister/elektronisk signering kr 350,- og visninger kr 2 000,- pr stk.
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale
totalt kr 14 727,-. Utleggene omfatter tinglysing urådighet kr 545,- fotograf kr. 4 250,-
kommunale opplysninger kr 5 057,- oppgjørshonorar kr 4 875,- Dersom handel ikke
kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort
kr 1 875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte
vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Berg

Eiendomsmegler

aleksander.berg@aktiv.no

Tlf: 975 92 250**Oppdragstaker**

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622

Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

24.06.2025



Stor og innholdsrik enebolig med garasje og stor tomt. Fin beliggenhet med fint utsyn og gode solforhold.



Fasade sett fra innkjørsel



Rett over to mål boltreplass på selveiet tomt. Pent opparbeidet med plener, beplantning og uteplasser.

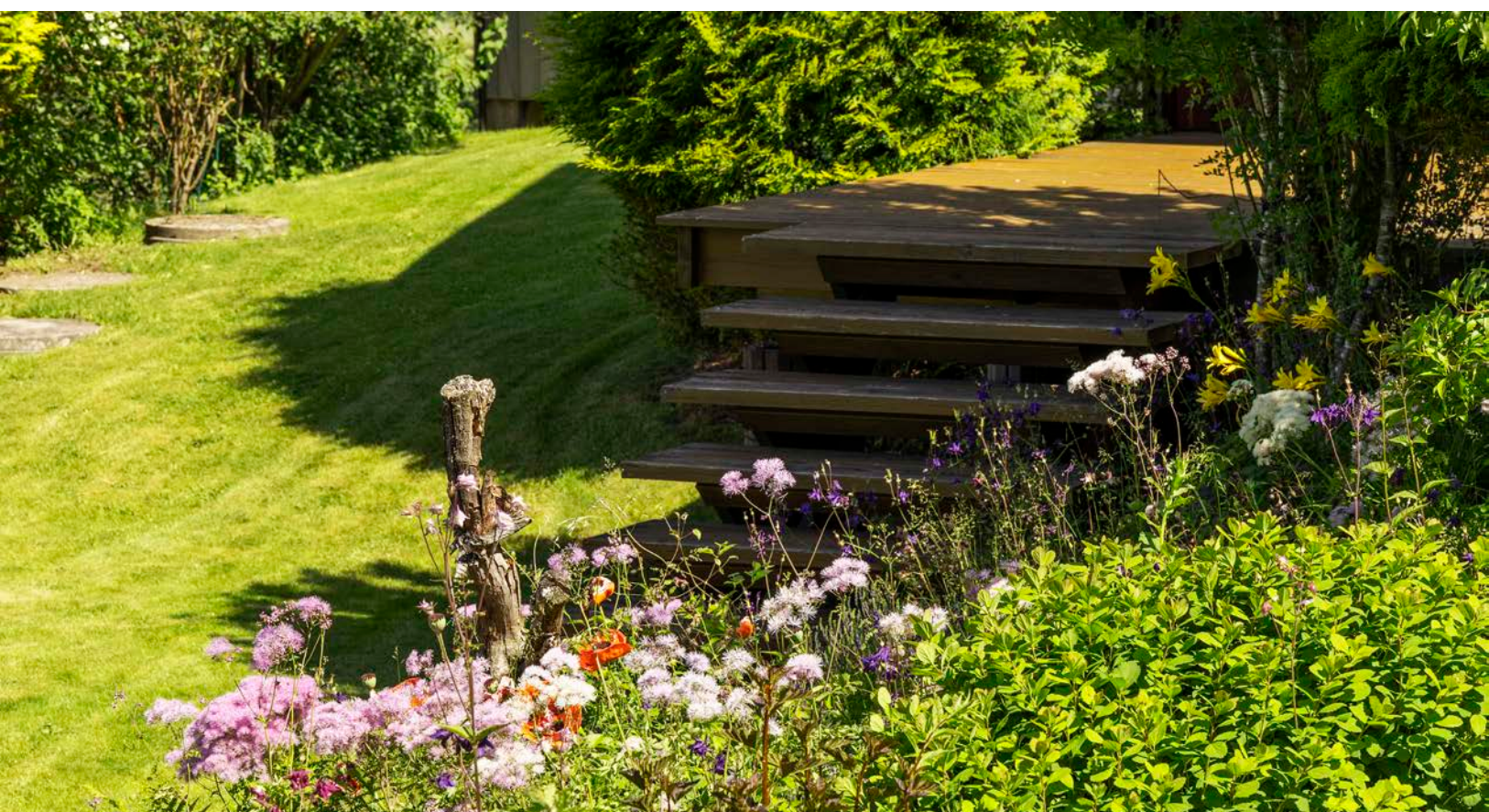


Sportsplen





Flott og fritt utsyn og gode solforhold



Pent opparbeidet hage



Pent opparbeidet hage



Stemningsbilde fra hagen



Stemningsbilde fra hagen



Flott utsikt over vakre Lågendalen - her mot nord



Flott utsikt over vakre Lågendalen - her mot sør



Flott hagestue



Flott hagestue

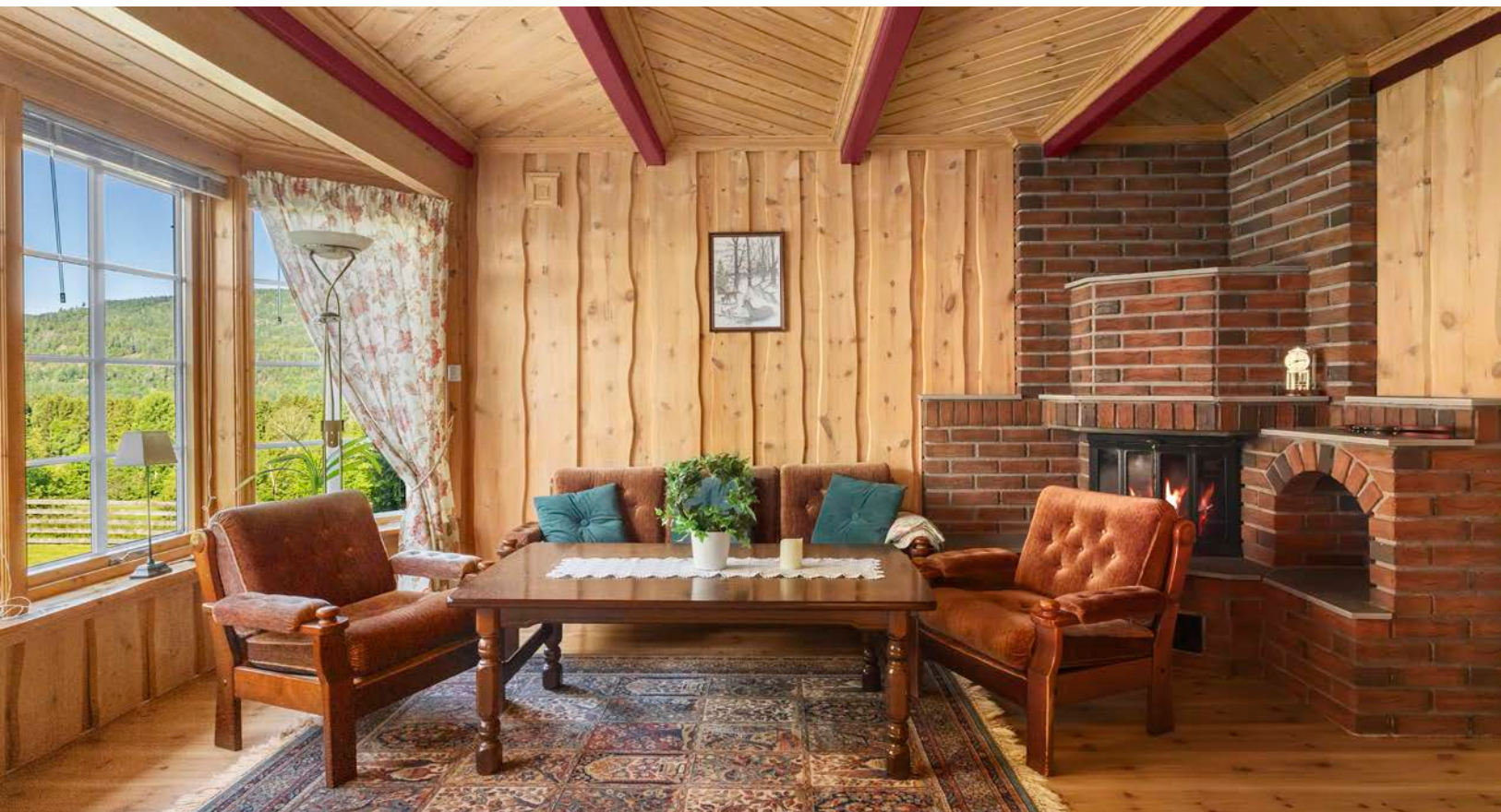


Flott hagestue





Tv-stue





Tv-stue





Spisestue





Spisestue





Mellomstue





Stort kjøkken med spiseplass





Stort kjøkken med spiseplass





Stort kjøkken med spise plass



Toalettrom 1. etasje



Gang 2. etasje





Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3





Bad





Vaskerom



Luftbalkong 2. etasje



Gang 1. etasje



Carport



Stor garasje på ca. 95 kvm. med smøregrav



Stor garasje på ca. 95 kvm. med smøregrav



Kveldsutsikt mot sør



Kveldsutsikt mot nord



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Østsideveien 965, 3277 STEINSHOLT



LARVIK kommune



gnr. 85, bnr. 31

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 15.04.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 21788-1018

Referansenummer: YC8518

Autorisert foretak: Honesta Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ronny Nelson

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.

Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig. Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdanning innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.

Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet. Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. <https://www.honestatakst.no>



Rapportansvarlig

Ronny Nelson

Ronny Nelson

Uavhengig Takstingeniør

post@honestatakst.no

913 21 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har ingen store overraskelser, valg av materialer og byggetidens standard og krav gir gitte tilstandsgrad på grunn av manglende tetsjikt /membran på vegger i våt sone. Alder og mangel på vedlikehold, sammen med vær slitasje gir satte tilstandsgrader. Det fungerer godt i dag, men det må forventes en oppgradering innen kort tid. Oppgradering av drenering og grunnmursplast, sammen med riktig terrengfall vil sikre kjeller for ytre påvirkninger.

Garasje trenger rehabilitering i tiden som kommer.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra taket. Taktekking består av betongstein sist fornyet i 1992-93.

Ved tilfeldig sjekk under takstein, besiktiges undertak av papp, sløyfer og lekter. Undertaket av papp og organiske materialer (treverk) holder god kvalitet etter alder.

Nedløp, renner og kilrennebeslag er av plastbelagt stål fra siste ombygging av boligen i 1992-93.

Boligen er satt opp under flere tidsperioder. Opprinnelig bolig er av laftet tømmer, lektet ut og kledd senest i 1992-93, med stående trepanel.

Tilbygg fra 1980-tallet og 1992-93 er av bindingsverk, som er isolert etter byggetidens standard med mineralull.

Taket er ett åstak av eldre sperrer fra ukjent byggeår, forsterket med nye åser og undertak av rupanel, ved siste ombygning av bolig. Taket er luftet via gesimsskasse ved takutstikk.

Nyere takkonstruksjon av sperretak, opplagret på limtretrager i møne og yttervegger, er fra 1992-93. Undertak av rupanel. Luftet via blindloft og gesimsskasse.

Vindu av tre med 2-lags glass.

Ytterdør i tre med profil og 2-lags glass.

Bi-ytterdør mot øst (kjøkken), er av tre 2-lags glass og malt/overflatebehandlet utside.

Tofløytt terrassedør av tre, med 2-lags glass.

