

aktiv.



Løveåsen 89, 3280 TJODALYNG

**Løveåsen - Romslig og innholdsrik
enebolig med barnevennlig
beliggenhet - Hagestue og solrik
uteplass - Garasje**



Eiendomsmegler

Ruth Iren Jacobsen

Mobil 992 57 756

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

Aktiv Eiendomsmegling Larvik

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 890,-
Total ink omk.: Kr 3 998 890,-
Selger: Torleiv Inge Kili

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 197/224 kvm
Tomtstr.: 549.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1045, bnr. 93
Oppdragsnr.: 1303260044

Løveåsen - Romslig og innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet - Hagestue - Garasje

Enebolig med fin beliggenhet i attraktivt og barnevennlig område. Det er kort avstand til matbutikk, idrettsanlegg og til barnehage.

Hovedetasjen inneholder:

Entre med stor skyvedørgarderobe, 2 soverom, bad, toalettrom, stue/spisestue/TV-stue (tidligere soverom), kjøkken med spiseplass. Fra stuen er det utgang til veranda hvor en del er en innglasset utestue og en del åpen veranda. Meget solrikt.

Underetasjen inneholder: Gang, bod, vaskerom med utgang ut, kjellerstue, stor lagringsbod, bad/wc og soverom.

Garasje i tilknytning til boligen.

Boligen har en normalt god standard. Lyse trivelige rom og overflater som er pusset opp over tid. Eikekjøkken fra Huseby kjøkken med benkeplater i Larvikitt. Kjøkkenet ble byttet i 2011. Begge bad i boligen er flislagte.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	56
Tilstandsrapport	98
Egenerklæring	103
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 197 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA - b: 9 kvm

BRA totalt: 224 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 kvm Gang m/trapp, matbod, vaskerom i kjelleren, kjellerstue, bod, badrom i kjelleren, soverom

1. etasje

BRA-i: 109 kvm Entré m/garderobe, gang, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad i 1. etasje, stue, kjøkken, trapperom

BRA-e: 18 kvm Garasje

BRA-b: 9 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

Kjeller

12 kvm

1. etasje

18 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1. etasje:

Enté md garderobe: 7,5 m²

Gang: 7,7 m²

Soverom 1: 12,1 m²

Soverom 2: 11,1 m²

Toalettrom: 1,4 m²

Bad: 3,7 m²

Stue: 42,1 m²

Kjøkken: 15,8 m²

Trappegang: 2,4 m2

Innglasset balkong: 8,6 m2 (BRA-b)

Terrasse: 17,5 m2 (TBA)

Garasje: 17,8 m2 (BRA-e)

Kjeller:

Gang m/trapp: 12,2 m2

Matbod: 2,2 m2

Vaskerom: 10,8 m2

Kjellerstue: 21,9 m2

Bod: 18,9 m2

Bad: 5,6 m2

Soverom: 9,9 m2

Hellelagt platting: 12 m2 (TBA)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

549.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt. Innkjørsel har god plass til parkering og har brostein som dekke. Forøvrig er tomten pent opparbeidet med plen, busker og blomsterbed. På hagesiden er tomten bygget opp i 2 platåer. Det er steinsatt uteplass utenfor utgangen fra underetasjen.

Opparbeidelse og bruk av tomtene stemmer ikke helt overens med tomtekart. Dette kommer av at boligene i sin tid ble oppført før endelig oppmåling av tomtene ble utført. Tomtegrensene etter kartet er i /innenfor husveggen, mens bruken er praktisert med 1 meter utenfor husvegg for adkomst rundt eiendommen.

Beliggenhet

Løveåsen 89 ligger i et attraktivt og barnevennlig område, med enkel tilgang til både offentlig transport og dagligvarebutikk. Det er kort vei til nærmeste bussholdeplass, noe som gjør det enkelt å benytte seg av kollektivtransport til og fra området. For daglige innkjøp er det en dagligvarebutikk kun ca 700 meter unna. Området er rolig og familievennlig. Det er kort avstand til idrettsanlegg og kort vei til barnehage.

Adkomst

Direkte fra Løveåsen

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Tjodalyng skole (1-10 kl.)

474 elever, 29 klasser 1.4 km

Thor Heyerdahl videregående skole

1620 elever 7.2 km

Barnehager

Tjølling barnehage (0-5 år)

79 barn 0.4 km

Salbutangen Fus barnehage (0-5 år)

76 barn 4.5 km

Guriskogen barnehage (0-5 år)

65 barn

Offentlig kommunikasjon

Buss

Løveskogen

Linje 01, 04 0.5 km

Tog

Larvik stasjon

Linje RE11, RX11 8.3 km

Bygningssakkyndig

Vang Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Boligen har taktekkingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket på bolien er av asfalt shingel fra byggeår, det er asfaltpapp som undertekking på garasjen.

Taket er besiktiget fra taket.

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

Stigetrinn til pipe er montert fra terrassen til pipen.

Eier opplyser om at takvannet går i korrigerede rør vekk fra grunnmuren hvor det meste ledes ut på egen tomt og at det kun er takvannet fra nord østre del av taket som ledes til overvannledning i servicekum på egen tomt. (se beskrivelse av takvann).

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

Kledningen er luftet med 15 mm

Eier opplyser om at veggene er oppgradert med utvendig trepanel i flere omganger, Se tilbygg/modernisering.

Jeg har ingen opplysninger om veggens skjulte oppbygning som isolasjon, vindett og dampspere.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen i boligen er saltak med undertak av trepanel.

Loftet har tilkomst fra gangen via nedfallbar loftsluke med stige. Loftet er luftet via åpninger spalte langs langveggen og ventil i endeveggen og undertaket er synlig i garasjen.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall.

Stuevinduet til venstre er fra 2011.

Kjøkkenvinduet er fra 2007.

Fastkarmvinduet i stuen er fra 1985.

Badet har vindu fra 2015.

Soverommet har innadslående vindu.

Entreen har blyglassvindu.

Stuen har innvendige plisségardiner.

Dører: Boligen har en garasjedør/leddport i tre.

Kjellerdør: I vaskekjelleren er det en malt hovedytterdør.

Inngangsdør: Boligen har malt en hovedytterdør med smalt glassfelt.

Terrasse dør: I stuen er det en malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Huset har en betong terrasse med tilkomst fra stuen via innglasset balkong.

Terrassen er 17,5 kvm og gir tilkomst til eiendommens plenareal via trapp på ytterveggen er det montert en terrassemarkise.

Konstruksjoner er opplagret på søylefundamenter av betong.

Gulvet på balkongen er flislagt

Rekkverket er bygget av stående trepanel innvendig og utvendig,

Rekkverkshøyden er 0,8 m

Videre har eiendommen en hellelagt platting på 12 kvm med tilkomst fra vaskerommet.

Innglasset balkong: Boligen har en innglasset balkong med tilkomst fra stuen , balkongen har flislagt betonggulv med terraseteppe, betongen er opplagret på betong søyler.

Takhøyden er fra 2,39 m til 1,79 m

Rekkverket er av stående trepanel og innglassing , det skyvedør til terrassen og balkongen er overbygget med glasstak.

Innhold

Hovedetasjen inneholder:

Entre med stor skyvedørsgarderobe, 2 soverom, bad, toalettrom, stue/spisestue/ TV-stue (tidligere soverom), kjøkken med spiseplass. Fra stuen er det utgang til veranda hvor en del er en innglasset utestue og en del åpen veranda med adkomst ut i hagen. Meget solrikt.

Underetasjen inneholder: Gang, bod, vaskerom med utgang ut, kjellerstue, stor lagringsbod, bad/wc og soverom.

Garasje i tilknytning til boligen.

Lagringsplass under veranda.

Standard

Boligen har en normalt god standard. Lyse trivelige rom og overflater som er pusset opp over tid.

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, fliser, teppe, belegg, betong

Vegg: tapet, malte plater, trepanel

Tak: himlingsplater, trepanel

Eikekjøkken fra Huseby kjøkken med benkeplater i Larvikitt. Kjøkkenet ble byttet i 2011.

Begge bad i boligen er flislagte.

Etter byggetiden er det utført en del endringer og moderniseringer, bla.:

1987 - Tilbygg - Huset bygget på mot nord (se tegning). Garasje, gang og nytt inngangsparti.

1988 - Modernisering - Ny takstein på huset, pipehatt, luftehatt

2001 - Modernisering - Sydveggen byttet ut med 3 nye husmorvinduer og trykkimpregnert bordkledning.

2002 - Modernisering - Gang i underetg. ble pusset opp og ny trapp ble satt inn.

2002 - Modernisering - Ny vedovn i stue. Jøtul ovn med katalysator.

2003 - Modernisering - Nye kurser til garasje flere stikkontakter og diverse andre elektro arbeider som varmekabler på bad oppe . Ny innmat i sikringselskap utført av Andebu Elektro A/S

2003 - Modernisering - Innvendige dører i hovedetg byttet ut.

2005 - Modernisering - Bad oppe og nede totalrenovert med nye fliser, varmekabler i gulvet i hovedetg og nye fliser på gulv og vegger samt mye baderomsutstyr etc.

2006 - Modernisering - Sikringssskap og elektrisk anlegg oppgradert.

2006 - Modernisering - Varmtvannstank

2011 - Modernisering - Kjøkken pusset opp med nytt Huseby kjøkken med benkeplater i Larvikitt og nytt vindu. Ny parkett i stue, kjøkken og gang.

2012 - Modernisering - Vestveggen byttet ut med trykkimpregnert bordkledning. Alle takrenner og nedløpsrør byttet av blikkenslager Moland

2013 - Modernisering - Soveromsvindu mot nord ble byttet

2015 - Modernisering - Andebu Elektro A/S nytt inntak, sikringssskapet ble utvidet med automatsikringer.

2019 - Modernisering - Vestveggen på terrassen byttet ut med trykkimpregnert materiale. Samtidig ble vindu i TV-stuen byttet.

2020 - Modernisering - Utestuen ble bygget av Rolf Hybbestad og glassmester Frode Strøm som leverte glass. Glassstak og skyvedører i 2020.

2021 - Modernisering - Varmepumpe fra Daikin ble montert

2024 - Modernisering - Ny hovedstoppekran og utekran

2025 - Modernisering - Markiseduk på terrassen ble skiftet

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert svai/knekk i takflaten i overgangen til garasjetaket.

Det er videre observert hull i takpappen etter innfesting/spikring ved garasjen.

Det er registrert fuktskjolder i taket på loftet over boligen.

Det er også registrert fuktskjolder i undertaket i garasjen og ingen oppkant med papp på vindskier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takstein og undertak/undertekking. Dette medfører økt risiko for tetthet og fremtidige lekkasjer. Konsekvens/tiltak: Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak

Vurdere tilstand på takteking og planlegge fremtidig utskifting.

Kontrollere overgang mellom bolig og garasje nærmere og undersøke årsak til svai/knekk i takflaten.

Kontrollere undertak for å tette hull i papp/shingel samt oppkant på vindskier og gjennomføringer.

Se dette i sammenheng med takkonstruksjon/loft

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres øker risikoen for vanninntrengning, det kan utvikles råteskader i undertak og bærekonstruksjon, konstruksjonens levetid kan reduseres og fremtidige utbedringskostnader kan bli betydelig høyere.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på beslag til luftehatt og pipe.

Det mangler snøfangere på taket. Selv om dette ikke nødvendigvis var krav på byggemeldingstidspunktet, avviker løsningen fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tiltak

Kontrollere og vedlikeholde renner, nedløp og beslag jevnlig for å sikre funksjon og forlenge levetiden.

Montere snøfangere i henhold til kravene der snø kan falle ned fra takflaten, (eier opplyser om at det aldri har vært behov ut fra erfaringer etter 50 år i huset.)

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Særlig risiko for snøras fra takflaten der folk ferdes, med fare for skade på personer,

biler og eiendom.

Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppstrukket trevirke/trepaneler. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert ubehandlet endeved og værslitt/oppstrukket trepanel, hovedsakelig i nedkant av kledningen og ned mot vindusbeslag.

Ubehandlet endeved har høy fuktopptaksevne og er spesielt utsatt for fuktinntrengning. Nedre del av kledningen er generelt mest eksponert noe som øker risikoen for råteutvikling.

Sprekkdannelse og slitt overflatebehandling indikerer vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Rense og skrape værslitte overflater.

Påføre ny overflatebehandling, spesielt på endeved.

Kontrollere nedre del av kledningen for begynnende råteskader.

Skifte ut bord hvor råte er utviklet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres øker risikoen for råteskader i kledningen, fukt kan trenge videre inn i veggkonstruksjonen, levetiden på ytterveggen reduseres og utbedringskostnadene kan øke over tid.

Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert fuktskjolder i taket på loftet over boligen.

Eier opplyser at disse stammer fra før takstein ble lagt i 1988.

Det er også registrert fuktskjolder i undertaket i garasjen. Det er målt ca. 11 vektprosent fuktighet i undertaket.

Videre er det punktering av dampspærre i taket over kjøkkenet ved innfelte downlights.

Målt fuktverdi på 11 vektprosent anses som innenfor normalområdet for tørt trevirke (under ca. 20 vektprosent), og indikerer ikke aktiv råteutvikling på måletidspunktet.

Fuktskjolder viser imidlertid at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak. Vurdere tilstand på taktekking og planlegge fremtidig utskifting.

Kontrollere taktekking og beslag for tetthet.

Følge opp loftet med jevnlig visuell kontroll, særlig etter kraftig nedbør eller snøsmelting.

Kontrollere overgang mellom bolig, garasje og takutstikket mot terrassen.

Ettermontere mansjetter eller etablere tett løsning rundt gjennomføringer.
Kontrollere loftet for tegn til kondens eller fuktskader.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke følges opp kan eventuell ny lekkasje forbli uoppdaget, kan det oppstå kondens i takkonstruksjonen og fukt kan over tid føre til råteskader i undertak og sperrer, konstruksjonens levetid kan reduseres
Se dette i sammenheng med taktekking.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vaskeromsvinduet fremstår med mangelfull tetting mot murvegg.

Mangelfull tetting mellom vindu og mur kan medføre risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen og garasjevinduet har malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Tiltak

Utbedre innfesting og tetting rundt vaskeromsvindu fagmessig (kontrollere beslag, fuger og vannbrett).

Kontrollere for eventuell skjult fuktskade i tilstøtende konstruksjon.

Skrape og overflatebehandle garasjevindu.

Kontrollere treverk for begynnende råte.

Konsekvens

Avflassing av overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot værpåvirkning og kan på sikt føre til råteskader i trekonstruksjonen dersom vedlikehold ikke utføres.

Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og utførelsesrelatert avvik med behov for oppfølging.

Innglasset balkong

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsgrad to er gitt fordi gulvet i den innglassede balkongen har løse fliser og skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Tiltak

Løse fliser og skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling.

Konsekvens

Redusert brukervennlighet og dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på gulv og konstruksjon.

Utvendige trapper

Konstruksjonene har skjevheter. Tilstandsgrad to er gitt fordi det behov for vedlikehold av de utvendige tretrappene.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Vedlikehold av de utvendige tretrappene.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er forringelse av treverket og konstruksjonene over tid.