Malt/overflatebehandlet utside.

Balkongdør i 2. etasje av tre med 2-lags glass.

Det er etablert en terrasse mot syd-vest over grunn. Deler av terrassen ligger fundamentert mot grunn, og en del er opplagret på søylepunkter.

Adkomst terrasse gjennom stue og sommerstue, eller via hage og trapp opp.

Takoverbygget repos for inngangsparti mot nord.

Takoverbygget balkong mot vest i 2. etg. med adkomst fra soverom. Balkongen ligger over boligens carport. Terrassegulv og rekkverk av tre.

Utvendig trapp av tre til terrassen.

Utestue/sommerstue:

Det er etablert en sommerstue mot syd i 2003, i tilknytning til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etg.

Gulv: furugulv over bjelkelag, flis i vindfang og kjøkken, belegg på toalettgulv.

Vegger: Malt panel på vegger, lutet eller ubehandlet. Det er flere typer panel som er benyttet. Synlige tømmervegger i TV-stue.

Himling: Panel i himling og falske dragere. Panelet er ubehandlet eller lutet.

2. etg.

Gulv: furugulv over bjelkelag, parkett på soverom mot syd, laminatgulv på soverom mot nord. Boden har plater på gulv.

Vegger: Panel på vegger av forskjellige typer, som er malt, lutet eller ubehandlet.

Himling: Panel i himling ubehandlet eller lutet utførelse.

Etasjeskiller i boligen er av trebjelkelag, dimensjonert etter byggetidens standard.

Pipe sentralt i boligen er en eldre teglsteinspipe med sotluke i kjeller. Oppgradert utvendig over tak i 1992-93.

Ildsteder som er montert til pipen er en klebersteinsovn i mellomstue og grillgrue med innsats, på kjøkken.

Pipe for peis i TV-stue er en elementpipe fra 1993, tre sider er synlige. Pipen er synlig ute i carport, hvor tre sider vender ut. Sotluken er plassert ute i carport.

Plassbygget teglsteinspeis, med peisinnsats.

Pipene er forblendet med teglstein over tak, og er besiktiget fra tak.

Kjeller:

Gulv i kjeller er av overflatebehandlet betong. Vegg med pusset betong, himling med stubbeloft og synlig bjelkelag.

Det er ikke foretatt nivellering av kjellergulv mot grunn. Ett av rommene har fall til sluk.

Kjellerrommene med målbar høyde har to ventiler.

Potetkjeller med ukjent byggeår, har en påbygget krypkjeller (under kjøkken). Potetkjeller har lav romhøyde.

Innvendig trapp er en lukket tretrapp, som har en ukjent byggeår.

Innvendige dører er av fyllingsdører. Enkelte dører i 1. etasje er med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Belegg på gulv. Flis på vegg i dusj og bak badekar. Lakkert panel i himling, punkter med Downlights. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter i furu. Integrert servant med to greps armatur for vann. Speilskap med lys. Utstyrt med mekanisk avtrekk og veggmontert toalett.

Det er foretatt fuktøk, ingen indikasjoner på fukt.

Vaskerom

Belegg på gulv, lakkert panel på vegger og himling.

Utstyr på vaskerommet: skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt fuktsøk, ingen indikasjoner på fukt.
Naturlig ventilering med ventil i vinduskarm.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate og integrert komfyr, platetopp med gass, kjøleskap med innlagt vann for kalde drikker, og oppvaskmaskin.
Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk ved vask.
Kjøkkenet har grill som er kull eller vedfyrt, avtrekk via pipe.
Kjøkken gulv har flis og elektrisk gulvvarme.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut, er funksjonstestet med papir og fungerte som normalt på befaringsdagen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølrom:
Plassbygget kjølerom i gang, god lagringsplass. Kjølerommet har granpanel på gulv, vegger og himling. Kjøleromsdøren fungerer godt.
Det er gjort ett fuktsøk under aggregat og foran dør inn til kjølerom, uten å finne unormale verdier for fukt.
Aggregatet er opplyst å være skiftet i 2003-04.

Toalett:

Belegg på gulv, med lekasjevannssikring opp på veggene. Panel på vegger og himling, naturlig ventilasjon på yttervegg.
Varmekabler i gulv som oppvarmingskilde.

Innredning:

Servant med enhåndsbetjening for vann.

Frittstående toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er delvis oppgraderte til rør i rør i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Opprinnelig fra vannrør før 1992-93 er kobber.

Avløpsrør i boligen er av plast.

Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Varmepumpe plassert i stue 1. etg. er montert i 2013.

Varmtvannsberederen er plassert i kjeller, gulvet er av betong og har sluk.

Sentralstøvsuger hvor motor er plassert i kjeller. Utkast på yttervegg i grunnmur, carport. Sentralstøvsugeren er montert av tidligere eier.

El-anlegget er i hovedsak oppgradert parallelt med gjentatte rehabiliteringer. Sikringsskap er plassert på bod i 2. etasje.
El-anlegget med automatsikringer.

Brannslukkere er eldre en 10 år og tilfredsstillende ikke kravene satt i NS 3600 for brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Her må det antas på generelt grunnlag, siden eiendommen ligger ved dyrket mark/beiteområder at byggegrunnen vil bestå av jord, sand og leirmasser.

Erfaringsmessig manglende drenering, på deler av grunnmur/opprinnelig bygg, med ukjent oppførings tid.
Det var vanlig å drenere med drenerør når tilbygg fra 1983 og 92 ble oppført.

Grunnmuren er oppført over flere tiår, og det er utført etter vanlig praksis for byggedelens byggeår.
Opprinnelig bolig må antas å være fundamentert på fast grunn med løsmasser som puteunderlag.

Tilbygg fra 1983 og 92 var det vanlig å fundamentere på løsmasser av kult og støpt dekke mot grunn.

Terrenget rundt boligen har fall fra øst mot vest, tomten er opparbeidet med planter, gress og striper med grus, som danner gårdsplassen mot nord og inne i carport.

Boligen har eget borrevann fra grunn.

Septiktanker/slamavskiller, med overløp til grøft ble oppgradert i 2015. Slamavskillerne 3. stk. er plassert på syd- vest side av boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	325 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

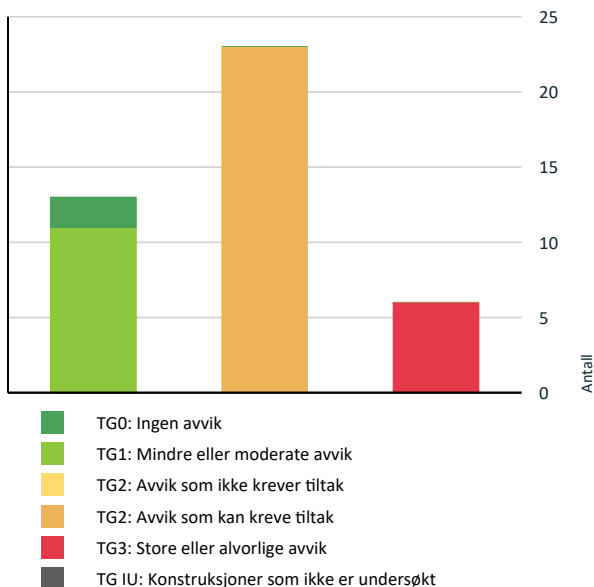
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Innvendig romfordeling stemmer ikke med fremlagte tegninger fra 1992, ingen forandringer i henhold til primær rom.

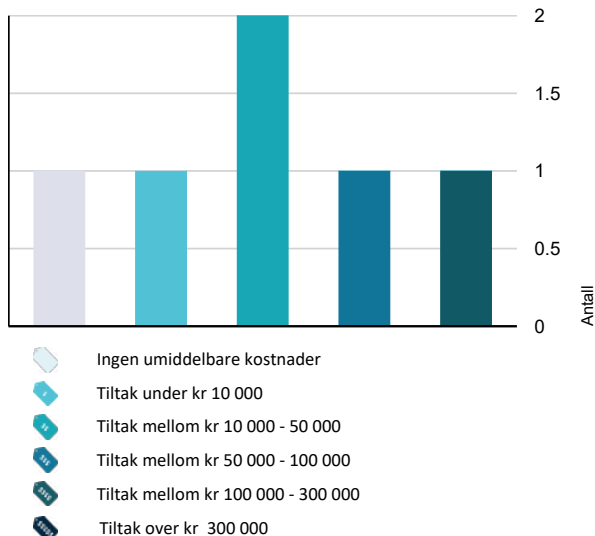
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følge Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehånds 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, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer sov. 2. etg.

[Gå til side](#)

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På soveromsvindu mot syd er et av vinduene sprukket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har skjevheter.

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres enkelte skjevheter på søylepunkter under terrassen.

Det er ikke montert rekkverk. Balkongen og terrasser som ligger mer enn 50 cm. over terreng, skal sikres med rekkverk (barnesikring) iht. forskrifter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Personsikkerheten er ikke ivaretatt.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen.

Hvis den bygningssakkynndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet ved en brann, skal det settes en tilstandsgrad 0 eller 3.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. Manglende dokumentasjon, samt at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår, gir satte TG.

Membran/tettesjikt på gulv er av belegg. Det ble ikke målt fall til sluk. Lekkasjevann vil renne til sluk først når gulvet har oppnådd ett vannspeil. Gode opp kanter av membran/belegg ved dør.

Belegget er ført ned i sluk av plast, klemring er registrert.

Fliser på vegg i dusj og bak badekar, bærer preg av byggetidens standard.

Panel i våtsone og ingen membran løsning bak servant. Det mangler godkjent tettesjikt/mansjetter rundt gjennomføring i vegg ved servant etter dagens krav.

Det blir ikke registrert drenshull ved gulv som synliggjør eventuelt lekkasje fra toalettets systerne. Annen godkjent løsning må dokumenteres.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt/belegg under dør 25 mm. Tettesjiktet rundt gjennomføringer i gulv holder ikke kravet på 25 mm. Tettesjikt mot vegger er på ca. 50 mm.

Gulvet fremstår som flatt, uten fall til sluk. Sluk av plast, belegget er ført ned i sluk og klemt under klemring.

Det er ikke membran bak skyllekum på vegg, og belegget holder ikke kravet til tetthet rundt gjennomføringer i gulv på 25 mm.

Med bakgrunn i alder, gjeldende byggeforskrift og at det ikke foreligger dokumentasjon, settes angitt TG.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det ble registrert antydning til rust ved skjøteledd i takrenner, noe som kan forventes å utvikle seg over tid. Dette vil bli synlig ved at det blir lekkasje fra takrennene.

Kilrennebeslaget har flere steder mistet sitt plastbelegg, noe som vil øke faren for at beslaget vil ruste over tid.

Det mangler snøfanger over carport. Takvinkelen er over 27 grader og det er krav til montering av snøfangere hvor personer kan ferdes.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert dampspærre på varm side i loftsluken, det er ikke mulig å kontrollere tilstanden til dampspærren ved downlights. Erfaringsmessig var ikke tettesjiktet rundt ventiler og downlights tilstrekkelig god, sammenlignet med dagens utførelse.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Ved innsettsdetaljer blir det observert litt lite klaring mellom det utvendige listverket og vannbrett. Dette kan i enkelte tilfeller føre til kapillært oppsug av vann. Noen vindu og lister spesielt mot nord har antydning til nedsatt fiberkvalitet i treverket, og begynnende råte.

Utvendig sprosper på soverom 2. etasje mot nord, må byttes. Det er registrert råte og brudd.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdør fremstår noe slitt, med enkelte brusksskader i dørbladet. Antydning til noe skjevhet mellom dørblad og karm, men tetter fremdeles godt.

Bi-ytterdør har normal værslitasje, trenger noe justering og normalt vedlikehold. Døren står noe ubeskyttet for vær og vind fra øst.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Inngangsparti, balkong 2. etg.

[Gå til side](#)

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipa har en mindre skade.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjellerbodene har en "Kjeller lukt". Årsaken er i de fleste tilfeller mangel på luftsirkulasjon. Fuktgjennomslag med påfølgende kalkutslag på yttervegg, har sannsynligvis en årsak med forskjeller på inne og ute temperaturer, og nedsatt ventilering.

Kjellergulv fra disse byggetidene har ikke dampspærre og isolasjon mot grunn. Damptrykk fra grunn er en medvirkende årsak til at luftfuktigheten i kjeller blir høy.

Rom med krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering på hele krypkjelleren/potetkjeller. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak som å legge tykk plast over grunn og installere flere ventiler i yttervegg.

I trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (fukt fra grunn, mangelfull ventilering) må fukttinnholdet være lavere enn 15 vektprosent. Dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse.

Målt verdi i konstruksjonen er 16,4 % til 14,6 % som indikerer at skadeutvikling i form av sopp, mugg eller råteskader vel kunne skje over tid.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløp. Etter gjeldene regler i byggeforskriften skal trapper med rette løp internt i en boenhet, ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m, og fri høyde på minimum 2,0 m.



Innvendig > Innvendige trapper - til kjeller

[Gå til side](#)

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vanntrykk er testet ved å tappe i toalett og servant samtidig.

Vannrør i kjeller som går langs yttervegg og tak er uisolerte å kan være utsatt for kondens og frost.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegget er i hovedsak oppgradert parallelt med gjentatte rehabiliteringer. Sikringsskap er plassert på bod i 2. etasje. Det er varmekabel på toalett i 1. etasje, kjøkken, og på bad i 2. etg. El-anlegget med automatsikringer, er ved enkle tester og visuelle observasjoner, vurdert til å være i god stand.

Ved kontroll av dokumentasjon, mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger mellom 1999 og 2013.



Tomteforhold > Fuktisikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Se også kommentar under "Rom under Terreng".



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Det registreres steder med horisontale sprekker i grunnmur mot øst, noe som kan tyde på noe høyt jordtrykk.
- Det registreres vertikale/skrå-vertikale riss på innvendig vegg mot syd og vest, som kan være tegn til noe setninger i grunn.
- Noe fukt utslag i grunnmur i kjeller (se kommentar under "Rom under terreng").



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Spesielt utsatt er terrenget på øst side av boligen.



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Sprek i flis ved siden av grill på kjøkkenet. Begynnende bom på flis foran grill og dør inn til kjøkken.



Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert svertesopp på overflater.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved dør inne på kjøleroms side (foring og listverk).

Det registreres at det ligger papp direkte ned på gulvet i kjølerommet. Dette kan være uheldig, da rommet til tider kan ha noe luftfuktighet, og det vil etableres svertesopp mot gulvet under pappen. Dette på grunn av nedsatt ventilering/luftsirkulasjon.



Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Forventet levetid på aggregater til kjølerom er ca. 15-20 år. Service anbefales hvert andre år.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Kommentar

Byggeåret på opprinnelig bolig er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på byggets fastsatte oppføring tid. Med bakgrunn i dette anvendes siste godkjente tegninger fra 1992 for total rehabilitering av bolig, som alder på bygningsmasser, standard og krav i byggeforskrift. (Kilde: Matrikkel, opplysninger fra kommunen og kartverket).

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygg mot vest med kjeller og en etasje.
1993	Tilbygg	Tilbygg kjøkken mot nord, andre etasje og tak med takform. Innvendig rehabilitering av eksisterende arealer.
2003	Tilbygg	Tilbygg mot sør, sommerstue.
2003	Modernisering	Kjøkken er renovert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra taket. Taktekking består av betongstein sist fornyet i 1992-93.

Ved tilfeldig sjekk under takstein, besiktiges undertak av papp, sløyfer og lekter. Undertaket av papp og organiske materialene (treverk) holder god kvalitet etter alder.

Taktekking og undertak er over 30 år.

Normal brukstid for taktekking for tak med betong stein er 30-60 år.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Anbefaler jevnlig inspeksjon på kaldt loft spesielt ved gjennomføringer, det er her det først vil komme indikasjoner på om tilstand til utvendig tettesjikt holder tett.

Rengjøring av takflaten for mose, vil øke betong steinens levetid.



Lekter og sløyfer holder god kvalitet. Kontrollert ved ett tilfeldig sted.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og kilrennebeslag er av plastbelagt stål fra siste ombygging av boligen i 1992-93.

Normal brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25-35 år.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det ble registrert antydning til rust ved skjøteledd i takrenner, noe som kan forventes å utvikle seg over tid. Dette vil bli synlig ved at det blir lekkasje fra takrennene.

Kilrennebeslaget har flere steder mistet sitt plastbelegg, noe som vil øke faren for at beslaget vil ruste over tid.

Det mangler snøfanger over carport.

Takvinkelen er over 27 grader og det er krav til montering av snøfangere hvor personer kan ferdes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er satt opp under flere tidsperioder. Opprinnelig bolig er av laftet tømmer, lektet ut og kledd senest i 1992-93 med stående trepanel. Tilbygg fra 1980-tallet og 1992-93 er av bindingsverk som er isolert etter byggetidens standard med mineralull.

Tømmervegger blir funnet igjen i stue mot syd, her bærer tykkelsen av ytterveggene preg av å ha en kjerne av laftet tømmer, før de er lektet ut innvendig

Tilstandsrapport

og utvendig i nyere tid, sist i 1992-93.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:

For utvendige vegger som vender mot syd og vest er det helt normalt at blir værslitt, og treverket kan sprekke noe opp.

Det er foretatt tiltak på enkelte vegger/steder, for å tette huller som mus kan komme inn.



Noe sprekker og værslitt kledning er helt normalt etter 33 år.



Musetetting er gjort som tiltak enkelte steder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er ett åstak av eldre sperrer fra ukjent byggeår, forsterket med nye åser og undertak av rupanel, ved siste ombygning av bolig. Lufting av taket blir registrert med spalte på ca. 50 mm. ut til gesimskasse ved takutstikk.

Nyere takkonstruksjon av sperretak, opplagret på limtredrager i møne og yttervegger er fra 1992. Undertak av rupanel. Luftet via blindloft (adkomst via balkong i 2. etg.) og gesimskasse ved takutstikk, med spalte på ca. 50 mm.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

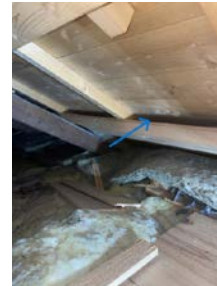
Det er registrert dampsperre på varm side i loftsluken, det er ikke mulig å kontrollere tilstanden til dampspærren ved downlights. Erfaringsmessig var ikke tettesjiktet rundt ventiler og downlights tilstrekkelig god, sammenlignet med dagens utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Aktiviteten til mus på kaldtloft ser ut til å være liten, men det oppfordres til å kontrollere tilstanden ytterligere spesielt fra tidlig høst og vinter. Tiltak kan bli nødvendig.

Tilstandsrapport



Luftspalte ca. 50 mm.



Gjennomføring i tak ved pipe. Ikke målt fuktighet på befaringdagen.

TG 2 Vinduer

Vindu av tre med 2-lags glass, ubehandlet innside og overflatebehandlet utside.
Vinduene er satt inn i 1992-93.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Toppssving hengslet i 1. etasje

Vinduene mot øst i 2. etasje er topphengslet.

Kjellervindu fra ca. 1983 med koblet glass

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

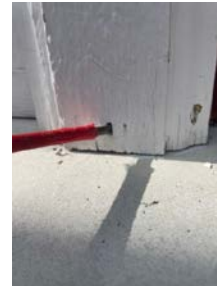
Ved innsetningsdetaljer blir det observert litt lite klaring mellom det utvendige listverket og vannbrett. Dette kan i enkelte tilfeller føre til kapillært oppsug av vann. Noen vindu og lister spesielt mot nord har antydning til nedsatt fiberkvalitet i treverket, og begynnende råte.

Utvendig sprosper på soverom 2. etasje mot nord, må byttes. Det er registrert råte og brudd.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Vinduer sov. 2. etg.

Vinduer av 2-lags glass.

Side hengslet på soverom mot syd 2. etasje.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

På soveromsvindu mot syd er et av vinduene sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduene må påberegnes normalt vedlikehold med vask og overflatebehandling, steder som er spesielt utsatt er karm ned mot vannbrett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Glasset i vinduet er sprekt og bør skiftes ut.

Dører

Inngangsdør i tre med profil og 2-lags glass.

Bi-inngangsdør mot øst (kjøkken) er av tre 2-lags glass og malt/overflatebehandlet utside. Det er ettermontert pleksiglass/folie over glasset for å hindre innsyn.

Tofløyett terrassedør av tre, med 2-lags glass. Malt/overflatebehandlet utside. Terrassedørene har 2-lags glass.

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

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør fremstår noe slitt, med enkelte bruksskader i dørbladet. Antydning til noe skjevheter mellom dørblad og karm, men tetter fremdeles godt.

Bi-ytterdør har normal værslitasje, trenger noe justering og normalt vedlikehold. Døren står noe ubeskyttet for vær og vind fra øst.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdørene har bruksslitasje og er noe værslitte. De trenger normalt vedlikehold som smøring av hengsler, vask, overflatebehandling og små justeringer.



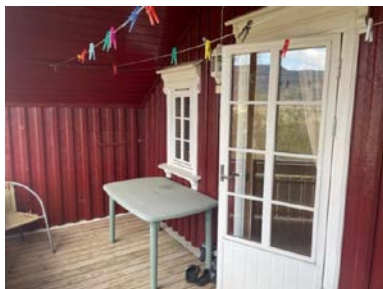
Inngangsdør.

1 TG 1 Dører balkong 2. etg

Balkongdør av tre med 2-lags glass. Døren er inntrukket/takoverbygget og står lite utsatt for vær og vind.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Balkongdør i 2. etg. står beskyttet under takoverbygg.

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot syd-vest over grunn. Deler av terrassen ligger fundamentert mot grunn og en del er opplagret på søylepunkter. Adkomst terrasse gjennom stue og sommerstue, eller via hage og trapp opp.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres enkelte skjevheter på søylepunkter under terrassen.

Det er ikke montert rekkverk. Balkongen og terrasser som ligger mer enn 50 cm. over terreng, skal sikres med rekkverk (barnesikring) iht. forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må påberegnes for å rette opp søyle punkt.

Rekkverk på terrasse og trapp må monteres for å ivareta personsikkerheten.

Kostnadsestimat:

Utbedring av overnevnte forhold opp til dagens krav i byggeforskriften, vil variere på hvilke løsninger som blir valgt/ønsket. Estimater er ikke ett tilbud og må ikke sammenlignes med et pristilbud fra en profesjonell utførende.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkeverk



Noe skjevheter i søylepunkter ble registrert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Inngangsparti, balkong 2. etg.

Takoverbygget repos for inngangsparti mot nord, trapp ned til grunn oppført ved siste ombygning av boligen i 1992-93. Rekkeverk oppført etter byggetidens krav.

Repos er opplagret på søylepunkter i front, drager og mot yttervegg.

Takoverbygget balkong mot vest i 2. etg. med adkomst fra soverom. Balkongen ligger over boligens carport. Terrassegulv av tre. Rekkeverk oppført etter byggeforskrift, ved byggeår.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkeverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkeverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkeverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påberegnes noe normalt vedlikehold av organiske materialer som er værslitt, kan bli behov for lokale utskiftninger (blant annet terrassegulv).



Rekkeverkshøyde på balkong 2. etg.

Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkeverk.