Overflater

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert følgende:

Entré

Fargeforskjell i fuger

Sprekk i hjørne og mellom taklist og tak

Soverom

Ufagmessig avslutning av gulv mot dørterskel

Sprekk i tapet i plateskjøter

Stue

Sprekk i tapetskjøt mot kjøkken og på yttervegg

Gang, kjøkken og stue

Knirk i parkett/gulv

Ufagmessig avslutning av gulv mot dørterskel

Toalett

Folder i tapet i hjørne

Knirk i gulv kan skyldes bevegelse i bærende konstruksjon eller utilstrekkelig forankring. Sprekkdannelse i tapet og plateskjøter kan være relatert til, bevegelser eller svikt i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Kontrollere gulvkonstruksjon der det er knirk.

Utbedre gulvavslutninger ved terskler.

Reparere og sparkle plateskjøter før ny overflatebehandling/tapetsering

Skifte eller reparere tapet med folder og sprekker.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekker og bevegelser øke over tid, boligens estetiske og funksjonelle standard reduseres og utbedringskostnadene kan øke.

Forholdet vurderes som et omfattende avvik med behov for samlet oppgradering av overflater.

Overflater i garasjen

Det er påvist fuktskader på overflater. Tilstandsgrad to er gitt fordi undertaket av

trepanel, som er synlig i garasjen, har tydelige fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskader på undertaket av trepanel.

Se dette i sammenheng med takteking.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Tiltak Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant.

Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv/fliser

Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter. Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

Etasje - Bad i 1. etasje - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert riss/sprekker i flisfuger.

Sprekker i fuger kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning bak flisene dersom forholdet ikke utbedres. Fugene utgjør en del av overflatesjiktet, og skader kan indikere bevegelser i underlaget eller normal aldring.

Det er videre registrert vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar. Slike materialer er generelt lite egnet i direkte fuktutsatte områder og kan være sårbare for fuktopptak og nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må

fuktbeskyttes/utskiftes. Tiltak

Utbedre eller fuge om områder med riss/sprekker.

Kontrollere om det foreligger underliggende fuktskade.

Vurdere fuktsikring eller utskifting av ikke fuktbestandige materialer i våtsone.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt trenge inn bak flisene, treverk eller ikke fuktbestandige materialer kan få fukt- og råteskader.

Etasje - Bad i 1. etasje - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne til gangen fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at fallet på gulvet ikke tilfredstiller dagens krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

Baderommet er fungerende med badekar, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig oppkant mot dørterskel eller fall på gulvet.

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten dokumenter/synlig membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Etasje - Bad i 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning og sluk, det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på membranløsningen på baderommet.

Membran/tettesjikt er et skjult, men avgjørende element i våtrommets fuktsikring.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelse, tetthet og restlevetid.

Det er videre registrert mangelfull gjennomføring av K-rør opp av gulvet ved døren. Gjennomføringer i gulv skal være utført med tett løsning. Mangelfull utførelse øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Tiltak

Undersøke membranløsning nærmere dersom mulig.

Kontrollere rørgjennomføringer og etablere tett og forskriftsmessig løsning.

Jevnlig kontroll av rommet for tegn til fukt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjer forbli skjulte over tid, det kan oppstå omfattende fuktskader i gulv- og veggkonstruksjon og utbedringskostnadene kan bli betydelige.

Forholdet vurderes som et avvik med usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring.

Etasje - Bad i 1. etasje - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk og luftespalte under døren etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Tiltak

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

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

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

Kjeller - Vaskerom i kjelleren - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert uegnede materialer i våtsoner.

Materialer som ikke er fuktbestandige eller ikke beregnet for direkte vannbelastning har økt risiko for oppfukning, nedbrytning og råteskader over tid. I våtsoner (ved dusj, badekar og vask) stilles det krav til fuktbestandige materialer og korrekt tettesjikt.

Forholdet innebærer økt risiko for skjulte fuktskader dersom materialene utsettes for jevnlig vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Tiltak

Vurdere utskifting til godkjente og fuktbestandige materialer.

Kontrollere om det foreligger tegn til oppfukning bak overflater.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan materialene ta opp fukt og brytes ned, levetiden på våtrommet reduseres og fremtidige utbedringskostnader kan bli betydelige.

Kjeller - Vaskerom i kjelleren - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tilstandsgrad to er gitt fordi baderomsgulvet er tilnærmet flatt 1 meter innenfor dørterskelen og mangler membranoppkant mot dørterskelen.

Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved terskel/topp membran ikke tilfredstiller dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Tiltak

Kontrollere oppbygning av gulvkonstruksjonen.

Vurdere etablering av tilstrekkelig fall og korrekt membranoppkant.

Ved større avvik kan ombygging av gulv være nødvendig.

Sørge for regelmessig kontroll og aktsom bruk inntil eventuell utbedring.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann renne ut i tilstøtende rom, det kan oppstå skjulte fuktskader i gulv og veggkonstruksjoner og tbedringskostnader kan bli betydelige ved vannskade.

Kjeller - Vaskerom i kjelleren - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilluft til våtrommet. Tiltak

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

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

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

Kjeller - Vaskerom i kjelleren - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg minner om at konstruksjonen fremstår med løsninger som ikke gir tilstrekkelig

fuktsikring eller robusthet ved eventuell lekkasje. Dette kan gjelde oppbygning av gulv, mangelfull avgrensning mot tilstøtende rom, eller materialvalg som ikke er optimalt tilpasset fuktbelastning.

Selv om det ikke nødvendigvis er registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet, innebærer løsningen en forhøyet risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Full oppgradering av våtrommet anbefales.

Etablere nytt, dokumentert membransystem.

Skifte sluk og sikre korrekt tilkobling mellom membran og sluk.

Utføre arbeidet i henhold til gjeldende forskrift og våtromsnorm.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det høy risiko for skjulte fuktskader og utbedringskostnadene kan bli omfattende.

Kjeller - Baderom i kjelleren - Overflater vegger og himling

Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist svertesopp i silikonfuger

Svertesopp i silikonfuger oppstår ofte som følge av vedvarende fuktbelastning og utilstrekkelig ventilasjon. Silikonfuger er en vedlikeholdsdeler og har begrenset levetid.

Tapet på vegg i fuktutsatt område er generelt lite egnet og kan ta opp fukt, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Fjerne og erstatte silikonfuger.

Vurdere utskifting av tapet til mer fuktbestandig overflate.

Kontrollere underliggende konstruksjon for fuktskade.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan soppvekst utvikle seg videre, inneklimate kan forringes og levetiden på våtrommet kan reduseres.

Kjeller - Baderom i kjelleren - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sluket er avgrenset av en ca. 22 cm høy oppkant.

En høy oppkant rundt sluk kan medføre at vann som kommer utenfor avgrensningen ikke ledes uhindret til sluk. Løsningen kan begrense avrenning ved lekkasje fra rør, utstyr eller utilsiktet vannpåvirkning på gulvet utenfor dusjsonen.

Slike løsninger kan innebære økt risiko for at vann blir stående på gulvet eller renner mot døråpning og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Vurdere full oppgradering av badetrommet og montering av automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan vann renne til tilstøtende konstruksjoner og skadeomfang ved lekkasje kan bli større.

Kjeller - Badetrom i kjelleren - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning og sluk, det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på membranløsningen på badetrommet.

Membran/tettesjikt er et skjult, men avgjørende element i våtrommets fuktsikring.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelse, tetthet og restlevetid.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Tiltak

Undersøke membranløsning nærmere dersom mulig.

Kontrollere rørgjennomføringer og etablere tett og forskriftsmessig løsning.

Jevnlig kontroll av rommet for tegn til fukt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjer forbli skjulte over tid, det kan oppstå omfattende fuktskader i gulv- og veggkonstruksjon og utbedringskostnadene kan bli betydelige.

Forholdet vurderes som et avvik med usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring.

Kjeller - Badetrom i kjelleren - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilstandsgrad to er gitt fordi badetrommet tilluftsløsning etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Tiltak

Det anbefales å etablere luftespalte under døren

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

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

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.

Tilstandsgrad to er gitt fordi toalett rommet ikke har mekanisk avtrekk eller tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ogm lufetspalte under døren på toalettrommet og i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimateet på toalettrommet kan bli dårligere.

Vannledninger

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men mere enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men anlegget bør holdes under jevnlig oppsyn. I forbindelse med fremtidig oppussing av våtrom eller kjøkken bør det vurderes å skifte røropplegget. Tilleggsanbefaling:

Dersom det ikke er montert automatisk lekkasjestopp (vannstoppventil), anbefales dette montert for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvens

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

Avløpsrør

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørnett

har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

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

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken.

Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørinnspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.

Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og plasten kan bli sprø.

Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasjer fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi berederen er eldre en 20 år og el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstillende dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Tiltak

Kontrollere installasjonen av autorisert elektriker.

Etablere fast, forskriftsmessig tilkobling dersom dette mangler.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå varmgang i kontaktpunktet, risiko for elektrisk feil eller branntilløp øker,

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang.

Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/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. Tiltak
Ny eier bør være oppmerksom på at dreneringens tilstand og restlevetid er ukjent. Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser

Man er avhengig av et fungerende kapillærbrytende sjikt (pukk/singel/isolasjon) under betongen for å hindre at fuktighet suges opp fra grunnen. Manglende eller defekt fuksikring kan føre til kapillært oppsug (fuktvandring) gjennom betongplaten. Dette kan medføre fuktskader på tilfarere, parkett/laminat og bunnsviller i vegger, samt gi grobunn for muggsopp og dårlig inneklima.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men anlegget begynner å nærme seg slutten av sin tekniske levetid. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tiltak
Du trenger ikke gjøre noe akkurat nå så lenge alt virker. Men det kan være lurt å få noen til å sjekke rørene innvendig med et kamera (rørinspeksjon) for å se om de er hele. Hvis du planlegger å grave i hagen eller pusse opp, bør du vurdere å bytte rørene samtidig.

Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

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

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

Siden rørene ligger nedgravd, er det vanskelig å oppdage feil på før skaden har skjedd.

Forhold som har fått TG3:

Kjellerdør

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi vaskeromsdøren har råteskader i karmen ned mot betongunderlaget, videre subber døren på karmen.

Råteskader i den karm indikerer langvarig fuktpåvirkning. Når trekonstruksjoner står tett mot betong eller terreng uten tilfredsstillende fuksikring, kan det oppstå kapillært fuktopptrekk som fører til nedbrytning av treverket.

At døren subber på karmen kan være et resultat av setninger eller svekkelse monteringen.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Tiltak

Utskifting av råteskadet karm og eventuelt dørblad.

Kontrollere og forbedre fuktsikring mot betongunderlag.

Etablere korrekt terskelløsning med fuktsperre og lufting.

Kontrollere tilstøtende konstruksjon for skjult fuktskade.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskaden utvikle seg videre, risiko for videre fuktinntrengning i vegg øker
døren kan miste funksjon og tetthet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi konstruksjonen har seget, og terrassen er oppført i to separate konstruksjoner, det er registrert løse fliser, sprekker i fuger og ujevn høyde på terrasseflaten.

Det er videre registrert løst rekkverk med malingsavflassing.

Terrassen har fall mot huset. Vannavrenning håndteres via takrenne, men fallretningen mot bygningen gir økt risiko for fuktbelastning på yttervegg.

Setninger og bevegelse i konstruksjonen indikerer utilstrekkelig fundamentering eller underlag.

Videre er registrert skjevheter i den hellelagte plattingen.

Skjevheter i heller indikerer setninger i underlaget, som kan skyldes mangelfull komprimering, telebevegelser eller dreneringsforhold.

Konsekvens/tiltak: Tiltak

Vurdere gjennoppbygging av terrassen som har seget.

Eventuelt undersøke fundamentering og bærekonstruksjon, rette opp og stabilisere konstruksjonen.

Etablere korrekt fall bort fra bygningen.

Utbedre eller legge om flisdekke.

Forsterke, overflatebehandle treverk eller vurdere og skifte rekkverk.

Justere eller legge om heller slik at overflaten blir jevn.

Kontrollere fallforhold slik at vann ledes bort fra bygningen.

Etterfylle og komprimere bærelag ved behov.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan setninger, skjevheter øke på terrassen, konstruksjonen får redusert stabilitet.

Malingasavflassing og eventuelle fuktskader kan utvikle seg, løst rekkverket kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Kjeller - Vaskerom i kjelleren - Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det ikke er påvist membran/tettesjikt i våtrommet, og forventet brukstid på slukløsningen vurderes som oppbrukt.

Manglende membran innebærer at konstruksjonen ikke har tilfredsstillende fuktsikring. Dette medfører høy risiko for fuktinntrengning i gulv- og veggkonstruksjon ved normal bruk eller lekkasje.

Sluk har begrenset teknisk levetid (normalt ca. 20–25 år). Når forventet brukstid er oppbrukt, øker risikoen for lekkasje i overgang mellom sluk og gulvkonstruksjon.

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

Full oppgradering av våtrommet anbefales.

Etablere nytt, dokumentert membransystem.

Skifte sluk og sikre korrekt tilkobling mellom membran og sluk.

Utføre arbeidet i henhold til gjeldende forskrift og våtromsnorm.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det høy risiko for skjulte fuktskader og utbedringskostnadene kan bli omfattende.

Forstøttningsmur

Forstøttningsmur

Manglende rekkverk på forstøttningsmuren som ligger mer en 50 cm over terrenget nedenfor.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 1 meters høyde.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

Tiltak

Rekkverket bør monteres/forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillende dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvenser

Lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk.

Radon

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

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

Eiendommen ligger i et moderat til lavt aksomhetsområde for Radon.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak

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

Konsekvens

Radon er en radioaktiv gass som finnes i berggrunnen. Den er usynlig og luktfri.

Gassen kan sive opp gjennom sprekker i grunnmuren eller utettheter rundt rør.

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

Brannteknisk/rømningsvei

Rømningsvei

Det er registrert at kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning på soverommet mot nord.

Brannteknisk

Boligen har 3 røykvarslere, montert i gangen og stuen i 1. etg og i gangen i kjelleren.

Branslukningsapparatet er plassert i gangen.

Det er avvik i rømningsveier.

Vurdering av rømningsvei

Rom beregnet for varig opphold (soverom, stue, kjøkken) skal ha trygge rømningsforhold i henhold til gjeldende forskrift (TEK17). For at et vindu skal anses som en godkjent rømningsvei, gjelder følgende krav til fri åpning:

Minimum bredde: 0,5 m

Minimum høyde: 0,6 m

Sum av bredde + høyde: Minimum 1,5 m

Plassering: Underkant av vindusåpningen skal normalt ikke være høyere enn 1,0 m over gulv (ved større høyde må det monteres fast trapp/stige).

Konsekvens/tiltak:

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

Tiltak

Bruksendring og søknadsplikt (Larvik kommune)

Dersom boder (tilleggsdel) skal tas i bruk som stue eller soverom (hoveddel), utløser dette krav om søknad om bruksendring til Larvik kommune.

Som privatperson kan du benytte digitale søknadsløsninger (f.eks. via DiBK eller fellestjenester BYGG) for endringer som skjer internt i én boenhet, forutsatt at endringen ikke berører bærekonstruksjoner, brannskiller eller fasade utover selve vindusutskiftningen.