Personersikkerheten er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkeverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat:

Estimerte kostnader må ses i sammenheng med manglende rekkeverk på terrasse (se beskrivelse "Balkonger, terrasser og rom under balkonger").

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk vil gi økt person sikkerhet for barn og eldre personer.

TG 1 Andre utvendige forhold

Utestue/sommerstue:

Det er etablert en sommerstue mot syd i 2003, i tilknytning til terrasse.

Innvendig gulv har belegg.

Innvendig vegger av panel, og åpen bindingsverksvegger som vender ut.

Vegger av glass og treverk, to store skyvedører av aluminium. Ytterveggene er ikke isolerte.

Søylepunkter og ramme for takverk av limtre.

Taket er av lys hardplast, utvendig ramme av aluminium. Snø skal i teorien skli ned ganske lett. Rekvirent forteller at han har pleid å dra snøen ned, ved store nedbørsmengder.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sommerstue.



Sommerstue og terrasse mot grunn.

INNENDIG

TG 1 Overflater

1. etg.

Gulv: furugulv over bjelkelag, flis i vindfang og kjøkken, belegg på toalettgulv.

Vegger: Malt panel på vegger, lutet eller ubehandlet. Det er flere typer panel som er benyttet. Synlige tømmervegger i TV-stue.

Himling: Panel i himling og falske dragere. Panelet er ubehandlet eller lutet.

2. etg.

Gulv: furugulv over bjelkelag, parkett på soverom mot syd, laminatgulv på soverom mot nord. Boden har plater på gulv.

Vegger: Panel på vegger av forskjellige typer, som er malt, lutet eller ubehandlet.

Himling: Panel i himling ubehandlet eller lutet utførelse.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskille er oppgradert i takt med utvidelser/ombygninger gjennom hele boligens levetid.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsaken kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene på bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

Målte verdier:

Ved enkel nivellering av stue, TV-stue, registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm. over hele rommet og ca. 7 mm. over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet og ca. 2 mm. over 2 meter.

2. etg.

Ved enkel nivellering av trapperom, registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet og ca. 4 mm. over 2 meter.

1 TG 2 Radon

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon, det antas at boligen ikke er utført med radonsperre.

Ifølge NGU, viser kart "Usikkert" forekomster av Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe sentralt i boligen er en eldre teglsteinspipe med sotluke i kjeller. Oppgradert utvendig over tak i 1992-93.

Ildsteder som er montert til pipen er en klebersteinsovn i mellomstue, og grillgrue på kjøkken med innsats.

Pipe for peis i TV-stue er en elementpipe fra 1992, tre sider er synlige. Pipen er synlig ute i carport, hvor tre sider vender ut. Pipens utside et ikke pusset. Sotluken er plassert ute i carport.

Plassbygget teglsteinspeis, med peisinnsetts.

Pipene er forblendet med teglstein over tak, og er besikket fra tak. Ingen avvik ble registrert, men det kan forventes at fuger og stein bør etterses i tiden som kommer. Pipene har beslag av blikk og bly, som begynner å være noe værslitt.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har en mindre skade.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipa må pusses/behandles.

Pipe og beslag bør kontrolleres. Det registreres slitasje mellom blikk og bly, som danner tettesjikt.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Dekkestein av skifer mellom tegl og røykrør, bør erstattes med ny.

Siste rapport fra Brann- og feiervesenet etter feiing eller brannkontroll, er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport



Peis i TV stue.



Sprekker i overgang bly og blikk bør tettes.



Dekkplate av skifer mellom røykrør og tegelsteinsforblending har sprekker og avskaling.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av overflatebehandlet betong. Vegg med pusset betong, himling med stubbeloft og synlig bjelkelag.

Det er ikke foretatt nivellering av kjellergulv mot grunn. Ett av rommene har fall til sluk.

Yttervegger har tegn til kalkutslag og derav avskaling av overflatebehandling, noe fuktskjolder i overgang gulv og vegg i begge hjørner som vender mot vest.

Kjellerrommene med målbar høyde har to ventiler, disse må brukes aktivt for å få sirkulasjon i rommene og redusere kjellerens luftfuktighet.

Potetkjeller med ukjent byggeår, har en påbygget krypkjeller (under kjøkken), med byggeår 1992. Den har lav høyde, og kan ikke kontrolleres helt ut til yttervegg.

Himlingen består av stubbeloftsplater festet med utenpåliggende sløyfer/klemler.

Det er foretatt fuktmåling.

Årstall: 1983

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere salgs rapport og andre tilgjengelige dokumenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Kjellerbodene har en "Kjeller lukt". Årsaken er i de fleste tilfeller mangel på luftsirkulasjon. Fuktgjennomslag med påfølgende kalkutslag på yttervegg, har sannsynligvis en årsak med forskjeller på inne og ute temperaturer, og nedsatt ventilering.

Kjellergulv fra disse byggetidene har ikke dampsperre og isolasjon mot grunn. Damptrykk fra grunn er en medvirkende årsak til at luftfuktigheten i kjeller blir høy.

Rom med krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke etablert ventiler for luftgjennomstrømning, noe som kan øke skaderisikoen ytterligere. Etter datidens byggeskikk er det ikke laget drenering på hele krypkjelleren/potetkjeller. Etablering av drenering (drenerende masser og drenerør) kan være en løsning som hindrer fukt inn i krypkjelleren sammen med andre tiltak som å legge tykk plast over grunn og installere flere ventiler i yttervegg.

I trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (fukt fra grunn, mangelfull ventilering) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent. Dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse.

Målt verdi i konstruksjonen er 16,4 % til 14,6 % som indikerer at skadeutvikling i form av sopp, mugg eller råteskader vel kunne skje over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Alternativ til tiltak er å dekke grunn i krypkjeller med dampsperre, og etablere flere ventiler i yttervegg. Dette for å forhindre grunnvarme og fuktig luft å trenge opp i bjelkelag og stubbeloft.

Flere ventiler vil sikre bedre gjennomlufting av krypkjeller og kjellerrommene.



I krypkjeller blir det målt verdier rundt 15%



Fuktmerker på yttervegg ned mot gulv



Vegg ved kjellertrapp.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er en lukket tretrapp som har en ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløp.

Etter gjeldene regler i byggeforskriften skal trapper med rette løp internt i en boenhet, ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m, og fri høyde på minimum 2,0 m.

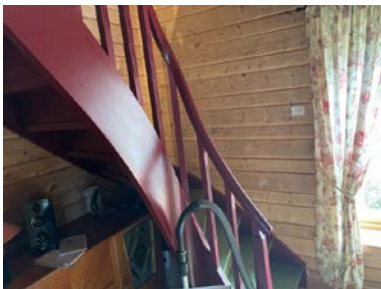
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det synes ikke økonomisk fornuftig/mulig å utbedre trappens utforming, men det vil ha betydning for bruken av trappen med hensyn til komfort/sikkerhet.



Trapp opp til 2. etg.

Innvendige trapper - til kjeller

Plassbygget ubehandlet, åpen tretrapp fra 1983.

Årstall: 1983

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Med hensyn til sikkerhet bør trappen utbedres.



Trappen ned til kjeller har mangler som bør utbedres.

Innvendige dører

Innvendige dører er av fyllingsdører. Enkelte dører i 1. etasje er med glass.

Normal brukstid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Fyllingsdør inn til toalett og dør ut til vindfang har glass, begge i heltre furu.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Belegg på gulv. Flis på vegg i dusj og bak badekar. Lakkert panel i himling, punkter med Downlights. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter i furu. Integrert servant med to greps armatur for vann. Speilskap med lys. Utstyrt med mekanisk avtrekk og veggmontert toalett.

Normal brukstid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. Manglende dokumentasjon, samt at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår, gir satte TG.

Membran/tettesjikt på gulv er av belegg. Det ble ikke målt fall til sluk. Lekkasjevann vil renne til sluk først når gulvet har oppnådd ett vannspeil. Gode opp kanter av membran/belegg ved dør.

Belegget er ført ned i sluk av plast, klemring er registrert.

Fliser på vegg i dusj og bak badekar, bærer preg av byggetidens standard.

Panel i våtsone og ingen membran løsning bak servant. Det mangler godkjent tettesjikt/mansjetter rundt gjennomføring i vegg ved servant etter dagens krav.

Det blir ikke registrert drenshull ved gulv som synliggjør eventuelt lekkasje fra toalettets systerne. Annen godkjent løsning må dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å sette inn dusjkabinett med direkte avrenning av avløpsvann til sluk.

Kostnadsberegning:

Kostnadsberegningene er et estimat for oppgradering av baderommet til dagens standard og krav i Bygge forskriften. Estimater må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende, tilbud bør innhentes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg på vaskerom til dusjnische.
Ved hulltaking måles treverkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at treverket er tørt.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Belegg på gulv, lakket panel på vegger og himling.
Utstyr på vaskerommet: skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering med ventil i vinduskarm. Det er ikke etablert spalte under dør inn til vaskerom, noe som reduserer luftsirkulasjonen dersom døren til resterende rom er lukket.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt/belegg under dør 25 mm. Tettesjiktet rundt gjennomføringer i gulv holder ikke kravet på 25 mm. Tettesjikt mot vegger er på ca. 50 mm.

Gulvet fremstår som flatt, uten fall til sluk. Sluk av plast, belegget er ført ned i sluk og klemt under klemring.

Det er ikke membran bak skyllekum på vegg, og belegget holder ikke kravet til tetthet rundt gjennomføringer i gulv på 25 mm.

Med bakgrunn i alder, gjeldende byggeforskrift og at det ikke foreligger dokumentasjon, settes angitt TG.

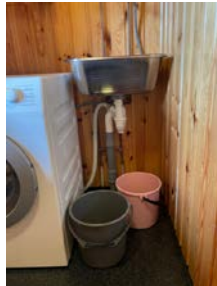
Konsekvens/tiltak

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

Ved bruk av vaskerom, vær klar over at det ikke er membran på vegger i våtsone (bak utslagskum).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter. Laminert benkeplate og integrert komfyr, platetopp med gass, kjøleskap med innlagt vann for kalde drikker, og oppvaskmaskin.

Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Det er ikke montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk ved vask.

Kjøkkenet har grill som er kull eller vedfyrt, avtrekk via pipe.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er ikke etablert en Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin, eller fra vann tilførsel til oppvaskkum.

Kjøkken gulv har flis, det registreres sprekke og noe hul lyd, på flis ved grill, dette kan utvikles til "Bom" over tid (Bom er når flis løsner fra underlaget).

Fuger er tette og hele uten riss og sprekker. En flis bør byttes.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i flis ved siden av grill på kjøkkenet. Begynnende bom på flis foran grill og dør inn til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

En flis med sprekke anbefales å byttes, slik at vann ikke trekker ned under flis, og øker faren for at flere gulv flis vil løsne.

Tilstandsrapport



Vedfyrt grill på kjøkken. Komfyr med gass

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekk ut, er funksjonstestet med papir og fungerte som normalt på befaringsdagen. Styring av viften kan gjøres når takbelysning er skrudd på. Avstand mellom gasskomfyr og avtrekks-hette er over minstekrav på 65 cm (kilde NS 3600).

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, med lekkasjevann sikring opp på veggene. Panel på vegger og himling, naturlig ventilasjon på yttervegg. Varmekabler i gulv som oppvarmingskilde.

Innredning:

Servant med enhåndsbetjening for vann.

Frittstående toalett.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Servant toalett.

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Plassbygget kjølerom i gang, god lagringsplass. Kjølerommet har gran panel på gulv, vegger og himling. Kjøleromsdøren fungerer godt uten synlige lekkasjepunkter.

Det er gjort ett fuktsøk under aggregat og foran dør inn til kjølerom, uten å finne unormale verdier for fukt.

Aggregatet er opplyst å være skiftet i 2003-04.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert svertesopp på overflater.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved dør inne på kjøleroms side (foring og listverk).

Det registreres at det ligger papp direkte ned på gulvet i kjølerommet. Dette kan være uheldig, da rommet til tider kan ha noe luftfuktighet, og det vil etableres svertesopp mot gulvet under pappen. Dette på grunn av nedsatt ventilering/luftsirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør være luftsirkulasjon mellom varer som plasseres mot organiske materialer.

Gjenstående håndverksarbeid bør fullføres rundt dør inne på kjøle rom.



1. ETASJE > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Kjøleromsaggregatet fungerer normalt på befaringsdagen.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Forventet levetid på aggregater til kjølerom er ca. 15-20 år. Service anbefales hvert andre år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold på kjøleaggregat.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig, og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er delvis oppgraderte til rør i rør i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

Boligen er opprinnelig oppført med kobberør.

Deler av installasjonene som går til blant annet kjøkken og bad 2. etg er nå av rør i rør (1992). Samlestokk for rør i rør er i trappenedgang til kjeller.

Det er ikke etablert fordelerskap.

Toalettet har vanntilførsel av kobber, som er synlig i rommet (utenpåliggende).

Stoppekran er funksjonstestet, plassert i kjeller, fungerer som tiltenkt.

Normal levetid for tynnveggede kobberør er 25-75 år.

Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).

Rekvirent informerer om at det var en vannlekkasje på kjøkken i 2024. Vannrør er byttet og utbedret, gjennom bruk av hjemmels takers forsikringsselskap.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vanntrykk er testet ved å tappe i toalett og servant samtidig.

Vannrør i kjeller som går langs yttervegg og tak er uisolerte å kan være utsatt for kondens og frost.

Konsekvens/tiltak

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

Trykkfall har sannsynlig en sammenheng med trykktank i kjeller (ny 2013). Den produserer trykk på vannet som kommer fra privat grunnvann (borre vann). Installert nytt i 2013.

Vannrør i kobber som er uisolerte mot yttervegg og tak kan bli utsatt for kondensering og frost. Det anbefales at disse rørene blir isolert.

Tilstandsrapport



Trykktank i kjeller, installer ca. 2015

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er oppgradert i takt med boligens utvidelse og rehabiliterings historikk.

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år (avløpsrør).

Årstall: 1983

Kilde: Andre opplysninger: Historisk dokumentasjon, tegninger, etc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe plassert i stue 1. etg. Varmepumpen har oppnådd en alder på 12 år.
Det er ikke lagt frem dokumentasjon for når siste service ble utført.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig, og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i kjeller, gulvet er av betong og har sluk.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger hvor motor er plassert i kjeller. Utkast på yttervegg i grunnmur, carport. Sentralstøvsugeren er montert av tidligere eier. Rekurent forteller at sentralstøvsugeren ikke er brukt, etter siste eierskifte. Sentralstøvsugeren fremstår som ny og er ikke funksjonstestet.



Sentralstøvsuger.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegget er i hovedsak oppgradert parallelt med gjentatte rehabiliteringer. Sikringsskap er plassert på bod i 2. etasje.

Det er varmekabel på toalett i 1. etasje, kjøkken, og på bad i 2. etg.

El-anlegget med automatsikringer, er ved enkle tester og visuelle observasjoner, vurdert til å være i god stand.

Ved kontroll av dokumentasjon, mangler det samsvarserklæringer på alle oppgraderinger mellom 1999 og 2013.

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.

2013 Byttet inntaks kabel og sikringsskap.

Byttet spotter på bad - sov til ledd.

Ny kurs til varmepumpe.

Sjekk av feil i garasje.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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 el-tilsynsrapport for de siste 5 år, og det mangler dokumentasjon på tiltak utført mellom 1999 og 2013.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert. Anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på anlegget unntatt sikringsskap og dokumentert vedlikehold fra 2013. Dokumentasjon fra 1999 frem til 2013 er mangelfull, og det anbefales en el-kontroll av tilstanden på resterende anlegg.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Forenklet vurdering av branntekniske forhold i boligen.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet ved en brann, skal det settes en tilstandsgrad 0 eller 3.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Skum slukker i 1. og 2. etg. Alder over 10 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.

Her må det antas på generelt grunnlag, siden eiendommen ligger ved dyrket mark/beiteområder at byggegrunnen vil bestå av jord, sand og leirmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

På 1900-tallet eller tidligere (oppførings tidspunktet for deler av bygget), var det ikke vanlig å legge drenering langs natursteinmurene eller grovstøpte vegger.

Plast under gulv mot grunn var ikke vanlig før på 1980-tallet, og påkrevd mot slutten av 1980-tallet.

Bruk av grunnmursplast ble mer vanlig fra begynnelsen av 1970-tallet.

Deler av boligen er uten grunnmursplast. Tilbygg fra 1983 har grunnmursplast mot nord. Ikke lokalisert grunnmursplast mot syd og vest mot carport. Tilbygg fra 1992-93. har grunnmursplast på øst og nord side.

Det er synlig kontrollert bortføring av takvann ned i grunn.

Dreneringen bør ses i sammenheng med forholdene i krypkjeller og kjeller.

Konklusjon:

Erfaringsmessig manglende drenering, på deler av grunnmur/ opprinnelig bygg, med ukjent oppførings tid.

Det var vanlig å drenere med drensør når tilbygg fra 1983 og 92 ble oppført.

Normal brukstid for drenering er 20-60 år.

Årstall: 1983

Kilde: Andre opplysninger: Historisk dokumentasjon, tegninger, etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Se også kommentar under "Rom under Terreng".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering og grunnmursplast, anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført over flere tiår, og det er utført etter vanlig praksis for byggedelens byggeår. Opprinnelig bolig må antas å være fundamentert på fast grunn med løsmasser som puteunderlag.

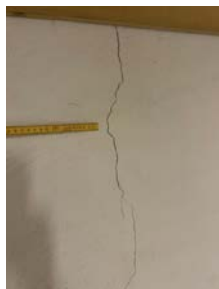
Tilbygg fra 1983 og 92 var det vanlig å fundamenterer på løsmasser av kult og støpt dekke mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
 - Grunnmuren har sprekkdannelser.
 - Innsiden av grunnmuren har misfarging.
- Det registreres steder med horisontale sprekker i grunnmur mot øst, noe som kan tyde på noe høyt jordtrykk.
- Det registreres vertikale/skrå-vertikale riss på innvendig vegg mot syd og vest, som kan være tegn til noe setninger i grunn.
- Noe fukt utslag i grunnmur i kjeller (se kommentar under "Rom under terreng").

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Andre tiltak:
- Sprekker i mur bør pusses igjen.
- Ved gjenpussing vil det være mulig å observere om det er utvikling i sprekker, som viser om det fremdeles er setninger og jordtrykk på grunnmur.
- Ved oppgradering av drenering og grunnmursplast vil det være lurt å fylle inntil med lettere (mindre kompakte) og drenerende masser, for å lette på jord trykket.



TG 2 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen har fall fra øst mot vest, tomten er opparbeidet med planter, gress og striper med grus, som danner gårdsplassen mot nord og inne i carport. Regulert fall fall mot vest på hele tomten rundt boligen.

Terreng avrettingen er gjort i flere etapper fra begynnelsen av 1900-tallet og frem til i dag.

Vurdering av avvik:

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

Spesielt utsatt er terrengtet på øst side av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering, anbefales det om mulig å etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Terrenget mot øst er spesielt utsatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hovedvann ledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller, er av plast. Stoppekran er funksjonstestet og fungerte som normalt.

Boligen har eget borrevann fra grunn. Borrehull er på syd side av boligen som ble etablert i 2013. Vannfilter er installert i kjeller. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannets kvalitet.

Ny gråvannsfilergrøft ble laget i 2015, og rekurent påpeker at lufting av gråvannet, er lagt opp på syd-vest side for garasje.

Årstall: 2015

Kilde: Rekurent

TG 1 Septiktank

Septiktanker/slamavskiller, med overløp til grøft ble oppgradert i 2015. Slamavskillerne 3. stk. er plassert på syd- vest side av boligen.

Årstall: 2015

Kilde: Rekurent

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager og biloppstillingsplasser.

Byggeår

1980

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold i senere tid og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje på ca. 95 kvm med to vippeporter og sidedør på syd side. Oppført i 1980, kilde: salgsoppgave fra tidligere eier. Garasjen er oppdelt i garasjerom og to større boder i bakkant, for lagring blant annet til ved.

Garasjen har gulv av betong, fundamentert mot grunn på øst side og bjelkelag under bodene, med stubbeloft opplagret på søylepunkter. Det registreres noe skjevheter i søylepunkter. Tidligere eier har etablert smøregrav på den ene biloppstillingsplassen.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående panel, vinduer av tre. Ytterveggene er forankret rett til gulv av betong. Innvendige vegger er plateslått og malt.

W-takstoler som er plassbygget, yttertak av stålplater, takrenner og nedløp av plast mot nord, og plast beslått metal mot syd. Innvendig himling er av malte plater.

Avvik:

Det registreres skjevheter i ytterveggene.

Utvendig panel er værslitt og har råteskader spesielt på nord side.

Vinduene i bindingsverks vegger og i grunnmur, har oppbrukt sin funksjonstid, og bærer preg av skader og etablert råte.

Grunnmur har store sprekker og skjevheter. Det er foretatt tiltak av tidligere eier, med å bygge opp med lettklinkerblokker mellom søylepunkter. Lettklinkerblokkene er ikke pusset.

Takrenner har oppnådd en høy alder, det må forventes at det kan være lekkasje.

Tiltak:

Det må forventes at garasjen står for en større rehabilitering på nevnte avvik. Garasjen kan benyttes frem til dette planlegges, tid for når tiltak settes i gang avhenger av egen prioritering.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m²/210 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, Gang, Teknisk rom, 2 Stuer, 2 Trapperom, Kjøkken, Kjølerom, Innglasset balkong, 3 Bod, 3 Soverom, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 95 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Østsideveien 670 ,3277 STEINSHOLT 122 m ² 1946 3 sov	01-06-2023	3 250 000	3 250 000		3 250 000	26 639
2 Østsideveien 1076 ,3277 STEINSHOLT 144 m ² 1948 4 sov	25-02-2025	3 980 000	3 780 000		3 780 000	26 250
3 Østsideveien 1038 ,3277 STEINSHOLT 191 m ² 1952 3 sov	27-06-2024	2 400 000	2 425 000		2 425 000	12 696
4 Østsideveien 1000 ,3277 STEINSHOLT 194 m ² 1979 2 sov	09-09-2024	2 950 000	2 950 000		2 950 000	15 206
5 Sundetveien 102 ,3277 STEINSHOLT 185 m ² 1947 4 sov	12-05-2022	3 300 000	3 180 000		3 180 000	17 189
6 Lågendalsveien 3893 ,3275 SVARSTAD 104 m ² 1954 2 sov	18-10-2023	2 250 000	2 180 000		2 180 000	20 962
7 Østsideveien 962 ,3277 STEINSHOLT 122 m ² 1939 3 sov	11-06-2023	2 950 000	2 925 000		2 925 000	23 975
8 Lågendalsveien 3469 ,3277 STEINSHOLT 144 m ² 1948 3 sov	20-03-2025	3 850 000	3 760 000		3 760 000	26 111

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter	Kr.	20 000
Strøm	Kr.	18 000
Ved	Kr.	4 000
Bolig forsikringer	Kr.	10 000
Fiber, TV	Kr.	15 600
Tømming av slam/septisk	Kr.	3 000
Brøyting, vei/gårdsplass vedlikehold	Kr.	2 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	73 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 780 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Kommentar