Anbefaling

Forholdet bør utbedres ved å etablere godkjente rømningsvinduer eller direkte utgang til terreng før rommene benyttes til varig opphold. Ved usikkerhet rundt lokal plan- og bygningslovgivning i Larvik, anbefales det å kontakte kommunens byggesaks kontor for en forhåndskonferanse.

Det anbefales også å benytte fagkyndig bistand (for eksempel byggmester, rådgivende ingeniør eller ansvarlig søker) for å sikre at tiltaket prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift, herunder krav til rømningsvei, lysforhold, ventilasjon og brannsikkerhet. Dette reduserer risiko for avvik, forsinkelser og eventuelle fremtidige pålegg fra kommunen.

Konsekvens

Da de aktuelle rommene mangler tilstrekkelige mål eller plassering på vinduer, anses de ikke som godkjent for varig opphold etter dagens regelverk.

Balkonger

Balkong

Det er registrert rekkverkshøyde under 1,0 m.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket tilfredsstillter ikke dagens regelverk på 1 meters høyde.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk

Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillter dagens krav til personsikkerhet, 1m høyde og opp til 10 cm åpninger.

Konsekvenser

Lavt rekkverk og store åpninger gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.

Innvendige trapper

Innvendig trapp

Rekkverket og opptrinn på trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm og det mangler håndløper på vegg.

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk med åpninger opp til 10 cm og håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

Rekkverk

Tiltak

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

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

Konsekvens

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er garasje i tilknytning til boligen. Forøvrig er det god plass til parkering på gårdsplass.

Diverse

Selger opplyser at gulv i den store boden i underetasjen kun er grov støpt. Det er ikke

utført finavretting med flytende avretningsmasse.

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har oppvarming med:

Varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet i 1. etasje

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 900 000

Omkostninger kjøper

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

98 890 (Omkostninger totalt)

115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 998 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 015 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 018 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 155 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 936 160 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 744 640 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1045, bruksnummer 93 i Larvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3909/1045/93:

03.08.1976 - Dokumentnr: 4865 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3909 Gnr:1045 Bnr:87

01.01.2018 - Dokumentnr: 137314 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0709 Gnr:1045 Bnr:93

01.01.2020 - Dokumentnr: 1704909 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0712 Gnr:1045 Bnr:93

01.01.2024 - Dokumentnr: 812161 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3805 Gnr:1045 Bnr:93

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.11.76. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygg, men det foreligger godkjente tegninger .

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Hovedetasje:

Soverom 3 i hovedetasje er lagt til stuen.

Løsning på kjøkken er endret ifht. plassering av innredning og vegg ut mot stuen

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen på innglassing av utestue på veranda.

Underetasje:

Rom angitt som hobbyrom er innredet som kjellerstue.

Vaskerom har fått et større areal ved at bod er tillagt vaskerom. Det er satt inn dør med utgang ut fra vaskerom der det er tegnet vindu.

Rom angitt som ikke utsprengt er stor bod.

Rom angitt som ikke utsprengt er gang, bad og soverom (her er det satt inn vindu som ikke er tegnet inn på plantegning - vindusflate tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning).

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.11.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 550 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202401

Navn Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10.12.2025

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 550 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 74.01

Navn Bærumsås

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.12.1974

Bestemmelser -

Delarealer Delareal 23 m

Formål Kjørevei

Delareal 525 m

Formål Boliger

Feltnavn D

Id 107.01

Navn Løveskogen idrettspark, etappe II

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.07.1986

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3909/dokumenter/500/107.01_Bestemmelser_44.pdf

Delarealer Delareal 2 m

Formål Boliger

Feltnavn B1

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.

Boplikt

Det er p.t. ikke boplikt i denne delen av Larvik kommune.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 59 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- markedspakke kr 17 500,- søk i eiendomsregister/elektronisk signering kr 2 150,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14 416,-. Utleggene omfatter tinglysning av urådighet kr 545,- fotograf kr 4 250,- kommunale opplysninger kr 4 746,- 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

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

Salgsoppgavedato

19.05.2026











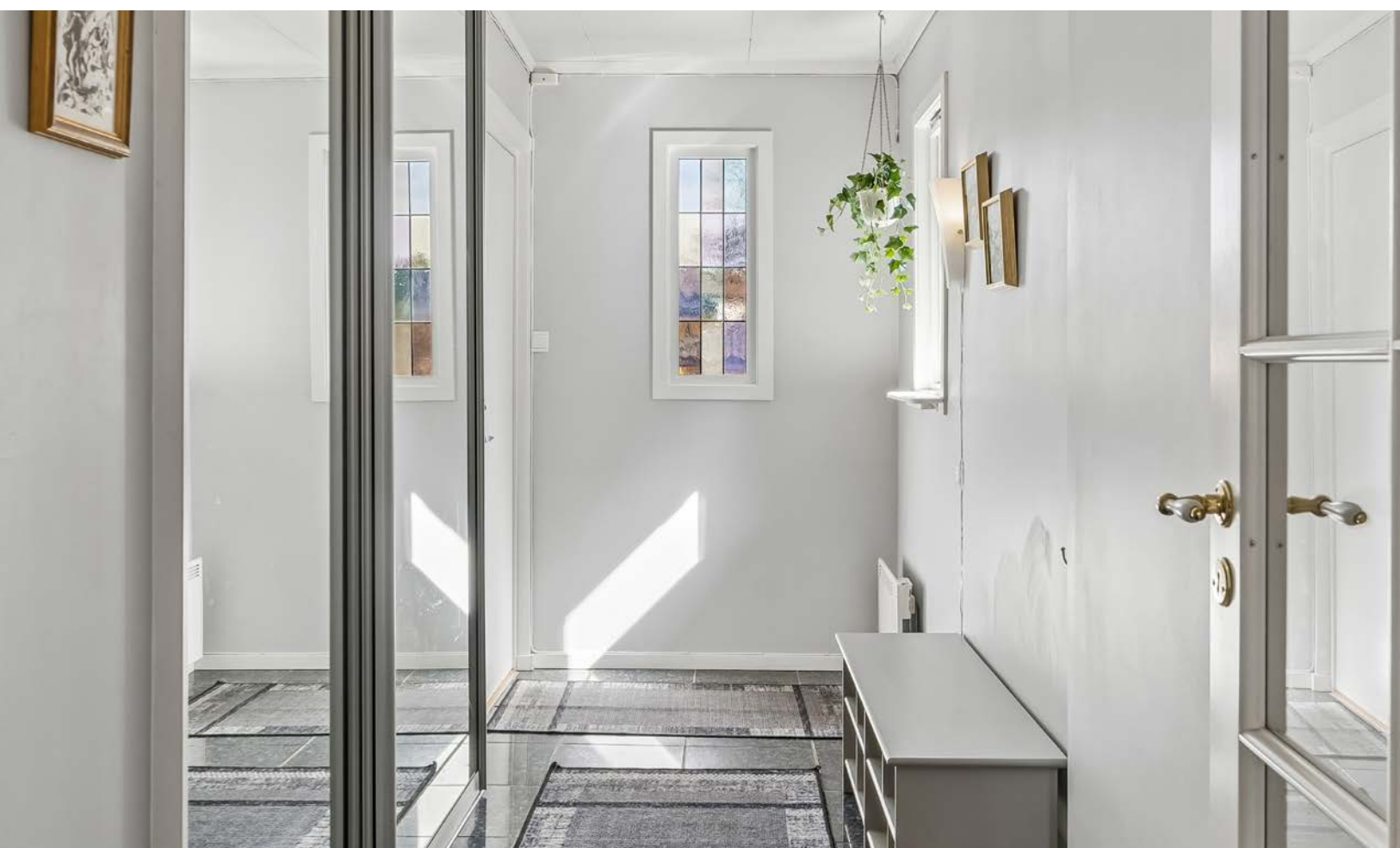


























Plantegning

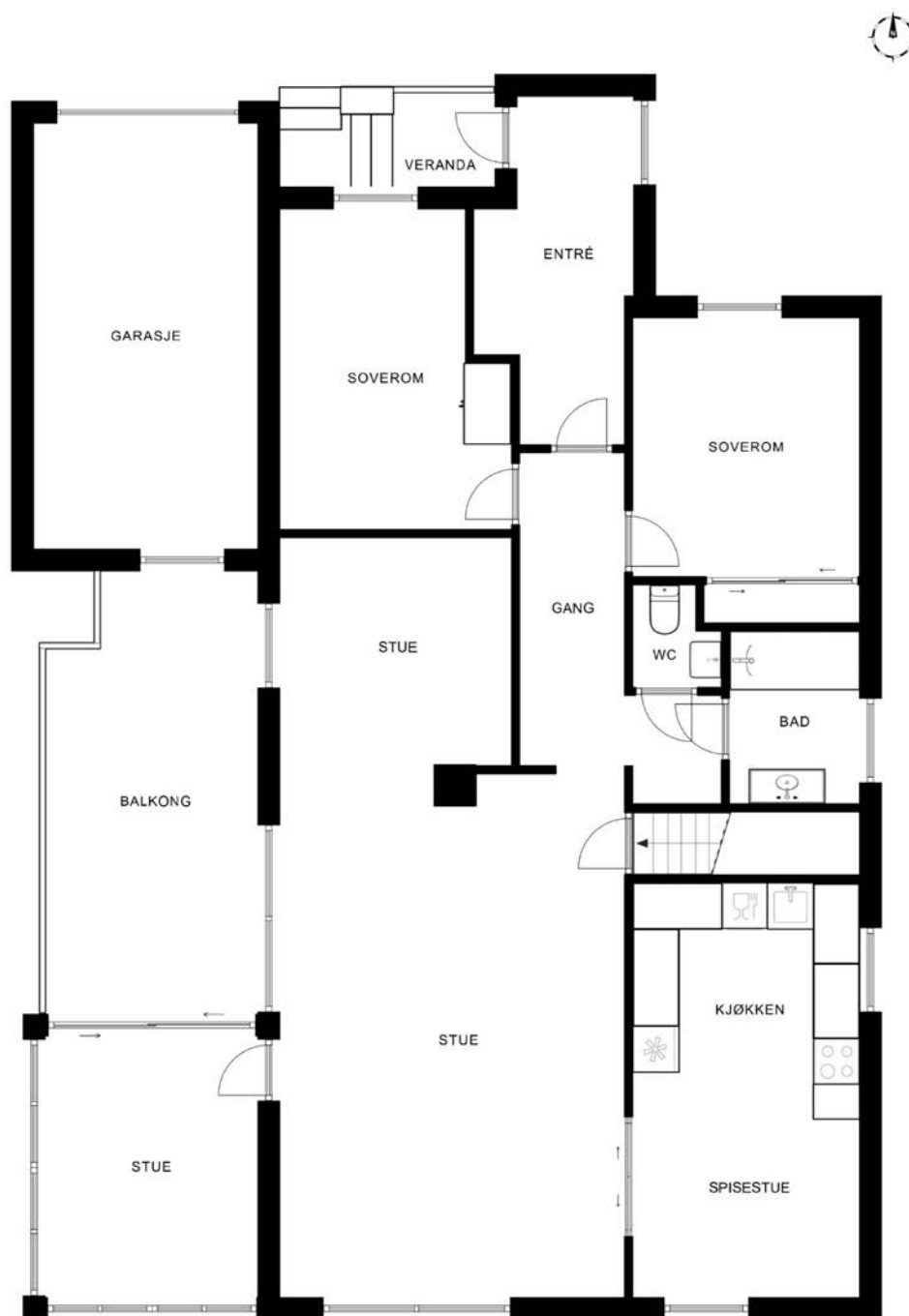


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

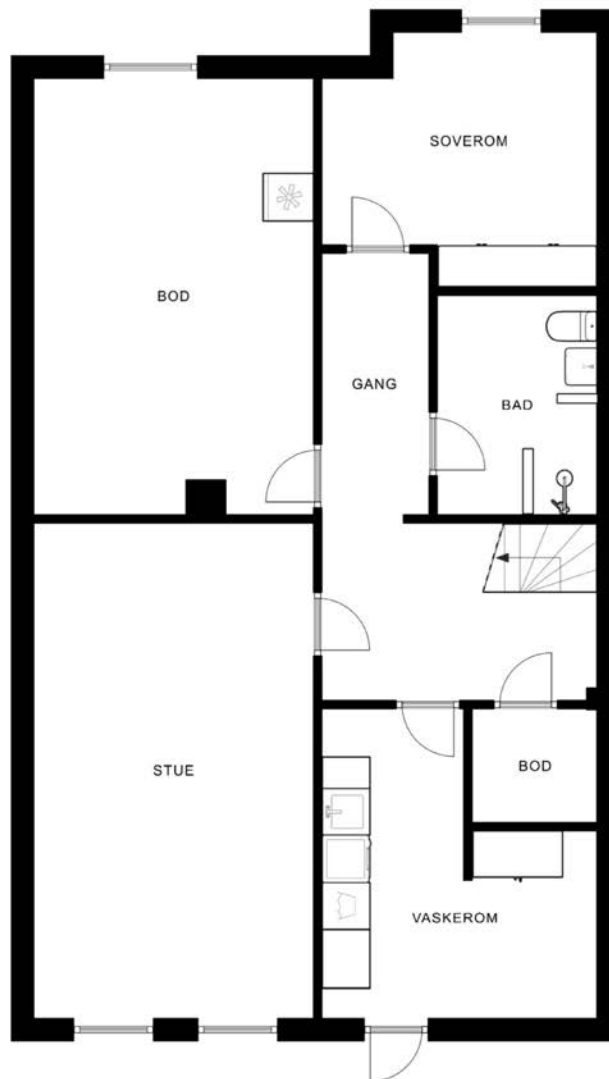


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Løveåsen 89, 3280 TJODALYNG



LARVIK kommune



gnr. 1045, bnr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 21510-1158

Eiendomsverdi ref nr: NL1309

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

VANG TAKST

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

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



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Løveåsen 89 er bygger i 1976 og har to plan.

1. etasje: Entré m/garderobe, Gang, 2 Soverom, Toalettrom, Bad, Stue, Kjøkken, Trapperom, Innglasset balkong, Terrasse og Garasje

Kjeller: Gang m/trapp, Matbod, Vaskerom i kjelleren, Kjellerstue, Bod, Baderom, Soverom

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, fliser, teppe, belegg, betong
Vegg: tapet, malte plater, trepanel
Tak: himlingsplater, trepanel

Boligen har oppvarming med:
Varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet i 1. etasje.

Løveåsen 89 har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Jeg minner spesielt om:
- Skjevhet, setninger og løsefliser på terrassen
- Fuktskjolder i undertaket på loft og i garasje.
- Vaskerom og baderom med behov for oppgraderinger.

I 1. etasje er det på byggemeldte tegningen et soverom som i dag er lagt til stuen og kjøkkenet har i dag en vegg mot stuen.

I kjelleren er hobbyrom blitt kjellerstue, klesrommet, lagt til vaskerommet og det ikke utsprengte området er i dag baderom og soverom.
Utestuen som er beskrevet som innglasset balkong er ikke opplyst byggemeldt.