Normal tomteverdi er satt etter beliggenhet, offentlige tjenester, beliggenhet til sentrum med aktiviteter og skole. Muligheter og sikkerhet for kollektivt transport tilbud.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 650 000
--	------------	------------------

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

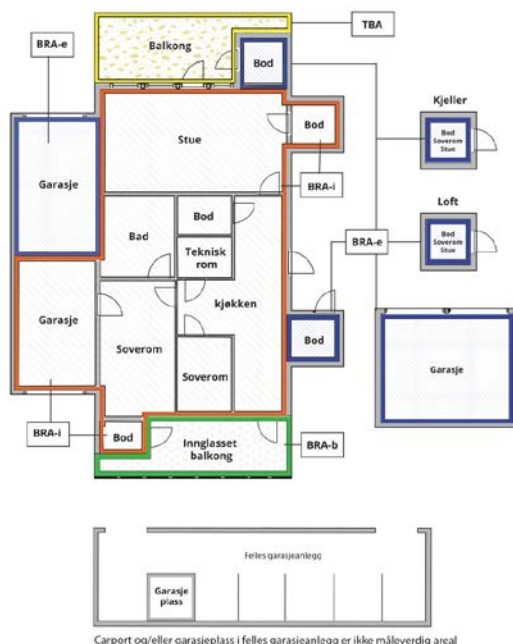
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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)		
1. Etasje	104		20	124	34
Kjeller	30			30	
2. Etasje	76			76	10
SUM	210		20		44
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Toalettrom, Gang, Kjølerom, Stue - syd med utgang sommer stue, TV - Stue, Trapperom, Kjøkken, Kjølerom		Sommer stue
Kjeller	Lager, Lager/teknisk rom		
2. Etasje	Soverom - syd, Soverom - med utgang til balkong, Soverom - nord, Bad, Vaskerom, Trapperom, Bod		

Kommentar

Deler av takhøyden i kjeller har ikke målbar høyde. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart, høyden varierer noe i kjelleren og deler har ikke målbar høyde.

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Sommerstue kan benyttes hele året, er en forlengelse av boligens stue, og er derfor definert i tilstandsrapporten som primær rom.

Det var ikke fremlagt tegning før befaring, men originale tegninger etter siste ombygning ble forevist av rekvirent på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innvendig romfordeling stemmer ikke med fremlagte tegninger fra 1992, ingen forandringer i henhold til primær rom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vannskade fra kjøkken, meldt til forsikringsselskap og utbedret av OCAB.

Kilde: Rekvirent.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		95		95	
SUM		95			

SUM BRA	95
---------	----

Romfordeling

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

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	35
Garasje	0	95

Kommentar

Enebolig

Garasje

Det var ikke fremlagt tegning før befaring (teninger på garasje eksisterer ikke).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Geir Martin Holtan	Rekvirent
	Elisabet Holtan	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	85	31	0	0	2183.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Østsideveien 965							
Hjemmelshaver Holtan Liv Torild							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig med carport, ligger i landlige omgivelser, hvor spredt bebyggelse med gårdsdrift og dyrket mark ligger tett opp til boligen. God utsikt mot vest og lågen, hvor solen kan skinne langt utover kvelden. Boligen ligger kort vei fra Fylkesvei, der skolebussen stopper rett på utsiden.

Ca. 6,5 km til Svarstad sentrum med skole fra 1-10 klasse, barnehage, butikker, postkontor og tannlege. Svarstad har et godt miljø innen fotball, ski, karate og et aktivt ungdomslag og bondekvinnelag. I 2018 ble Lardal kommune slått sammen med Larvik kommune, hvor alle kommunale tjenester ligger i dag.

Boligen har gå/sykkel avstand til Kjærra fossepark, og Høyt og Lavt klatrepark.

Avstand til :

- Stryvold barnehage ca. 10 min kjøretur mot syd.
- Larvik ca. 40 min
- Skien ca. 45 min
- Kongsberg ca. 50 min
- Tønsberg ca. 60 min

Adkomstvei

Ta av riksvei 40 ved Gåserud (Steinsholt) og følg veien over til øst side av lågen , ved første veikryss ta til venstre mot nord, og følg veien ca. 1 km hvor boligen kommer på venstre side.

Tilknytning vann

Eget grunnvann fra borehull i hagen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område med spredt bebyggelse i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har noe fall fra øst mot vest. Opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmur, tre terrasse og gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

På nord siden av gårdsplassen går det en vei (langs jordet og hekk), som det er en bruksrett på, for bønder som har drift på tilstøtende jorder, og tilkomst ned til Lågen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 815 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke		Nei
Samsvarserklæring	04.12.2013		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	20.02.2008		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	12.05.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YC8518>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Larvik	
Oppdragsnr.	
1303250097	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Martin Holtan	Elisabeth Holtan
Gateadresse	
Østsideveien 965	
Poststed	Postnr
STEINSHOLT	3277
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Liv Torild Holtan
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1303250097

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. 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.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

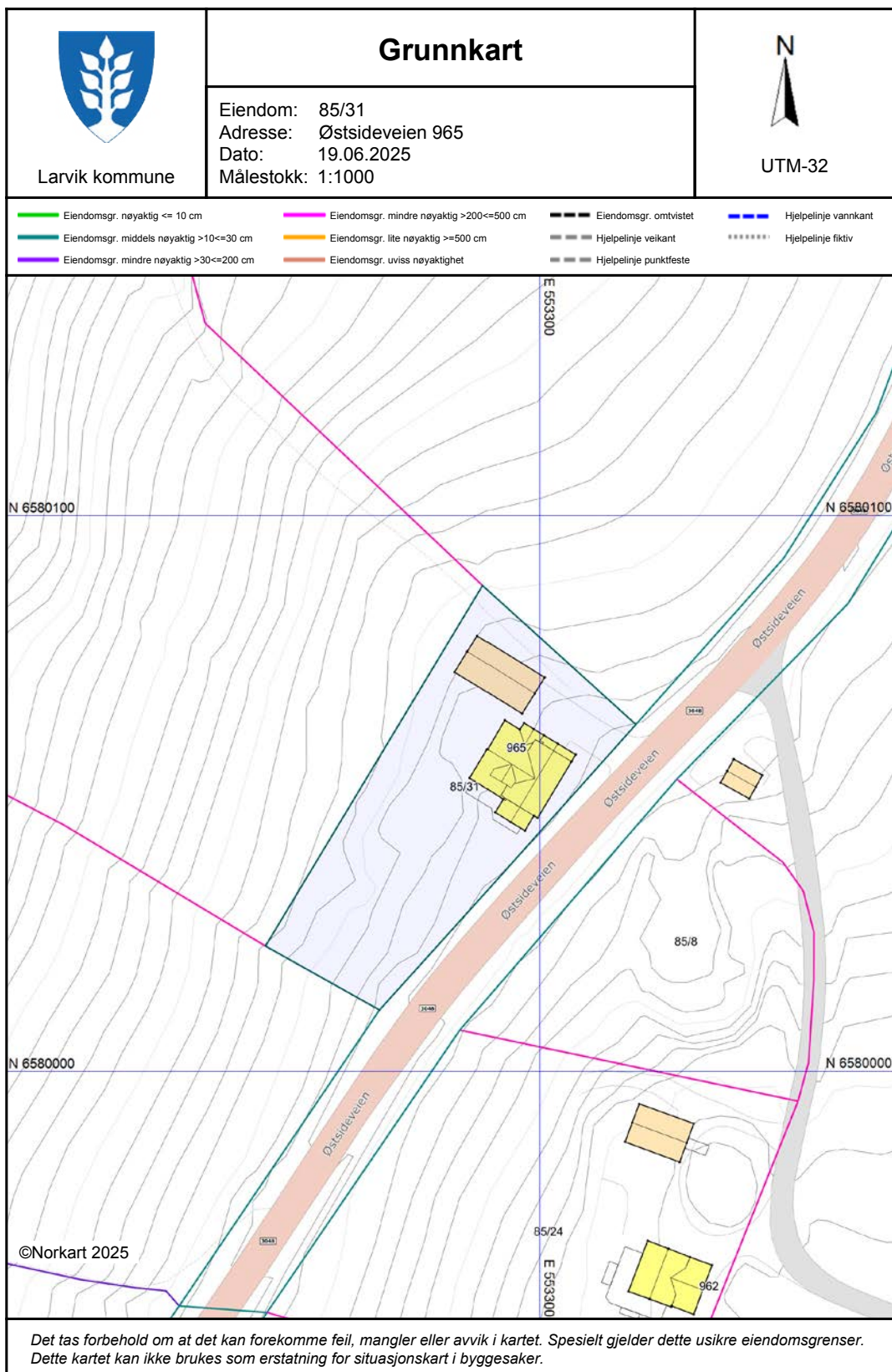
Document reference: 1303250097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Martin Holtan	a220b6d98fc08bcc81b81f 216f1d80379e9599fb	23.06.2025 17:35:16 UTC	Signer authenticated by One time code

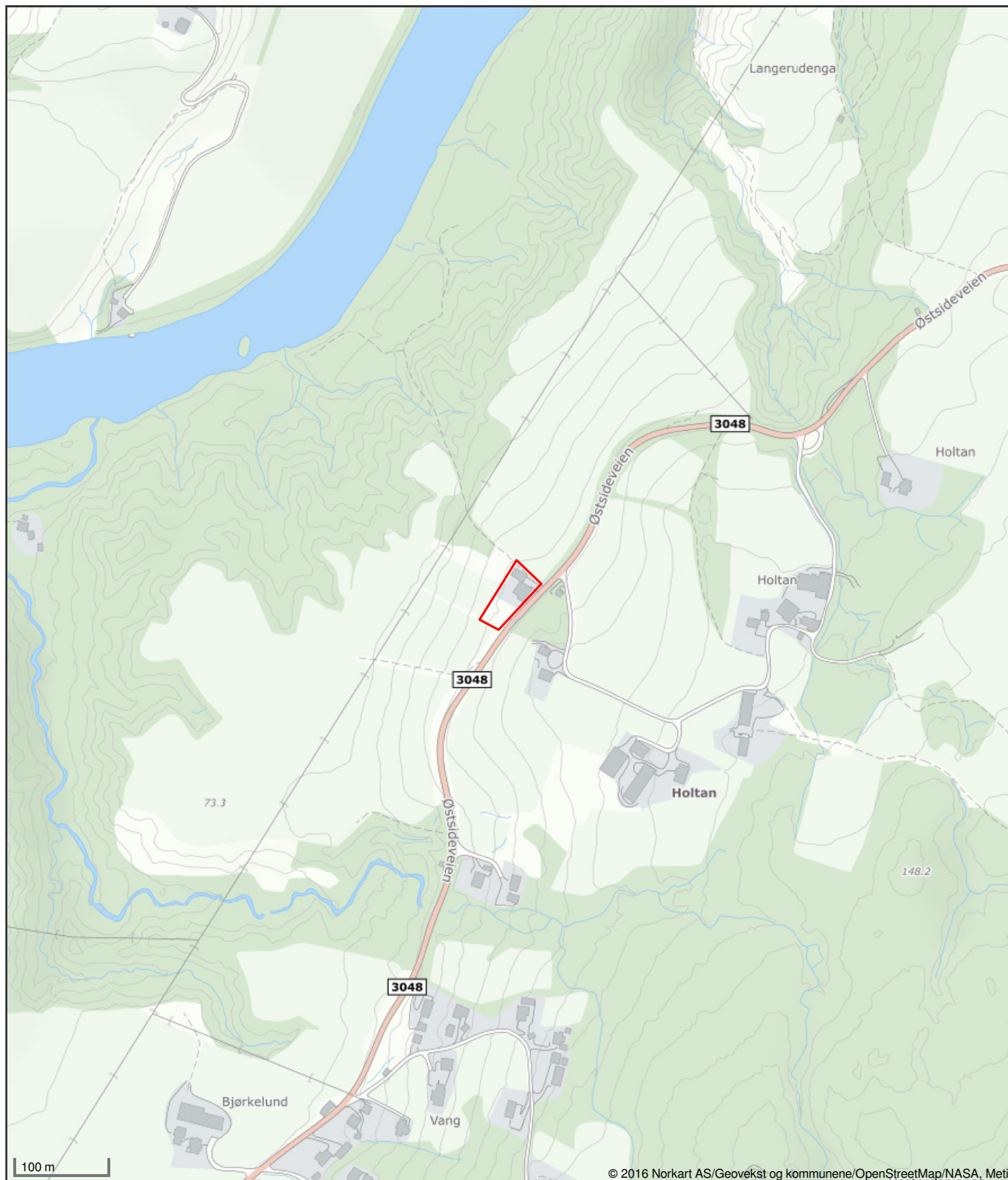
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Holtan	7897145a0ffcf09cb83052 00cf048b7de5b9fd68	23.06.2025 18:27:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1303250097

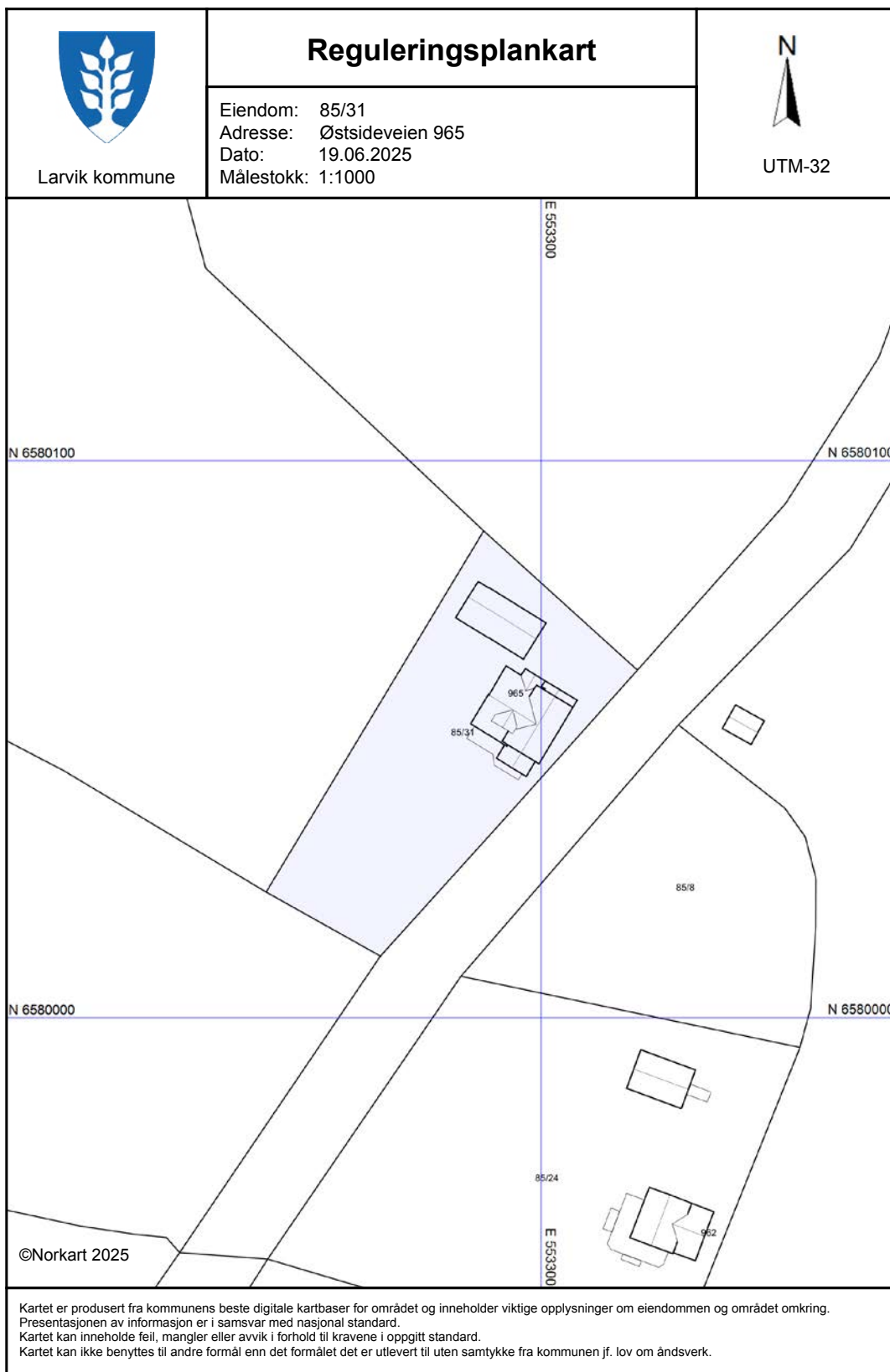
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Oversiktskart for eiendom 3909 - 85/31//



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



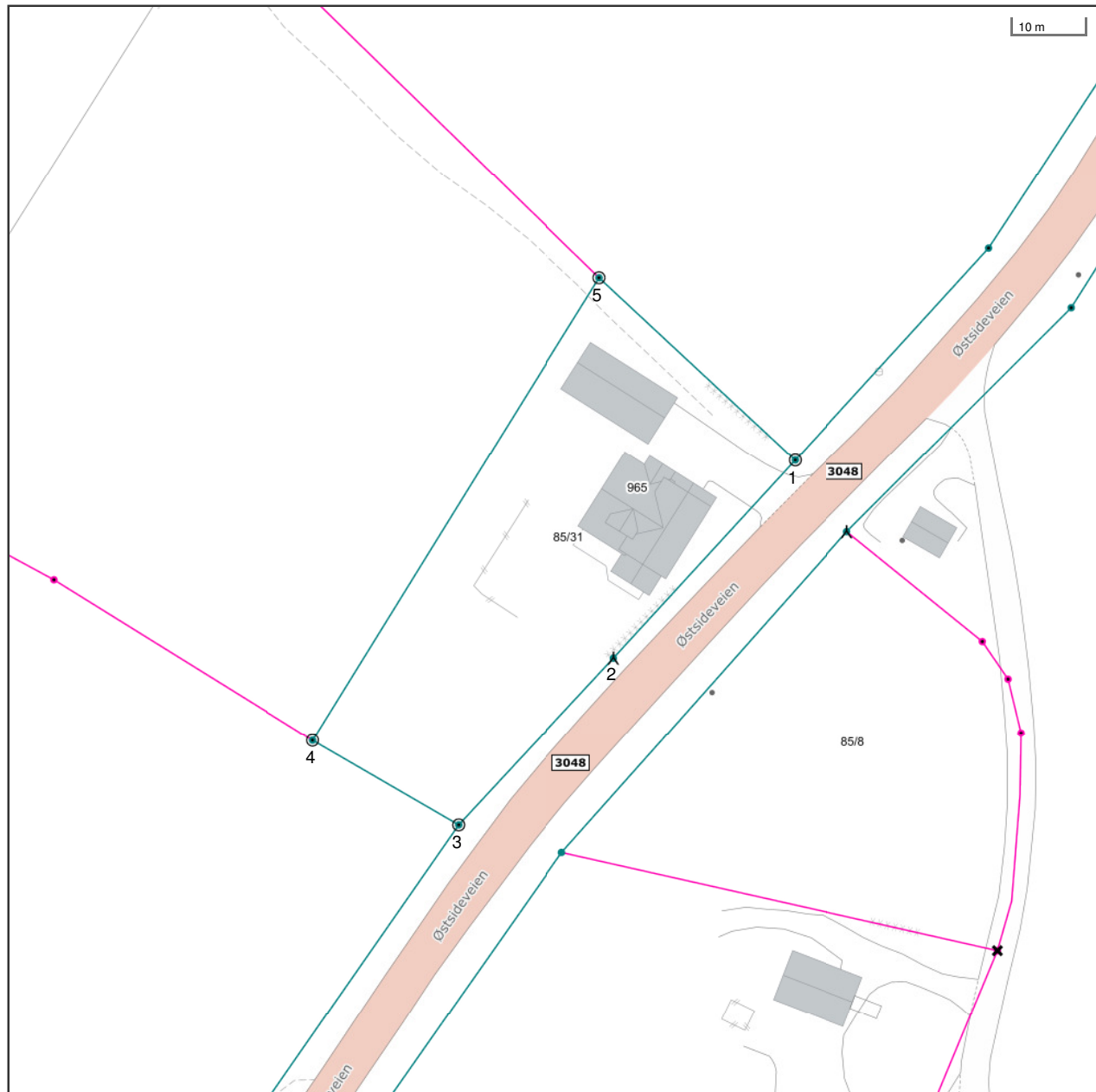
Tegnforklaring

Bygninger

	Taksprang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsbru



Eiendomskart for eiendom 3909 - 85/31//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 183,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6580045,49	Øst	553283,68
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6580062,42	553317,3	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			37,29	
2	6580034,58	553292,41	13 cm	Jord (JO)	Bolt (52)			37,34	
3	6580011,01	553271,11	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			31,77	
4	6580022,52	553250,58	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			23,54	
5	6580087,46	553289,67	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			75,80	



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 19.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	85	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østsideveien 965, 3277 STEINSHOLT								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201810
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/7153/Bestemmelser%20KPA%202021-2033%20rev.%205.pdf
Delarealer	Delareal 1 105 m ² BestemmelseOmrådenavn LNF-B KPBestemmelseHjemmel spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
	Delareal 2 183 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202401
Navn	Kommuneplanens arealdel 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	85	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 205369527

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 140495069

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Østsideveien 965, 3277
STEINSHOLT

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		
Kjøkken	Peisinnsats		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
04.06.2015	Tilsyn	09.10.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 205369527

BruksenhetId	205377496	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	163972034	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 205377496.

BruksenhetId	205369601	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	140495069	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 205369601.

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.



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 19.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	85	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østsideveien 965, 3277 STEINSHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.



Kommunale eiendomsgebyr

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	85	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Østsideveien 965, 3277 STEINSHOLT								

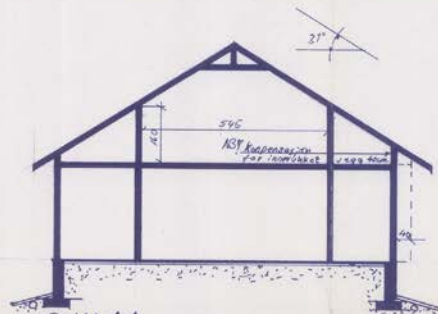
Generell informasjon

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

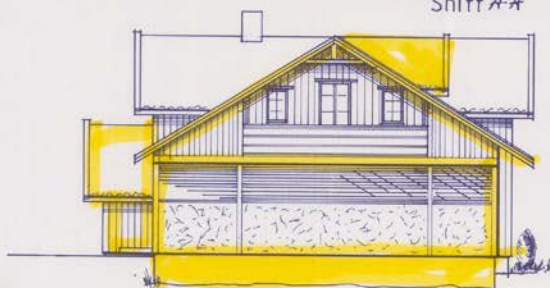
	Vann	Avløp	Renovasjon	Feie- og tilsynsgebyr	Slam	Kontrollgebyr avløp
Fast forbruk	☐	☐	☒	☒	☒	☒
Vannmåler	☐					
Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år:				5344,68,-		
Kommentarer						

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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.