Det er soverom i kjelleretasjen som har vindusflater som ikke tilfredsstillers dagens krav til rømning.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning, takkonstruksjonen i boligen er saltak med undertak av trepanel og taktekkingen av dobbeltkrummet

betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket på boligen er av asfalt shingel fra byggeår, det er asfaltapp som undertekking på garasjen.

Bygningen har takrenner og nedløp i plastbelegg og lakkert stål, eier opplyser om at takvannet går i korrigerende rør vekk fra grunnmuren. og stige trinn til pipe er montert på taket fra terrassen til pipen.

Loftet har tilkomst fra gangen via nedfallbar loftsuke med stige. Loftet er luftet via åpninger spalte langs langveggen og ventil i endeveggen og undertaket er synlig i garasjen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall.

Huset har en garasjedør/leddport i tre.

Boligen har malt en hovedytterdør med smalt glassfelt, balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass og i vaskekjelleren er det en malt hovedytterdør.

Boligen har en innglasset balkong med tilkomst fra stuen som videre gir tilkomst til en flislagt betongterrasse.
Eiendommen er hellelagt platting på 12 kvm med tilkomst fra vaskerommet.

Inngangspartiet og terrassen har en tretrapp med repos.
Det er også en trapp i belegningsstein på baksiden av huset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, fliser, teppe, belegg, betong
Vegg: tapet, malte plater, trepanel
Tak: himlingsplater, trepanel

Garasjens innvendige overflater består av:
Gulv: betong
Vegg: leca og malte plater
Tak: trepanel og sperrkonstruksjon

Boligens gulv mot grunnen er av betong og etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen fra 2002, sotluken er plassert boden i kjelleren
Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Boligen har en lakkert tretrapp fra stuen til i kjelleren.
Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående spiler
Minste gangbredde 75 cm

Innvendige dører i boligen består hovedsakelig av malte fyllingsdører med tre speil. Dører mot trappegang og entré har i tillegg glassfelt.
Mellom stue og kjøkken er det montert skyvedører med glassfelt.
Dørene i kjelleretasjen er utført som heltredører med tre speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje

Beskrivelse av eiendommen

Baderommet i 1. etg har tilkomst fra gangen.

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.

I rommet er det servant i innredning, speil med lys og overskap, innbygget badekar og elektriske varmekabler i gulvet.

Baderommet har sluk foran badekaret.

Baderommet har ventilasjon gjennom lufterventil i taket og vindu som kan åpnes.

Vaskerom i kjelleren

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gang med trapp.

Veggene og taket har panel.
Gulvet er flislagt.

Rommet har ingen varmekilde.

I rommet er det enkel innredning som benkeplate med vaskekar, varmtvannstank, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har sluk under vaskekar.

Det er naturlig ventilering gjennom lufterventiler i veggen.
I vaskerommet er det mulig med økt ventilasjon (forsering) rommet har vindu som kan bidra til naturlig ventilasjon.

Baderom i kjelleren

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.

I rommet er det servant, speil, lysarmatur, gulvmontert toalett, durshjørne med glassbyggerstein og det er stråleovn på veggen.

Baderommet har sluk i dusjnisen

Det er elektrisk styrt vifte på baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med heltre, profilerte fronter.

Benkeplaten er av stein /larvikitt, med stål oppvaskkum og utslagsvask, fra benkeplaten til overskapene er det montert keramiske fliser.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr i rommet.

Belysning med downlights i taket.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett

Vegg: tapet

Tak: himlingsplater

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etg. har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert toalett og elektriske varmeovn på veggen.

Rommet er ventilert med lufterventil i taket (oppdriftsventilering)

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: malt tapet

Tak: himlingsplater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast
Hoved stoppekranen til er i vaskerommet.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufterventiler i veggene.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.
Sikringssskap med 50 ampere hovedsikring og 10 automatsikringer er montert i gangen.

Boligen har oppvarming med:
Varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at det byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 1976.

Det er synlig knotteplast rundt boligen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt på synlige flater.

Forstøtningsmur av betongstein på nedsiden av huset.

Eiendommen har en skrånende tomt med gårdsplass av belegningsstein, gangveier har heller og belegningsstein.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger utover det som er observert i vaskerommet og på baderommet.

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

[Gå til side](#)

Balkong

Det er registrert rekkverkshøyde under 1,0 m.

Innvendig trapp

Rekkverket og opptrinn på trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk

Beskrivelse av eiendommen

på åpninger opp til 10 cm og det mangler håndløper på veggen.

Radon

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

Rømningsvei

Det er registrert at kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning på soverommet mot nord.

Brannteknisk

Boligen har 3 røykvarslere, montert i gangen og stuen i 1. etg og i gangen i kjelleren.

Branslukningsapparatet er plassert i gangen.

Forstøttningsmur

Manglende rekkverk på forstøttningsmuren som ligger mer en 50 cm over terrenget nedenfor.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

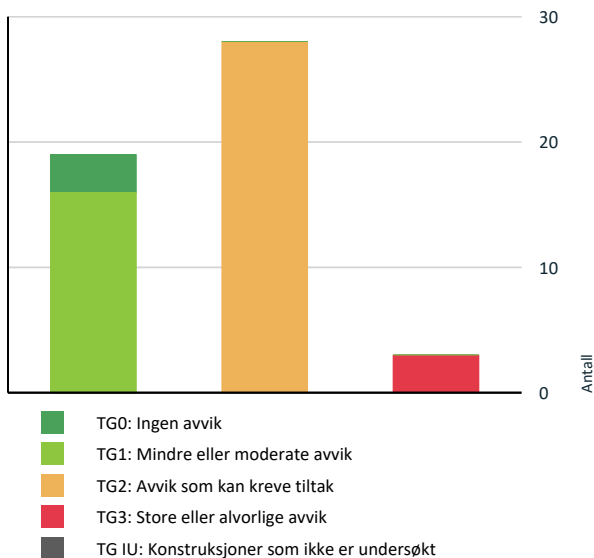
I 1. etasje er det på tegningen et soverom som i dag er lagt til stuen og kjøkkenet har i dag en vegg mot stuen.

I kjelleren er hobbyrom - kjellerstue, klesrommet - lagt til vaskerommet og det ikke utsprengte området er i dag baderom og soverom.

Utestuen som er beskrevet som innglasset balkong er ikke opplyst byggemeldt.

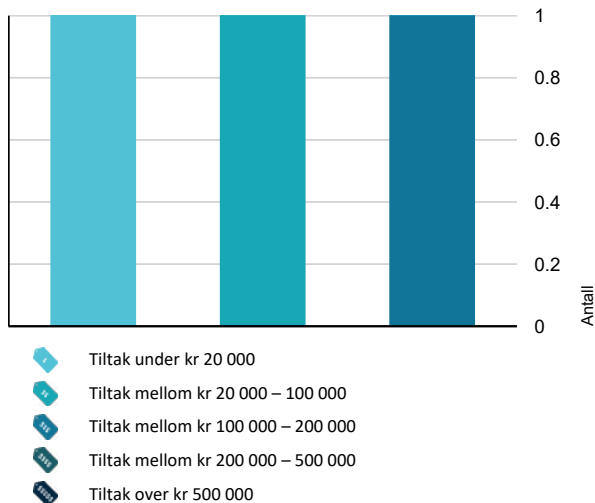
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Kjellerdør** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjelleren > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Innglasset balkong** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater i garasjen** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad i 1. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjelleren > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjelleren > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjelleren > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom i kjelleren > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Baderom i kjelleren > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Baderom i kjelleren > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Baderom i kjelleren > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Baderom i kjelleren > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

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

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Ref. matrikkel (etablert dato) og ferdigattest

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Huset bygget på mot nord (se tegning). Garasje, gang og nytt inngangsparti.
1988	Modernisering	Ny takstein på huset, pipehatt, luftehatt
2001	Modernisering	Sydveggen byttet ut med 3 nye husmorvinduer og trykkimpregnert bordkledning.
2002	Modernisering	Gang i underetg. ble pusset opp og ny trapp ble satt inn.
2002	Modernisering	Ny vedovn i stue. Jøtul ovn med katalysator.
2003	Modernisering	Nye kurser til garasje flere stikkontakter og diverse andre elktro arbeider som varmekabler på bad oppe . Ny innmat i sikringselskap utført av Andebu Elektro A/S
2003	Modernisering	Innvendige dører i hovedetg byttet ut.
2005	Modernisering	Bad oppe og nede totalrenovert med nye fliser, varmekabler i gulvet i hovedetg og nye fliser på gulv og vegger samt mye baderomsutstyr etc.
2006	Modernisering	Sikringssskap og elektrisk anlegg oppgradert.
2006	Modernisering	Varmtvannstank
2011	Modernisering	Kjøkken pusset opp med nytt Huseby kjøkken med benkeplater i Larvikitt og nytt vindu. Ny parkett i stue, kjøkken og gang.
2012	Modernisering	Vestveggen byttet ut med trykkimpregnert bordkledning. Alle takrenner og nedløpsrør byttet av blikkenslager Moland
2013	Modernisering	Soveromsvindu mot nord ble byttet
2015	Modernisering	Andebu Elektro A/S nytt inntak, sikringssskapet ble utvidet med automatsikringer.
2019	Modernisering	Vestveggen på terrassen byttet ut med trykkimpregnert materiale. Samtidig ble vindu i TV-stuen byttet.
2020	Modernisering	Utestuen ble bygget av Rolf Hybbestad og glassmester Frode Strøm som leverte glass. Glassstak og skyvedører i 2020.
2021	Modernisering	Varmepumpe fra Daikin ble montert
2024	Modernisering	Ny hovedstoppekran og utekran
2025	Modernisering	Markiseduk på terrassen ble skiftet

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket på bolien er av asfalt shingel fra byggeår, det er asfaltapp som undertekking på garasjen.

Taket er besiktiget fra taket.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert svai/knekk i takflaten i overgangen til garasjetaket.

Det er videre observert hull i takpappen etter innfesting/spikring ved garasjen.

Det er registrert fuktskjolder i taket på loftet over boligen.

Det er også registrert fuktskjolder i undertaket i garasjen og ingen oppkant med papp på vindskier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takstein og undertak/undertekking. Dette medfører økt risiko for tetthet og fremtidige lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak

Vurdere tilstand på takteking og planlegge fremtidig utskifting.

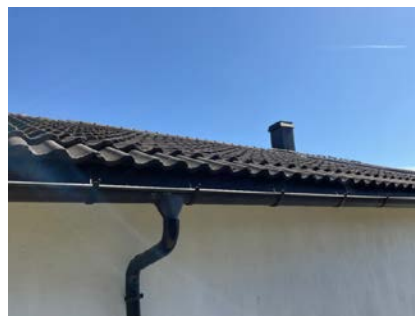
Kontrollere overgang mellom bolig og garasje nærmere og undersøke årsak til svai/knekk i takflaten.

Kontrollere undertak for å tette hull i papp/shingel samt oppkant på vindskier og gjennomføringer.

Se dette i sammenheng med takkonstruksjon/loft

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres øker risikoen for vanninntrengning, det kan utvikles råteskader i undertak og bærekonstruksjon, konstruksjonens levetid kan reduseres og fremtidige utbedringskostnader kan bli betydelig høyere.



Takrenner og nedløp



Takteking

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i plastbelegg og lakkert stål. Stigetrinn til pipe er montert fra terrassen til pipen.

Eier opplyser om at takvannet går i korrigerende rør vekk fra grunnmuren hvor det meste ledes ut på egen tomt og at det kun er takvannet fra nord østre del av taket som ledes til overvannledning i servicekum på egen tomt. (se beskrivelse av takvann)

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på beslag til luftehatt og pipe.

Det mangler snøfangere på taket. Selv om dette ikke nødvendigvis var krav på byggemeldingstidspunktet, avviker løsningen fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

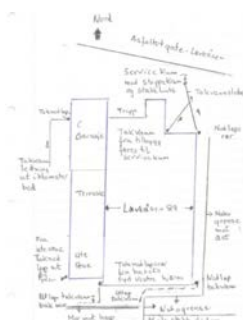
Tilstandsrapport

Tiltak

Kontrollere og vedlikeholde renner, nedløp og beslag jevnlig for å sikre funksjon og forlenge levetiden.
Montere snøfangere i henhold til kravene der snø kan falle ned fra takflaten, (eier opplyser om at det aldri har vært behov ut fra erfaringer etter 50 år i huset.)

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

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



Beskrivelse av takvann

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig stående trekledning.

Kledningen er luftet med 15 mm

Eier opplyser om at veggene er oppgradert med utvendig trepanel i flere omganger, Se tilbygg/modernisering.

Jeg har ingen opplysninger om veggens skjulte oppbygning som isolasjon, vindett og dampspere.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert ubehandlet endeved og værslitt/oppsprukket trepanel, hovedsakelig i nedkant av kledningen og ned mot vindusbeslag.

Ubehandlet endeved har høy fuktoptaksevne og er spesielt utsatt for fuktinntrengning. Nedre del av kledningen er generelt mest eksponert noe som øker risikoen for råteutvikling.

Sprekkdannelser og slitt overflatebehandling indikerer vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Rense og skrape værslitte overflater.
Påføre ny overflatebehandling, spesielt på endeved.
Kontrollere nedre del av kledningen for begynnende råteskader.
Skifte ut bord hvor råte er utviklet.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres øker risikoen for råteskader i kledningen, fukt kan trenge videre inn i veggkonstruksjonen, levetiden på ytterveggen reduseres og utbedringskostnadene kan øke over tid.



Vegg konstruksjon

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takkonstruksjonen i boligen er saltak med undertak av trepanel.

Loftet har tilkomst fra gangen via nedfallbar loftslette med stige. Loftet er luftet via åpninger spalte langs langveggen og ventil i endeveggen og undertaket er synlig i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspere, som medfører svekket effekt av dampsperefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert fuktskjolder i taket på loftet over boligen. Eier opplyser at disse stammer fra før takstein ble lagt i 1988.

Det er også registrert fuktskjolder i undertaket i garasjen. Det er målt ca. 11 vektprosent fuktighet i undertaket.

Videre er det punktering av dampspere i taket over kjøkkenet ved innfelte downlights.

Målt fuktverdi på 11 vektprosent anses som innenfor normalområdet for tørt trevirke (under ca. 20 vektprosent), og indikerer ikke aktiv råteutvikling på måletidspunktet. Fuktskjolder viser imidlertid at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Vurdere tilstand på takteking og planlegge fremtidig utskifting.
Kontrollere takteking og beslag for tetthet.
Følge opp loftet med jevnlig visuell kontroll, særlig etter kraftig nedbør eller snøsmelting.
Kontrollere overgang mellom bolig, garasje og takutstikket mot terrassen.
Ettermontere mansjetter eller etablere tett løsning rundt gjennomføringer.
Kontrollere loftet for tegn til kondens eller fuktskader.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke følges opp kan eventuell ny lekkasje forbli uoppdaget, kan det oppstå kondens i takkonstruksjonen og fukt kan over tid føre til råteskader i undertak og sperrer, konstruksjonens levetid kan reduseres

Se dette i sammenheng med takteking.



Fuktmåling og skolder i undertaket på loftet



Loftetasje

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall.
Stuevinduet til venstre er fra 2011.
Kjøkkenvinduet er fra 2007.
Fastkarmvinduet i stuen er fra 1985.
Badet har vindu fra 2015.
Soverommet har innadslående vindu.
Entreen har blyglassvindu.

Stuen har innvendige plisségardiner.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi vaskeromsvinduet fremstår med mangelfull tetting mot murvegg.

Mangelfull tetting mellom vindu og mur kan medføre risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen og garasjevinduet har malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak

Utbedre innfesting og tetting rundt vaskeromsvindu fagmessig (kontrollere beslag, fuger og vannbrett).
Kontrollere for eventuell skjult fuktskade i tilstøtende konstruksjon.
Skrape og overflatebehandle garasjevinduet.
Kontrollere treverk for begynnende råte.

Konsekvens

Avflassing av overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot værpåvirkning og kan på sikt føre til råteskader i trekonstruksjonen dersom vedlikehold ikke utføres.

Forholdet vurderes som et vedlikeholds- og utførelsesrelatert avvik med behov for oppfølging.



Vaskeromsvindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en garasjedør/leddport i tre.

Årstall: 1987

Kilde: Eier



Garasjeport

Tilstandsrapport

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Boligen har malt en hovedytterdør med smalt glassfelt.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



Inngangsdør

TG 1 Terrasse dør

Beskrivelse

I stuen er det en malt balkongdør i tre med glassfelt i to-lags glass.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt



Terrassedør

TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

I vaskekjelleren er det en malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi vaskeromsdøren har råteskader i karmen ned mot betongunderlaget, videre subber døren på karmen.

Råteskader i den karm indikerer langvarig fuktpåvirkning. Når trekonstruksjoner står tett mot betong eller terreng uten tilfredsstillende fuktsikring, kan det oppstå kapillært fuktopptrekk som fører til nedbrytning av treverket.

At døren subber på karmen kan være et resultat av setninger eller svekkelse monteringen.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Tiltak

Utskiftning av råteskadet karm og eventuelt dørbblad.
Kontrollere og forbedre fuktsikring mot betongunderlag.
Etablere korrekt terskelløsning med fuktsperre og lufting.
Kontrollere tilstøtende konstruksjon for skjult fuktskade.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan råteskaden utvikle seg videre, risiko for videre fuktinntrengning i vegg øker døren kan miste funksjon og tetthet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Huset har en betong terrasse med tilkomst fra stuen via innglasset balkong.
Terrassen er 17,5 kvm og gir tilkomst til eiendommens plenareal via trapp på ytterveggen er det montert en terrassemarkise.

Konstruksjoner er opplagret på søylefundamenter av betong.

Gulvet på balkongen er flislagt
Rekkverket er bygget av stående trepanel innvendig og utvendig, Rekkverkshøyden er 0,8 m

Videre har eiendommen en hellelagt plattning på 12 kvm med tilkomst fra vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Konstruksjonene har omfattende skjvhetter.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi konstruksjonen har seget, og terrassen er oppført i to separate konstruksjoner, det er registrert løse fliser, sprekker i fuger og ujevn høyde på terrasseflaten.

Det er videre registrert løst rekkverk med malingsavflassing.

Terrassen har fall mot huset. Vannavrenning håndteres via takrenne, men fallretningen mot bygningen gir økt risiko for fuktbelastning på yttervegg.

Setninger og bevegelse i konstruksjonen indikerer utilstrekkelig fundamentering eller underlag.

Videre er registrert skjevheter i den hellelagte plattingen. Skjevheter i heller indikerer setninger i underlaget, som kan skyldes mangelfull komprimering, telebevegelser eller dreneringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Vurdere gjennombygging av terrassen som har seget.
Eventuelt undersøke fundamentering og bærekonstruksjon, rette opp og stabilisere konstruksjonen.
Etablere korrekt fall bort fra bygningen.
Utbedre eller legge om flisdekke.
Forsterke, overflatebehandle treverk eller vurdere og skifte rekkverk.

Justere eller legge om heller slik at overflaten blir jevn.
Kontrollere fallforhold slik at vann ledes bort fra bygningen.
Etterfylle og komprimere bærelag ved behov.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan setninger, skjevheter øke på terrassen, konstruksjonen får redusert stabilitet.
Malingavflassing og eventuelle fuktskader kan utvikle seg, løst rekkverket kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrasse



Hellelagt platting

TG 2 Innglasset balkong

Beskrivelse

Boligen har en innglasset balkong med tilkomst fra stuen, balkongen har flislagt betonggulv med terrasseteppe, betongen er opplagret på betong søyler.

Takhøyden er fra 2,39 m til 1,79 m

Rekkverket er av stående trepanel og innglassing, det skyvedør til terrassen og balkongen er overbygget med glasstak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsgrad to er gitt fordi gulvet i den innglassede balkongen har løse fliser og skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

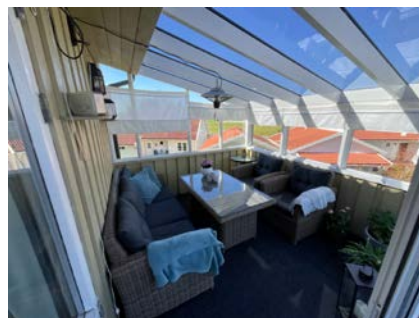
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Tiltak

Løse fliser og skjevheter i konstruksjonen bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling.

Konsekvens

Redusert brukervennlighet og dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skader på gulv og konstruksjon.



Innglasset balkong

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inngangspartiet og terrassen har en tretrapp med repos.
Det er også en trapp i belegningsstein på baksiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsgrad to er gitt fordi det behov for vedlikehold av de utvendige tretrappene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Vedlikehold av de utvendige tretrappene.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er forringelse av treverket og konstruksjonene over tid.



Trapp til inngangsparti



Trapp fra terrassen

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: parkett, fliser, teppe, belegg, betong
Vegg: tapet, malte plater, trepanel
Tak: himlingsplater, trepanel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert følgende:

Entré

Fargeforskjell i fuger
Sprekk i hjørne og mellom taklist og tak

Soverom

Ufagmessig avslutning av gulv mot dørterskel
Sprekk i tapet i plateskjøter

Stue

Sprekk i tapetskjøt mot kjøkken og på yttervegg

Gang, kjøkken og stue

Knirk i parkett/gulv
Ufagmessig avslutning av gulv mot dørterskel

Toalett

Folder i tapet i hjørne

Knirk i gulv kan skyldes bevegelse i bærende konstruksjon eller utilstrekkelig forankring. Sprekkdannelse i tapet og plateskjøter kan være relatert til, bevegelser eller svikt i veggkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

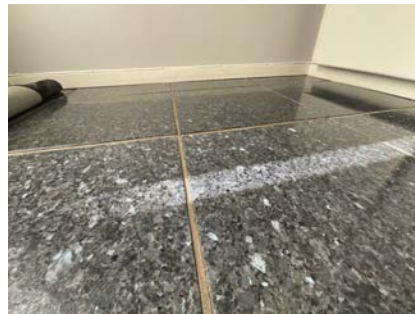
Tiltak

Kontrollere gulvkonstruksjon der det er knirk.
Utbedre gulvavslutninger ved terskler.
Reparere og sparkle plateskjøter før ny overflatebehandling/tapetsering
Skifte eller reparere tapet med folder og sprekker.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan sprekker og bevegelser øke over tid, boligens estetiske og funksjonelle standard reduseres og utbedringskostnadene kan øke.

Forholdet vurderes som et omfattende avvik med behov for samlet oppgradering av overflater.



Fliser i gangen

TG 2 Overflater i garasjen

Beskrivelse

Garasjens innvendige overflater består av:
Gulv: betong
Vegg: leca og malte plater
Tak: trepanel og spårrkonstruksjon

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Tilstandsgrad to er gitt fordi undertaket av trepanel, som er synlig i garasjen, har tydelige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av fuktskader på undertaket av trepanel.
Se dette i sammenheng med takteking.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



Undertak i garasjen

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens gulv mot grunnen er av betong og etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

Jeg har målt 25 mm høydeforskjell i entreen.
10 mm på soverommet.

Konstruksjonen er lukket og innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.
Tilstand og utførelse av brannskillet mellom leilighetene er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at gulvet ikke er helt plant.
Eventuelle tiltak for å forbedre planheten vil normalt innebære avretting av underlaget eller utskifting av gulv/fliser
Tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller ved utskifting av gulvbelegg.

Konsekvenser

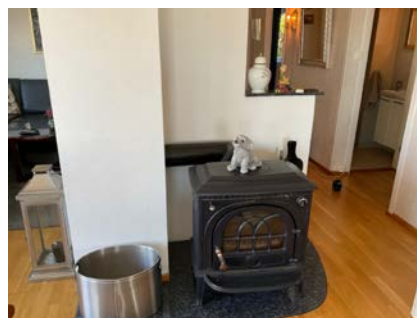
Dersom tiltak ikke gjennomføres: vil gulvene fortsatt ha synlige/målbare skjevheter.
Avvikene kan påvirke opplevelsen av rommet, samt montering av fast inventar eller innredning.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen fra 2002, sotluken er plassert boden i kjelleren
Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Vurderingene omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp.



Pipe og vedovn

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i kjellerbod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bod på yttervegg 30.04.202

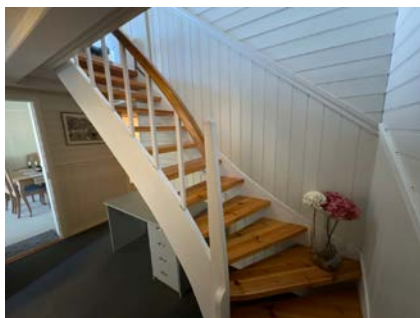
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp fra stuen til i kjelleren.

Trappen har åpne trinn og rekkverk med stående spiler

Minste gangbredde 75 cm
Fri høyde 200 cm
Avstand trinn 13,5 cm
Avstand spiler i rekkverk 20 cm



Kjellertrapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består hovedsakelig av malte fyllingsdører med tre speil. Dører mot trappegang og entré har i tillegg glassfelt. Mellom stue og kjøkken er det montert skyvedører med glassfelt. Dørene i kjelleretasjen er utført som heltredører med tre speil.

Eier opplyser om at dørene i hovedetasjen ble byttet i 2003.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



Skyvedører på kjøkkenet

VÅTROM

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

Generell

Beskrivelse

Baderommet i 1. etg har tilkomst fra gangen.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: himlingsplater

Minner spesielt om at baderommet er fra 2005 med ukjent membran, og ikke oppkant på dørterskel.

Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Baderom i 1. etg.

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert riss/sprekker i flisfuger.

Sprekker i fuger kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning bak flisene dersom forholdet ikke utbedres. Fugene utgjør en del av overflatesjiktet, og skader kan indikere bevegelser i underlaget eller normal aldring.

Det er videre registrert vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar. Slike materialer er generelt lite egnet i direkte fuktutsatte områder og kan være sårbare for fuktopptak og nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak

Utbedre eller fuge om områder med riss/sprekker.
Kontrollere om det foreligger underliggende fuktskade.
Vurdere fuktsikring eller utskifting av ikke fuktbestandige materialer i våtsoner.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan fukt trenge inn bak flisene, treverk eller ikke fuktbestandige materialer kan få fukt- og råteskader.

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 3 mm .
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3 mm .

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne til gangen fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at fallet på gulvet ikke tilfredstiller dagens krav.

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:
- eventuell lekkasje kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

Baderommet er fungerende med badekar, men tilfredstiller ikke dagens krav til nødvendig oppkant mot dørterskel eller fall på gulvet.

En mulig vannlekkasje fra utstyr i rommet vil kunne renne til gangen, fordi døråpningene er uten dokumenter/synlig membranoppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.



Eikelist og el-rør ved døren

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på baderommet.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning og sluk, det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på membranløsningen på baderommet.

Membran/tettesjikt er et skjult, men avgjørende element i våtrommets fuktsikring. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelse, tetthet og restlevetid.

Det er videre registrert mangelfull gjennomføring av K-rør opp av gulvet ved døren. Gjennomføringer i gulv skal være utført med tett løsning. Mangelfull utførelse øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Undersøke membranløsning nærmere dersom mulig.
Kontrollere rørgjennomføringer og etablere tett og forskriftsmessig løsning.
Jevnlig kontroll av rommet for tegn til fukt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjer forbli skjulte over tid, det kan oppstå omfattende fuktskader i gulv- og veggkonstruksjon og utbedringskostnadene kan bli betydelige.

Forholdet vurderes som et avvik med usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring.



Sluk på bad 1. etg.

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

I rommet er det servant i innredning, speil med lys og overskap, innbygget badekar og elektriske varmekabler i gulvet.
Rommet er ventilert med avtrekksventil i taket (naturlig ventilasjon)

Baderommet har sluk foran badekaret.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har ventilasjon gjennom lufteventil i taket og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk og luftespalte under døren etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tiltak

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

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

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

ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

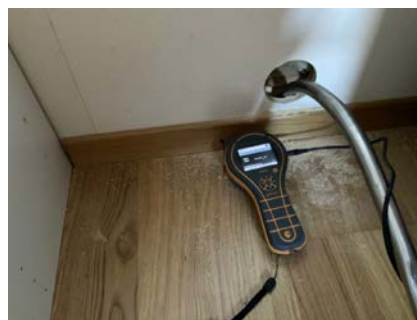
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



Fuktmåling 30.04.2026

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet i kjelleren har tilkomst fra gang med trapp.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser
Vegg: mur og trepanel
Tak: trepanel

Minner spesielt om at vaskeområdet er fra 1976, og uten membran på vegger og gulv ikke oppkant på dørterskel.
Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av vaskerommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

Full oppgradering av våtrommet anbefales.
Etablere nytt, dokumentert membransystem og skifte sluk.



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert uegnede materialer i våtsoner.

Materialer som ikke er fuktbestandige eller ikke beregnet for direkte vannbelastning har økt risiko for oppfukning, nedbrytning og råteskader over tid. I våtsoner (ved dusj, badekar og vask) stilles det krav til fuktbestandige materialer og korrekt tettesjikt.

Forholdet innebærer økt risiko for skjulte fuktskader dersom materialene utsettes for jevnlig vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak

Vurdere utskifting til godkjente og fuktbestandige materialer.
Kontrollere om det foreligger tegn til oppfukning bak overflater.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan materialene ta opp fukt og brytes ned, levetiden på våtrommet reduseres og fremtidige utbedringskostnader kan bli betydelige.

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 11 mm på 1m fra døren.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisene ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderomsgulvet er tilnærmet flatt 1 meter innenfor dørterskelen og mangler membranoppkant mot dørterskelen. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved terskel/topp membran ikke tilfredstiller dagen regelverk der det må være 25 mm eller mer fra slukrist til topp membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tiltak

Kontrollere oppbygning av gulvkonstruksjonen.
Vurdere etablering av tilstrekkelig fall og korrekt membranoppkant.
Ved større avvik kan ombygging av gulv være nødvendig.
Sørge for regelmessig kontroll og aktsom bruk inntil eventuell utbedring.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjevann renne ut i tilstøtende rom, det kan oppstå skjulte fuktskader i gulv og veggkonstruksjoner og tbedringskostnader kan bli betydelige ved vannskade.

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det ikke er påvist membran/tettesjikt i våtrommet, og forventet brukstid på slukløsningen vurderes som oppbrukt.

Manglende membran innebærer at konstruksjonen ikke har tilfredsstillende fuktsikring. Dette medfører høy risiko for fuktinntrengning i gulv- og veggkonstruksjon ved normal bruk eller lekkasje.

Sluk har begrenset teknisk levetid (normalt ca. 20–25 år). Når forventet brukstid er oppbrukt, øker risikoen for lekkasje i overgang mellom sluk og gulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Tiltak

Full oppgradering av våtrommet anbefales.
Etablere nytt, dokumentert membransystem.
Skifte sluk og sikre korrekt tilkobling mellom membran og sluk.
Utføre arbeidet i henhold til gjeldende forskrift og våtromsnorm.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det høy risiko for skjulte fuktskader og utbedringskostnadene kan bli omfattende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk på vaskerommet



Ingen membran oppkant på vaskerommet

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det enkel innredning som benkeplate med vaskekar, varmtvannstank, hovedstoppekran og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har sluk under vaskekar.

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering gjennom lufteventiler i veggen.

I vaskerommet er det mulig med økt ventilasjon (forsering) rommet har vindu som kan bidra til naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tiltak

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

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

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

KJELLER > VASKEROM I KJELLEREN

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har foretatt hulltaking/fuktmåling i trepanel og gulvlist på vaskerommet, i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg minner om at konstruksjonen fremstår med løsninger som ikke gir tilstrekkelig fuktsikring eller robusthet ved eventuell lekkasje. Dette kan gjelde oppbygning av gulv, mangelfull avgrensning mot tilstøtende rom, eller materialvalg som ikke er optimalt tilpasset fuktbelastning.

Selv om det ikke nødvendigvis er registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet, innebærer løsningen en forhøyet risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Full oppgradering av våtrommet anbefales.
Etablere nytt, dokumentert membransystem.
Skifte sluk og sikre korrekt tilkobling mellom membran og sluk.
Utføre arbeidet i henhold til gjeldende forskrift og våtromsnorm.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres: er det høy risiko for skjulte fuktskader og utbedringskostnadene kan bli omfattende.

Tilstandsrapport



Fuktmåling 30.04.2026

KJELLER > BADEROM I KJELLEREN

Generell

Beskrivelse

Baderommet i kjelleren har tilkomst fra gangen

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: våtromstapet og flis

Tak: mdf panelbord

Minner spesielt om at baderommet er fra 2005 med ukjent membran, og ikke oppkant på dørterskel og et sluk som er avgrenset av oppkant mot dusjnisen.

Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



Baderom i kjelleren

KJELLER > BADEROM I KJELLEREN

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist svertesopp i silikonfuger

Svertesopp i silikonfuger oppstår ofte som følge av vedvarende fuktbelastning og utilstrekkelig ventilasjon. Silikonfuger er en vedlikeholdsdel og har begrenset levetid.

Tapet på vegg i fuktutsatt område er generelt lite egnet og kan ta opp fukt, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Fjerne og erstatte silikonfuger.

Vurdere utskifting av tapet til mer fuktbestandig overflate.

Kontrollere underliggende konstruksjon for fuktskade.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan soppvekst utvikle seg videre, innneklimaet kan forringes og levetiden på våtrommet kan reduseres.

KJELLER > BADEROM I KJELLEREN

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Rommet har stråleovn på veggen

Fall mot sluk er målt til 0.

Høydeforskjell: sluket ligger 15 mm høyere en topp flis ved dørterskel og er avgrenset av en 22 cm oppkanten rundt dusjnisen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi sluket er avgrenset av en ca. 22 cm høy oppkant.

En høy oppkant rundt sluk kan medføre at vann som kommer utenfor avgrensningen ikke ledes uhindret til sluk. Løsningen kan begrense avrenning ved lekkasje fra rør, utstyr eller utilsiktet vannpåvirkning på gulvet utenfor dusjsonen.

Slike løsninger kan innebære økt risiko for at vann blir stående på gulvet eller renner mot døråpning og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak

Vurdere full oppgradering av baderommet og montering av automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan vann renne til tilstøtende konstruksjoner og skadeomfang ved lekkasje kan bli større.

KJELLER > BADEROM I KJELLEREN

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning og sluk, det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på membranløsningen på baderommet.

Membran/tettesjikt er et skjult, men avgjørende element i våtrommets fuktsikring. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelse, tetthet og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tiltak

Undersøke membranløsning nærmere dersom mulig.
Kontrollere rørgjennomføringer og etablere tett og forskriftsmessig løsning.
Jevnlig kontroll av rommet for tegn til fukt.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan lekkasjer forbli skjulte over tid, det kan oppstå omfattende fuktskader i gulv- og veggkonstruksjon og utbedringskostnadene kan bli betydelige.

Forholdet vurderes som et avvik med usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikring.



Sluk på baderom i kjelleren

[KJELLER > BADEROM I KJELLEREN](#)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I rommet er det servant, speil, lysarmatur, gulvmontert toalett, durshjørne med glassbyggerstein og det er stråleovn på veggen.

Baderommet har sluk i dusjnisen

[KJELLER > BADEROM I KJELLEREN](#)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet tillufts løsning etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tiltak

Det anbefales å etablere luftespalte under døren

Konsekvenser

Dersom tiltak ikke gjennomføres:

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

[KJELLER > BADEROM I KJELLEREN](#)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

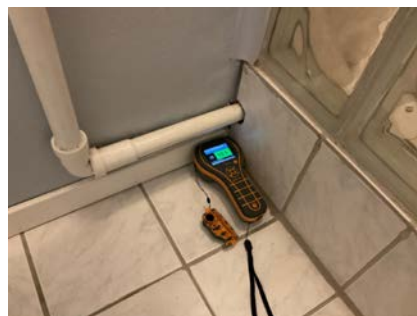
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner Lecaveger.

Jeg har foretatt fuktmåling i gulvlisten under servantet i tilliggende konstruksjon uten å påvise fukt.

Videre har jeg gjort fuktsøk i hjørnet under dusjen uten å finne forskjeller

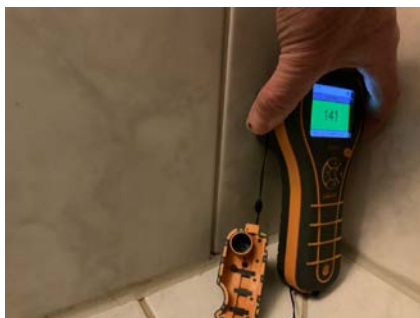
Fuktsøket er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

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



Fuktmåling 30.04.2026

Tilstandsrapport



Fuktsøk



Fuktsøk

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har tilkomst fra stuen og har innredning med heltre, profilerte fronter.
Benkeplaten er av stein /larvikitt, med stål oppvaskkum og utslagsvask, fra benkeplaten til overskapene er det montert keramiske fliser.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr i rommet.

Belysning med downlights i taket.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: parkett
Vegg: tapet
Tak: himlingplater

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i 1. etg. har tilkomst fra gangen
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert toalett og elektriske varmeovn på veggen.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket (oppdriftsventilering)

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser
Vegg: malt tapet
Tak: himlingsplater

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.
- Tilstandsgrad to er gitt fordi toalett rommet ikke har mekanisk avtrekk eller tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

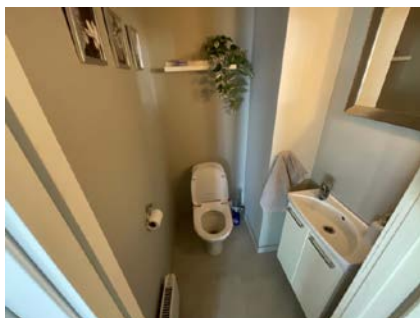
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftspalte under døren på toalettrommet og i henhold til gjeldende krav.

Konsekvenser

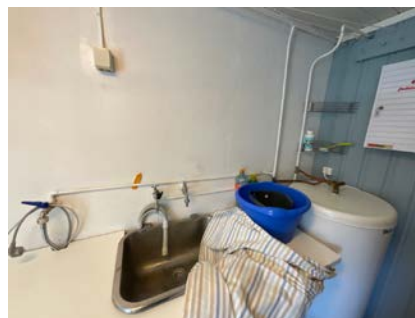
Dersom tiltak ikke gjennomføres:

- kan høy fuktbelastning føre til kondens, mugg og fuktskader, inneklimaet på toalettrommet kan bli dårligere.

Tilstandsrapport



Toalettrom



Kobberrør i vaskerommet

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av kobber
Vannledningen er besiktiget i vaske rommet

Hoved stoppekranen til er i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke påvist synlige lekkasjer eller skader, men mere enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

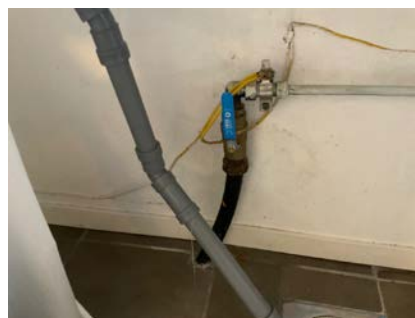
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tiltak

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

Konsekvens

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



Hovedstoppekran på vaskerom

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør av plast

Avløpsrørene er besiktiget på baderommet i kjelleren

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, men rørnettet har nådd en alder hvor sannsynligheten for skader øker.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig ettersyn. Tidspunkt for utskifting av avløpsrør bør samordnes med fremtidig renovering av våtrom eller kjøkken. Forebyggende: Det kan vurderes å utføre en rørrinspeksjon eller rørspyling for å fjerne belegg og sikre god gjennomstrømning.

Konsekvens

Høy alder medfører økt risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og overganger.
Ved plastrør: Pakninger tørker ut over tid, og platen kan bli sprø.
Ved støpejernsrør: Risiko for rustdannelse og tæring.

Innvendig groing (belegg) reduserer rørets diameter over tid, noe som kan føre til dårligere avrenning og hyppigere tilstoppinger. Lekkasjer fra avløp skjer ofte skjult i konstruksjonen og kan medføre omfattende fukt- og luktskader.



Avløpsrør på badetrom i kjelleren

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene.

1 TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Dikin varmepumpe montert i stuen

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



Varmepumpe i stuen

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi berederen er eldre en 20 år og el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstillende dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ny eier anbefales å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Tiltak

Kontrollere installasjonen av autorisert elektriker.
Etablere fast, forskriftsmessig tilkobling dersom dette mangler.

Konsekvens

Dersom forholdet ikke utbedres kan det oppstå varmgang i kontaktpunktet, risiko for elektrisk feil eller branntilløp øker,

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.



Bereder i hjørnet på vaskerommet

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.
Sikringskapp med 50 ampere hovedsikring og 10
automatsikringer er montert i gangen.

Boligen har oppvarming med:
Varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske
varmekabler i gulvet på baderommet i 1. etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt
rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig
utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**1976 Jeg har ingen informasjon om rehabilitering av hele det
elektriske anlegget.**

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

**2015 byttet Andebu Elektro A/S ut inntak, sikringskapp ble
utvidet med automatsikringer.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskapp

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

Nei

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

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

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele det anlegget.

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

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

**Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være
usikker.**

Generell kommentar

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

Elektrisk anlegg

Takstingeniøren har ikke el-faglig kompetanse og foretar ikke teknisk
kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover en enkel visuell
observasjon av tilgjengelige og synlige komponenter. Det er ikke utført
funksjonstesting, målinger eller kontroll av skjulte installasjoner.

Vurderingen omfatter derfor ikke anleggets forskriftsmessighet,
kapasitet eller sikkerhetsnivå. Dersom det er av vesentlig betydning for
kjøper å få avklart tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det å
innhente kontroll og tilstandsrapport fra registrert elektroinstallatør
eller annen kvalifisert fagkyndig.



Sikringskapp i gangen

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser om at det byggegrunn av sprengteinsfylling.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1976.

Det er synlig knotteplast med overgangslist rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer en halvparten av dreneringens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/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.

Tiltak

Ny eier bør være oppmerksom på at dreneringens tilstand og restlevetid er ukjent.

Ved tegn til fuktproblemer bør det utføres nærmere undersøkelser av dreneringen.

Konsekvenser

Man er avhengig av et fungerende kapillærbrytende sjikt (pukk/singel/isolasjon) under betongen for å hindre at fuktighet suges opp fra grunnen. Manglende eller defekt fuktsikring kan føre til kapillært oppsug (fuktvandring) gjennom betongplaten. Dette kan medføre fuktskader på tilfarere, parkett/laminat og bunnsviller i vegger, samt gi grobunn for muggsopp og dårlig innelima.



Knotteplast synlig ved kjellervindu

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt på synlige flater.

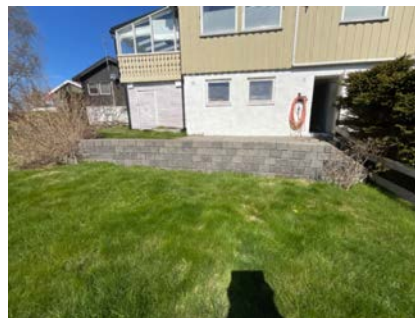


Grunnmur på ytterhjørnet

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongstein på nedsiden av huset.



Forstøttningsmur

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en skrånende tomt med gårds plass av belegningsstein, gangveier har heller og belegningsstein.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Jeg har ingen opplysninger om vann- og avløpsledninger utover det som er observert i vaskerommet og på baderommet

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

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

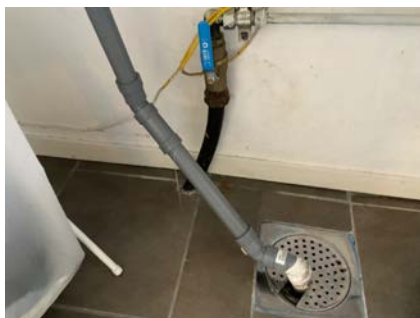
Konsekvens

Gamle rør er svakere enn nye.

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

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

Siden rørene ligger nedgravd, er det vanskelig å oppdage feil på før skaden har skjedd.



Vannledning



Avløpsrør

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

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



Balkonger

Beskrivelse

Balkong

Det er registrert rekkverkshøyde under 1,0 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk på 1 meters høyde

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk

Tiltak

Rekkverket bør utbedres, forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstillende dagens krav til personsikkerhet, 1m høyde og opp til 10 cm åpninger.

Konsekvenser

Lavt rekkverk og store åpninger gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk spesielt for barn, sikkerhetsnivået vil være lavere enn dagens standard.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp

Rekkverket og opptrinn på trapp tilfredsstillende ikke dagens regelverk på åpninger opp til 10 cm og det mangler håndløper på veggen.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens regelverk med åpninger opp til 10 cm og håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk

Tiltak

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

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

Konsekvens

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



Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et moderat til lavt aksomhetsområde for Radon

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon

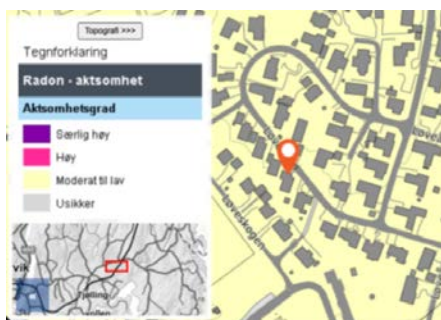
Tiltak

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

Konsekvens

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

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



Kartutsnitt av Radon aksomhetskart



Brannteknisk/rømningsvei

Beskrivelse

Rømningsvei

Det er registrert at kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning på soverommet mot nord.

Brannteknisk

Boligen har 3 røykvarslere, montert i gangen og stuen i 1. etg og i gangen i kjelleren.

Branslukningsapparatet er plassert i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

Vurdering av rømningsvei

Rom beregnet for varig opphold (soverom, stue, kjøkken) skal ha trygge rømningsforhold i henhold til gjeldende forskrift (TEK17). For at et vindu skal anses som en godkjent rømningsvei, gjelder følgende krav til fri åpning:

Minimum bredde: 0,5 m

Minimum høyde: 0,6 m

Sum av bredde + høyde: Minimum 1,5 m

Plassering: Underkant av vindusåpningen skal normalt ikke være høyere enn 1,0 m over gulv (ved større høyde må det monteres fast trapp/stige).

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak

Bruksendring og søknadsplikt (Larvik kommune)

Dersom boder (tilleggsdel) skal tas i bruk som stue eller soverom (hoveddel), utløser dette krav om søknad om bruksendring til Larvik kommune.

Som privatperson kan du benytte digitale søknadsløsninger (f.eks. via DiBK eller fellestjenester BYGG) for endringer som skjer internt i én boenhet, forutsatt at endringen ikke berører bærekonstruksjoner, brannskiller eller fasade utover selve vindusutskiftningen.

Anbefaling

Forholdet bør utbedres ved å etablere godkjente rømningsvinduer eller direkte utgang til terreng før rommene benyttes til varig opphold. Ved usikkerhet rundt lokal plan- og bygningslovgivning i Larvik, anbefales det å kontakte kommunens byggesakskontor for en forhåndskonferanse.

Det anbefales også å benytte fagkyndig bistand (for eksempel byggmester, rådgivende ingeniør eller ansvarlig søker) for å sikre at tiltaket prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift, herunder krav til rømningsvei, lysforhold, ventilasjon og brannsikkerhet. Dette reduserer risiko for avvik, forsinkelser og eventuelle fremtidige pålegg fra kommunen.

Konsekvens

Da de aktuelle rommene mangler tilstrekkelige mål eller plassering på vinduer, anses de ikke som godkjent for varig opphold etter dagens regelverk.



Forstøttningsmur

Beskrivelse

Forstøttningsmur

Manglende rekkverk på forstøttningsmuren som ligger mer en 50 cm over terrenget nedenfor.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens regelverk på 1 meters høyde

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Tiltak

Rekkverket bør monteres/forhøyes eller skiftes ut slik at det tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet.

Konsekvenser

Lavt rekkverk gir økt risiko for fallulykker, forholdene kan påvirke sikkerhet og bruk

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

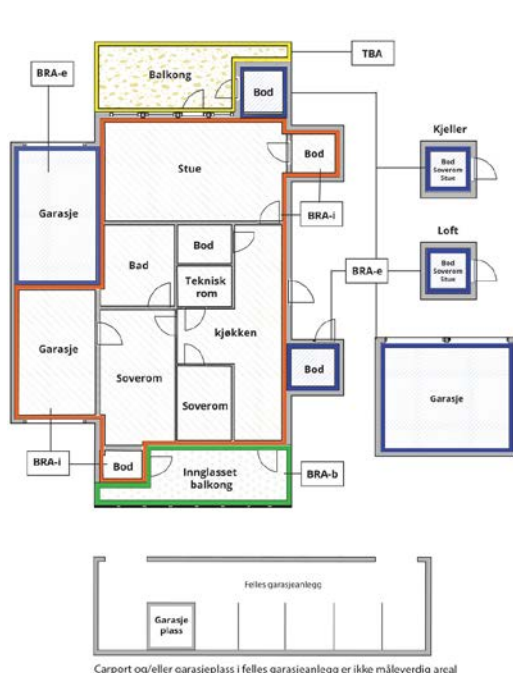
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	109	18	9	136	18
Kjeller	88			88	12
Loft					
SUM	197	18	9		30
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré m/garderobe, gang, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad i 1. etasje, stue, kjøkken, trapperom	Garasje	Innglasset balkong
Kjeller	Gang m/trapp, matbod, vaskerom i kjelleren, kjellerstue, bod, badrom i kjelleren, soverom		
Loft			

Kommentar

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

1. etasje:

Enté md garderobe: 7,5 m²

Gang: 7,7 m²

Soverom 1: 12,1 m²

Soverom 2: 11,1 m²

Toalettrom: 1,4 m²

Bad: 3,7 m²

Stue: 42,1 m²

Kjøkken: 15, 8 m²

Trappegang: 2,4 m²

Innglasset balkong: 8,6 m² (BRA-b)

Terrasse: 17,5 m² (TBA)

Garasje: 17,8 m² (BRA-e)

Kjeller:

Gang m/trapp: 12,2 m²

Matbod: 2,2 m²

Vaskerom: 10,8 m²

Kjellerstue: 21,9 m²

Bod: 18,9 m²

Bad: 5,6 m²

Soverom: 9,9 m²

Hellelagt platting: 12 m² (TBA)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, fliser, teppe, belegg, betong

Vegg: tapet, malte plater, trepanel

Tak: himlingsplater, trepanel

Oppvarming:

Boligen har oppvarming med:

Varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler i gulvet på baderommet i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etasje er det på tegningen et soverom som i dag er lagt til stuen og kjøkkenet har i dag en vegg mot stuen.

I kjelleren er hobbyrom - kjellerstue, klesrommet - lagt til vaskerommet og det ikke utsprengte området er i dag baderom og soverom.

Utestuen som er beskrevet som innglasset balkong er ikke opplyst byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny hovedstoppekran og utekran

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert at kjelleretasjen har vindusflater som ikke tilfredsstillers dagens krav til rømning på soverommet mot nord.

Vurdering av rømningsvei

Rom beregnet for varig opphold (soverom, stue, kjøkken) skal ha trygge rømningsforhold i henhold til gjeldende forskrift (TEK17). For at et vindu skal anses som en godkjent rømningsvei, gjelder følgende krav til fri åpning:

Minimum bredde: 0,5 m

Minimum høyde: 0,6 m

Sum av bredde + høyde: Minimum 1,5 m

Plassering: Underkant av vindusåpningen skal normalt ikke være høyere enn 1,0 m over gulv (ved større høyde må det monteres fast trapp/stige).

Da de aktuelle rommene mangler tilstrekkelige mål eller plassering på vinduer, anses de ikke som godkjent for varig opphold etter dagens regelverk.

Bruksendring og søknadsplikt (Larvik kommune)

Dersom boder (tilleggsdel) skal tas i bruk som stue eller soverom (hoveddel), utløser dette krav om søknad om bruksendring til Larvik kommune.

Som privatperson kan du benytte digitale søknadsløsninger (f.eks. via DiBK eller fellestjenester BYGG) for endringer som skjer internt i én boenhet, forutsatt at endringen ikke berører bærekonstruksjoner, brannskiller eller fasade utover selve vindusutskiftningen.

Anbefaling

Forholdet bør utbedres ved å etablere godkjente rømningsvinduer eller direkte utgang til terreng før rommene benyttes til varig opphold. Ved usikkerhet rundt lokal plan- og bygningslovgivning i Larvik, anbefales det å kontakte kommunens byggesaks kontor for en forhåndskonferanse.

Det anbefales også å benytte fagkyndig bistand (for eksempel byggmester, rådgivende ingeniør eller ansvarlig søker) for å sikre at tiltaket prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift, herunder krav til rømningsvei, lysforhold, ventilasjon og brannsikkerhet. Dette reduserer risiko for avvik, forsinkelser og eventuelle fremtidige pålegg fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Robert Vang	Takstingeniør
	Torleiv Inge Kili	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1045	93		0	549.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løveåsen 89

Hjemmelshaver

Kili Torleiv Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Løveåsen 89 ligger på Løve med ca. 400 meter til offentlig transport og 700 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra Løveåsen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt med plen og beplantning, oppkjørselen har brostein og gangveier er hellelagt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	01.05.2026		Gjennomgått	21	Nei
Oppmåling/skisser	30.04.2026	Egne notater	Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutsrift	04.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	
2	18.05.2026	Oppdatering: Innvendige dører er utbedret etter 1. befarings Utestue: Oppdatert navn på håndverkere

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse Løveåsen 89, 3280 TJODALYNG	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291087
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 162958038
Gårdsnummer 1045	Bruksnummer 93
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1976	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 224,0 m²	Oppvarmet bruksareal 197,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
198,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
201,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år
42 398 kWh



Løveåsen 89, 3280 TJODALYNG



Detaljering

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



Løveåsen 89, 3280 TJODALYNG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Torleiv Inge Kili

Boligen

Løveåsen 89

3280 Tjodalyng

3909-1045/93/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1976
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det var en mindre vannlekkasje ved pipe som ble utbedret i 1987 når det ble lagt takstein på hele huset. Da ble det også satt på ny heldekkende pipehatt og med ny tilsvarende hatt over lufterør fra bad. Etter den tid har det ikke vært noe vannlekkasje på tak i huset.

Det er byttet vi byttet komplette vinduer i hele huset utenom de to store vinduene i stua. Her er det byttet selve ruta

I begge to av Glassmester Blomquist. Årsaken var at de ble punktert. Soveromsvinduet på soverom mot nord er ikke byttet. Det står under tak og er ikke utsatt for regn og snø. Det er byttet til trykkimp. bordkledning på alle vegger utenom noe på nordveggen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

Firmanavn: Blikkenslager Hermann Nilsen A/S

Beskrivelse av arbeidet: Levert og montert ny pipehatt og hatt over lufting fra bad.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Firmanavn: Buer & Buer A/S

Beskrivelse av arbeidet: Se over. Jeg har laget et oppsett over alt som er gjort av arbeidet på huset fra 1976 til dags dato som er oversendt til takstmann / ingeniør Robert Vang som sikkert kan oversender til dere.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Firmanavn: Buer & Buer

Beskrivelse av arbeidet: Lekter og lagt ny takstein på hele huset inkl garasje. Håkon Haugen stod for arbeidene, jeg lempet opp på taket takstein og materialer til lekter og sløyfer etc. Han var ansatt i Buer & Buer A/S

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Beskrivelse av arbeidet: Muring av 2 vegger i garasjen med leva samt grunnmur på tilbygg. Utført av meg selv som hus eier.

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

♦ Ja

Det er som nevnt ovenfor så er begge de store vinduene i stuen byttet ut etter 1976 på grunn at de var Punktert .Ingen vinduer i huset er punktert.

Glassmester Blomquist har byttet vindus rutene.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

Firmanavn: Blomquist

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vindusruter

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Firmanavn: Håkon Haugen

Beskrivelse av arbeidet: Håkon Haugen jobbet for Buer &Buer A/S som snekker i 20 år og var min kamerat.Han var her sammen med meg når ti,bygget ble satt opp og garasjen ble bygget - forlenget taket på huset for å få garasjen til huset.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Beskrivelse av arbeidet: Se over hvor jeg opplyser hva som jeg har utført i forbindelse med tilbygg og garasjen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Larvik Rørhandel

Beskrivelse av arbeidet: Byttet og satt inn ny ved ovn i stue. Jøtul ovn med katalysator. Utført av Haugland som var ovn spesialisten og hadde service på fyringsanlegg etc. Jeg har feie utstyr selv og har vært år feiet selv.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Sjølyst Elelektro A:s

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til garasje flere stikkontakter og diverse andre elktro arbeider som varmekabler på bad oppe.Ny innmat i sikringselskap utført av Andebu Elektro A/S Det har vært utført elektro arbeider mange ganger i tidsrommet fra huset var nytt og frem tilvåredager.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Deler av terrassen er glasset inn med glasstak skyvedører og vinduer mot sør og vest.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjellerstue - TV stue er innledet i 1983.Det er også bad i under etg. samt gjesterom .

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Eiendomskart for eiendom 3909 - 1045/93//



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.

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfeste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$ ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ○ Grensepunkt - bolt ✕ Grensepunkt - kors □ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|--|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	549,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6547147,65	Øst	565450,34

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6547172,46	565458,73	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,08	
2	6547154,29	565454,44	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,67	
3	6547155,43	565449,57	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,00	
4	6547143,7	565446,8	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,05	
5	6547141,64	565448,82	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,89	
6	6547130,23	565460,06	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,02	
7	6547139,88	565462,34	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,92	
8	6547138,74	565467,2	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,99	
9	6547158,66	565471,9	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,47	



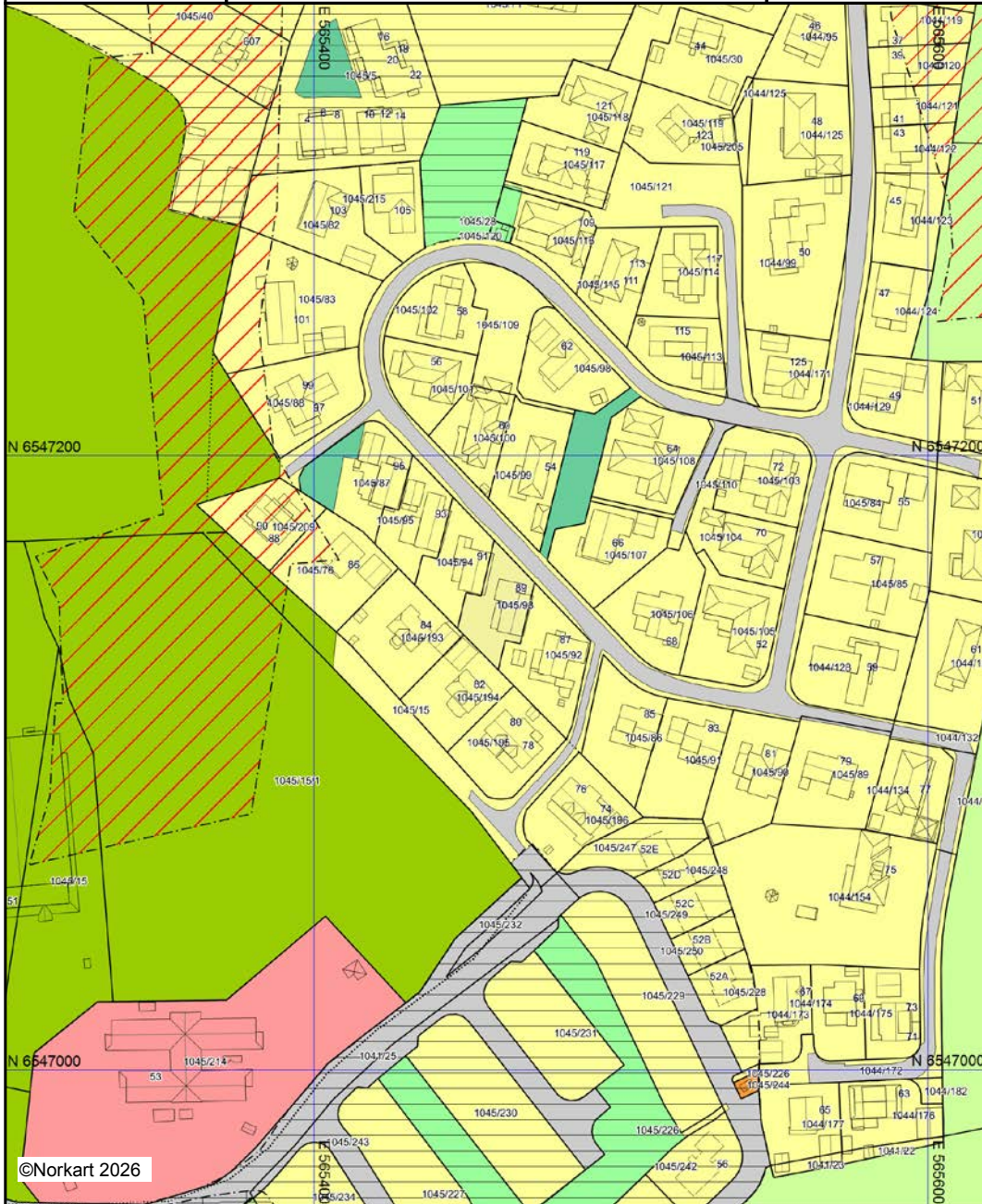
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1045/93
Adresse: Løveåsen 89
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000






UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

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


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende
-  Parkering - eksisterende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Park - eksisterende






Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - eksisterende






Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - eksisterende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Kraftledning, energinett - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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



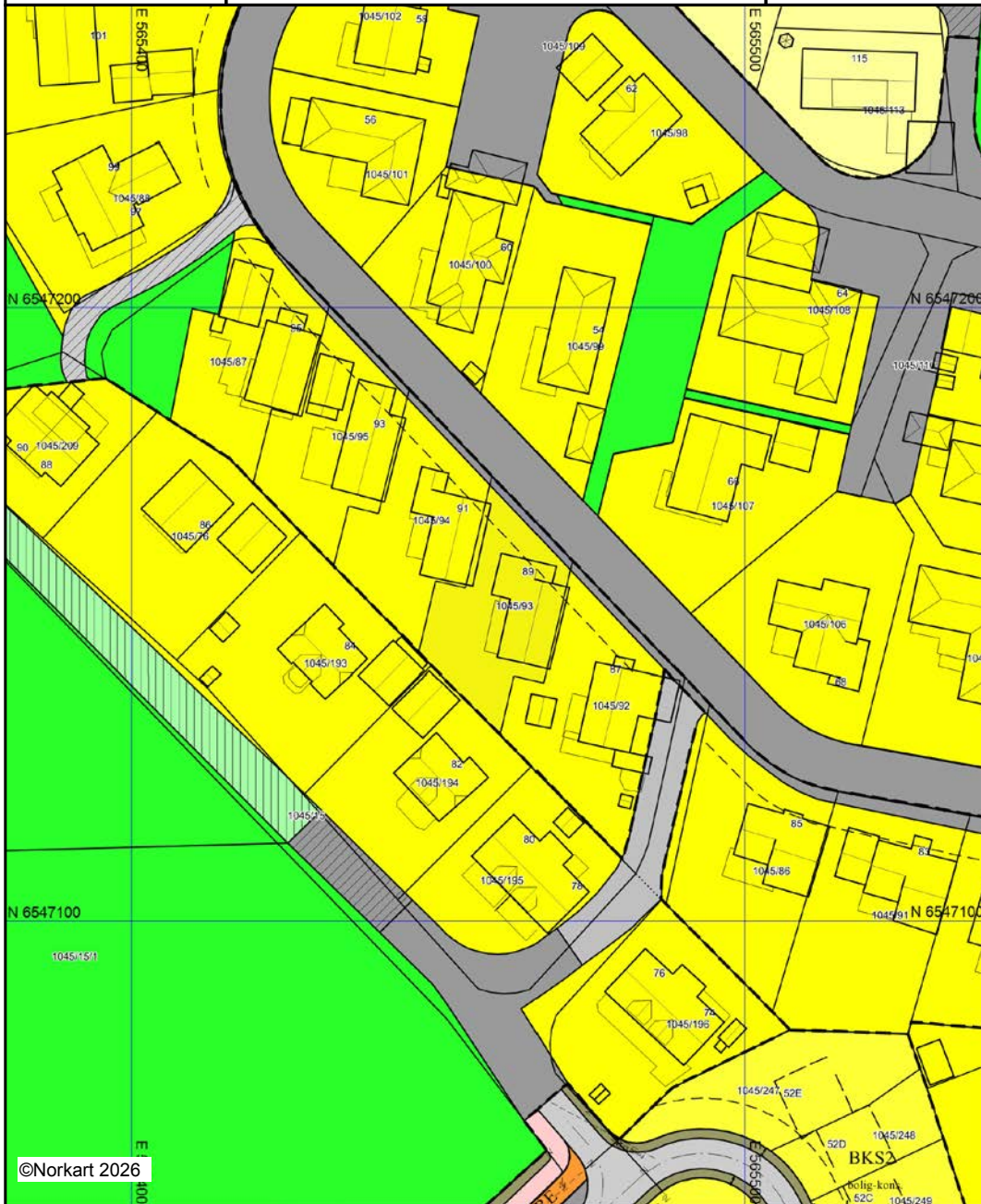
Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1045/93
Adresse: Løveåsen 89
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000
























































UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>			Takkant
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Bygningsdelelinje
	Frittliggende småhusbebyggelse		Bygningsavgrensning for tiltak
	Konsentrert småhusbebyggelse		Takoverbygg
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>			Takoverbygg kant
	Kjøreveg		Trapp inntil bygg, kant
	Gang-/sykkelveg		Veranda
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>			Bygningslinje
	Friområder		Taksprang
	Turveg		Mønelinje
	Anlegg for lek		
	Anlegg for idrett og sport		
	Annet friområde		
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			
	Parkbelte i industristøk		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>			
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles gårds plass		
	Fellesareal for garasjer		
	Felles grøntanlegg		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>			
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus		
	Energianlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekkeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gangveg, gangareal eller gågate		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
	Annen veggrunn, grøntareal		
	Parkering		
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>			
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper		
	Sikringsone - Frisikt		
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>			
	Sikringsonegrense		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formåls grense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendoms grense som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert parkeringsfelt		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift bredde		
Abc	Påskrift plantilbehør		
<i>Bygningsmessige anlegg</i>			
	Vegg frittstående		
<i>Bygninger</i>			
	Taksprang Bunn		
	Bygning		



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1045	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løveåsen 89, 3280 TJODALYNG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann >70m ²	15%	1 ab	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr	1 005,88 kr
Abonnement Vann	15%	1 ab	2781.85	1/1	0 %	2 781,85 kr	927,27 kr
Forbruk Avløp>70m ²	15%	1 ab	3476.45	1/1	0 %	3 476,45 kr	1 158,83 kr
Abonnement avløp	15%	1 ab	5240.55	1/1	0 %	5 240,55 kr	1 746,85 kr
Standard Avfallsgebyr	25%	1 ab	4042.50	1/1	0 %	4 042,50 kr	1 347,50 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	133,32 kr
Sum						18 958,95 kr	6 319,65 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Løveåsen 37, 3280 Tjodalyng			45	93	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	23.2.76	dato 16.3.76	sak 543/76	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Torleif Kili		Løveåsen, 3280 Tjodalyng		Telefon	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Telahus AØS		Storgt. 147, 3900 PORSGRUNN		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Hans Sannes		Rombergt. 2 3250 LARVIK			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tjodalyng den 19.11.1976

bygningsjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1045	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Løveåsen 89, 3280 TJODALYNG								

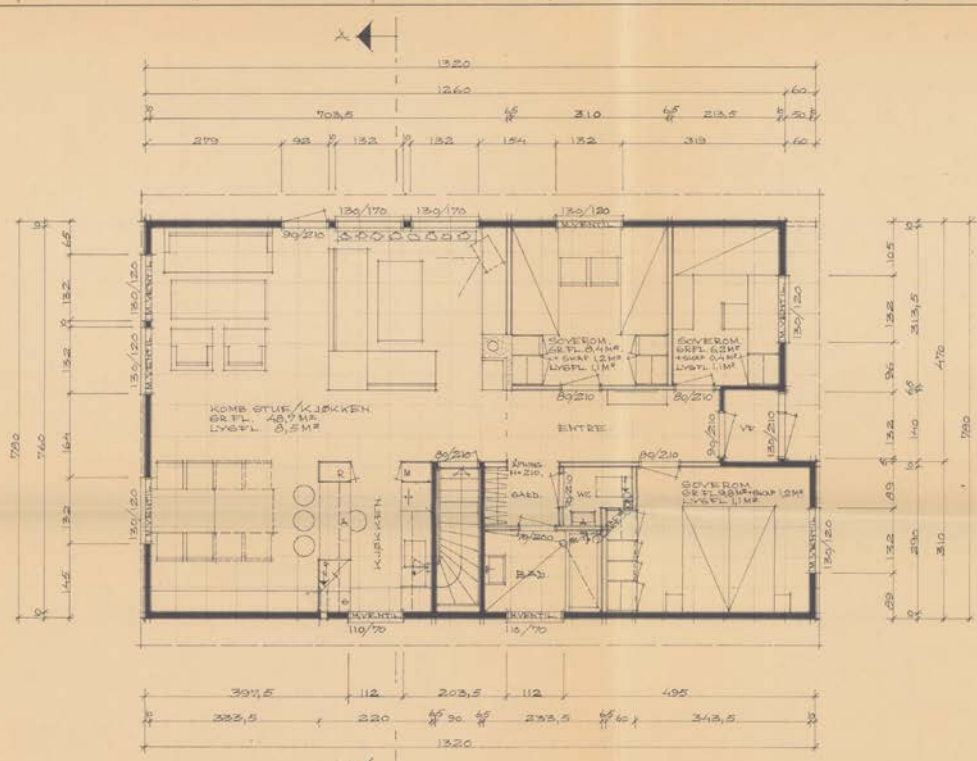
Bygningsopplysninger

Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig Ferdigattest 1976	1976	176 m ²	1	<input checked="" type="checkbox"/>
Garasje/uthus/anneks som tilbygg til bolig	godkjent 1987	ikke oppgitt m ²		<input checked="" type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
		m ²		<input type="checkbox"/>
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

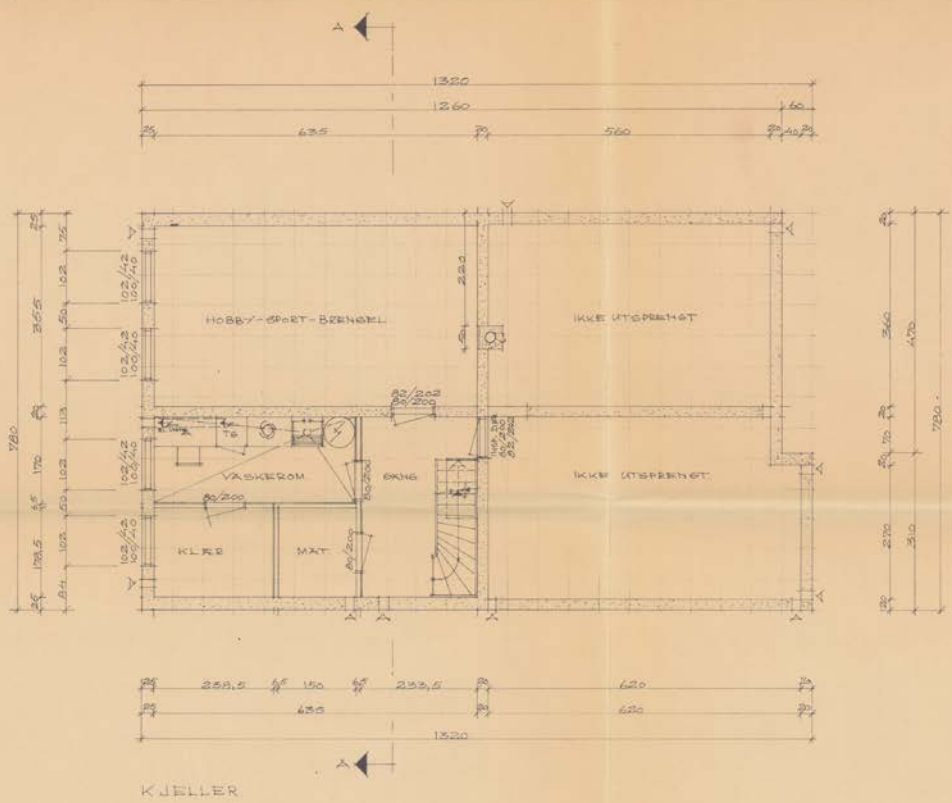
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



1. ETASJE
GRUNNFLÅTE 100,14 M²

- ISOLERT TREVEGG
- ISOLERT TREVEGG
- ISOLERT TREVEGG, KINNE PÅ EN SIDE
- MURVEGG

TELAHUS		TELAHUS BYGNINGSKAD Sak nr. 447/76
26-11-75 P. Ellingsen	150	LEIFAREAL 96 M ²
BYGGHERR BYGGROTTE: BERUNGEN NR. BYGGKONN: TALLIN.		BLXD



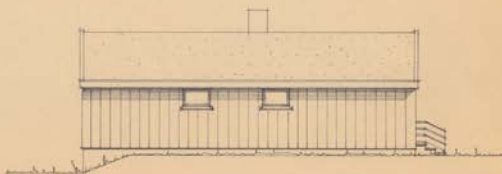
TELAHUS		TOLING Byggeselskab 5/12/74	
Dato: 26-11-75	Byggherrens navn: H. Haldorsson	Værdi: 1.50	LEBARKAL 95 M ²
BYGGERE: BYGGESTED: BARKHOLMEN NR. BYGGKOMM. TIL-114.		Fødsels nr.:	Blev nr.:
Byggeselskab:	Bygning:	BLAD 2.	



MOT VEST



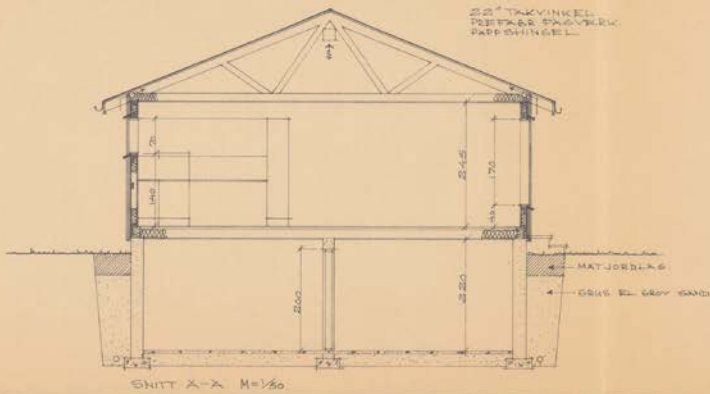
MOT SYD