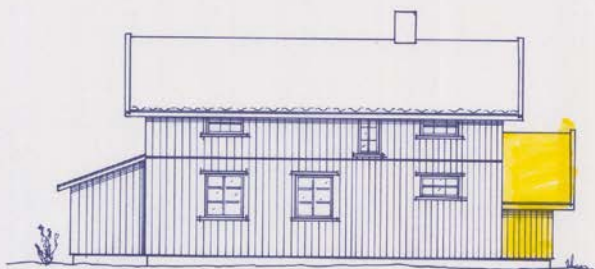
Snitt A-A



Fasade Vest.



Fasade Nord.



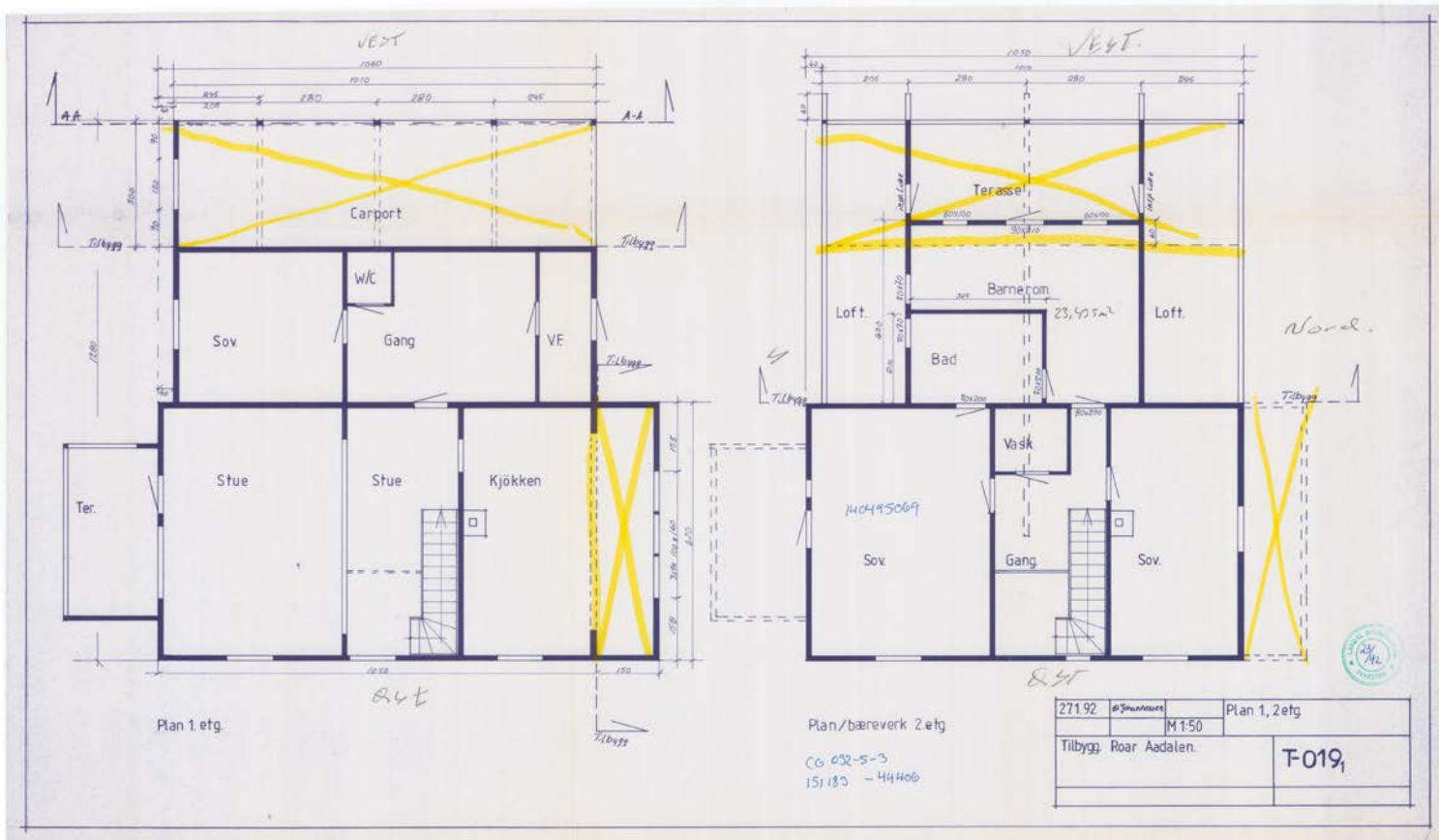
Fasade Öst.



Fasade Syd.



291.92.	@ Johannesson		Snitt-fasader.
		M-1:100	
Til bygg Roar Aadalen.			T-019 ₂





Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	85	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Østsideveien 965, 3277 STEINSHOLT								

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

Andre opplysninger

--

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	85	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Østsideveien 965, 3277 STEINSHOLT								

Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig	ikke oppgitt	218 m ²	1	☐
Tilbygg	godkjent 1992	32 m ²		☒
Garsje/uthus/anneks Det foreligger ikke dokumentasjon over bygningen i vårt arkiv	ikke oppgitt	ikke oppgitt m ²		☐
		m ²		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTOFLERAVING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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 eiendomsfoespørslar.



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Larvik får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig. Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Hilde
473 76 437

Kamilla
482 93 628

Martin
913 42 167

Mette
918 22 416

Ole Morten
971 47 855

Sindre
926 27 693

Ole Kristian
918 68 527



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Østsideveien 965

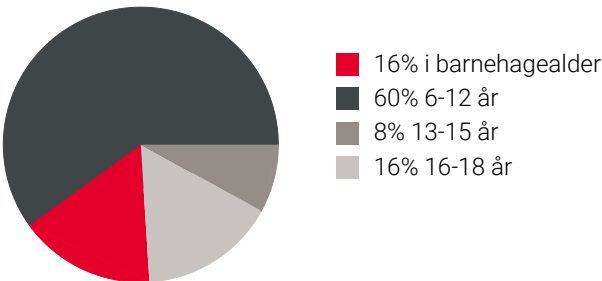
Offentlig transport

🚏 Holtan Linje 215	1 min 🚶 0.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	44 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 51 min 🚗

Skoler

Lardal skole (1-10 kl.) 249 elever, 17 klasser	7 min 🚗 6.6 km
Re videregående skole 600 elever	34 min 🚗 36.7 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	33 min 🚗 38.1 km

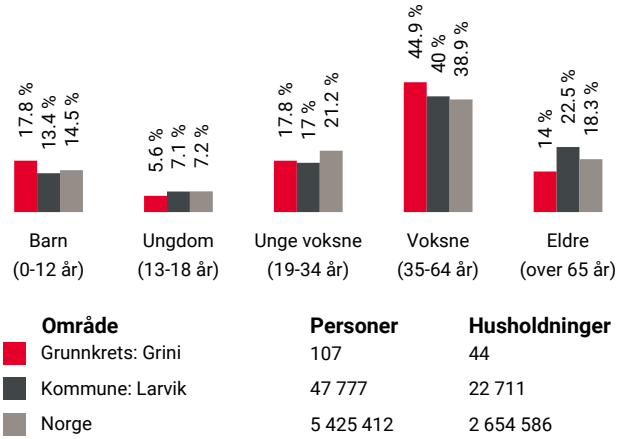
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

Svarstad barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 🚗 6.2 km
Styrvoll barnehage (0-5 år) 36 barn	7 min 🚗 8.1 km
Hvarnes barnehage (1-5 år) 17 barn	8 min 🚗 10.4 km

Dagligvare

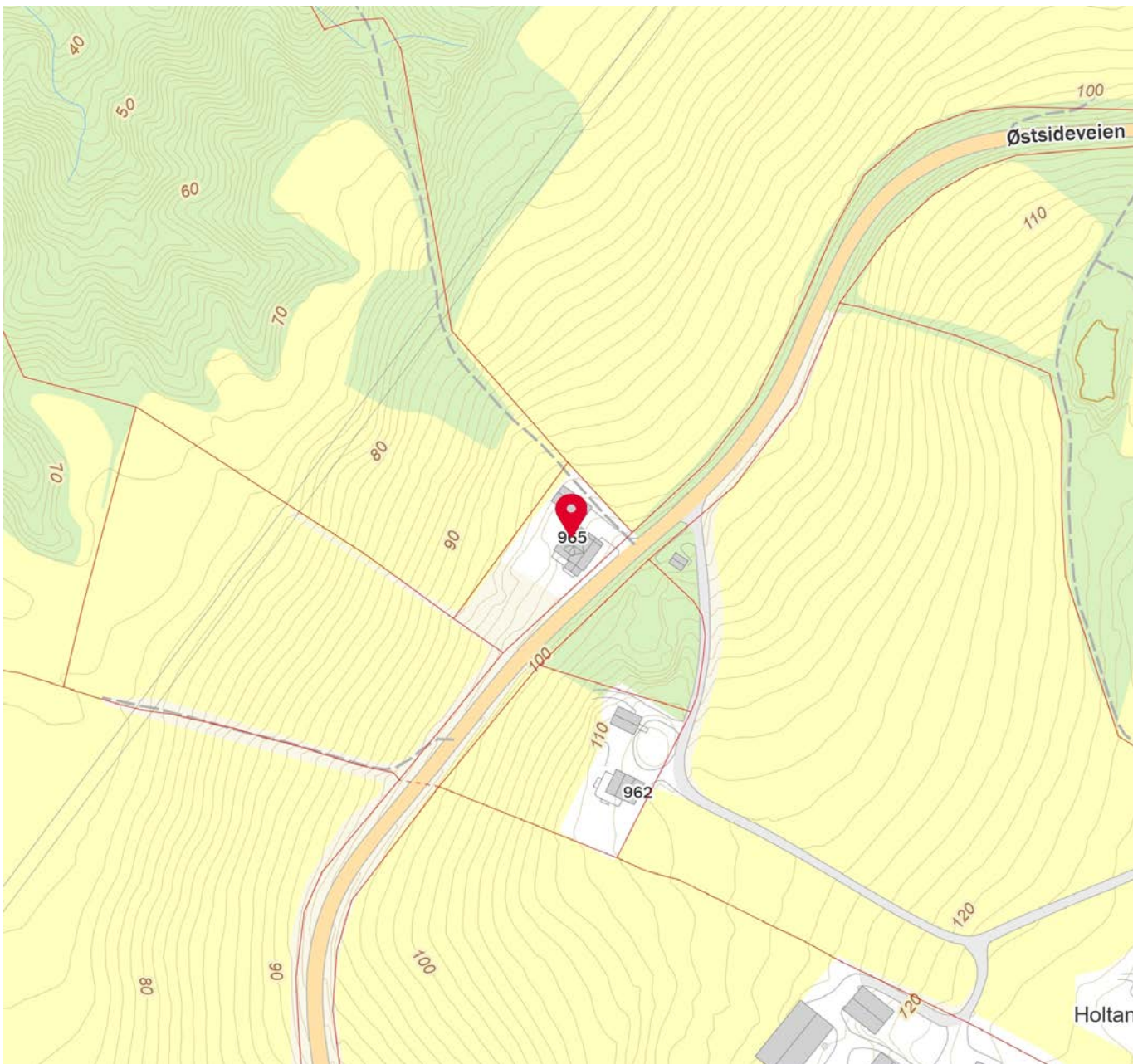
Spar Svarstad PostNord	6 min 🚗 6.7 km
Rema 1000 Svarstad Post i butikk	7 min 🚗 7 km

Sport

⚽ Svarstad idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	6 min 🚗 6.4 km
⚽ Lardal ungdomsskole Aktivitetshall	7 min 🚗 6.7 km
🏊 Kick Treningssenter Svarstad	6 min 🚗
🏊 Kick Tr.senter Hvittingfoss	15 min 🚗



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





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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Østsideveien 965
3277 STEINSHOLT**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Berg**Telefon:** 975 92 250
E-post: aleksander.berg@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre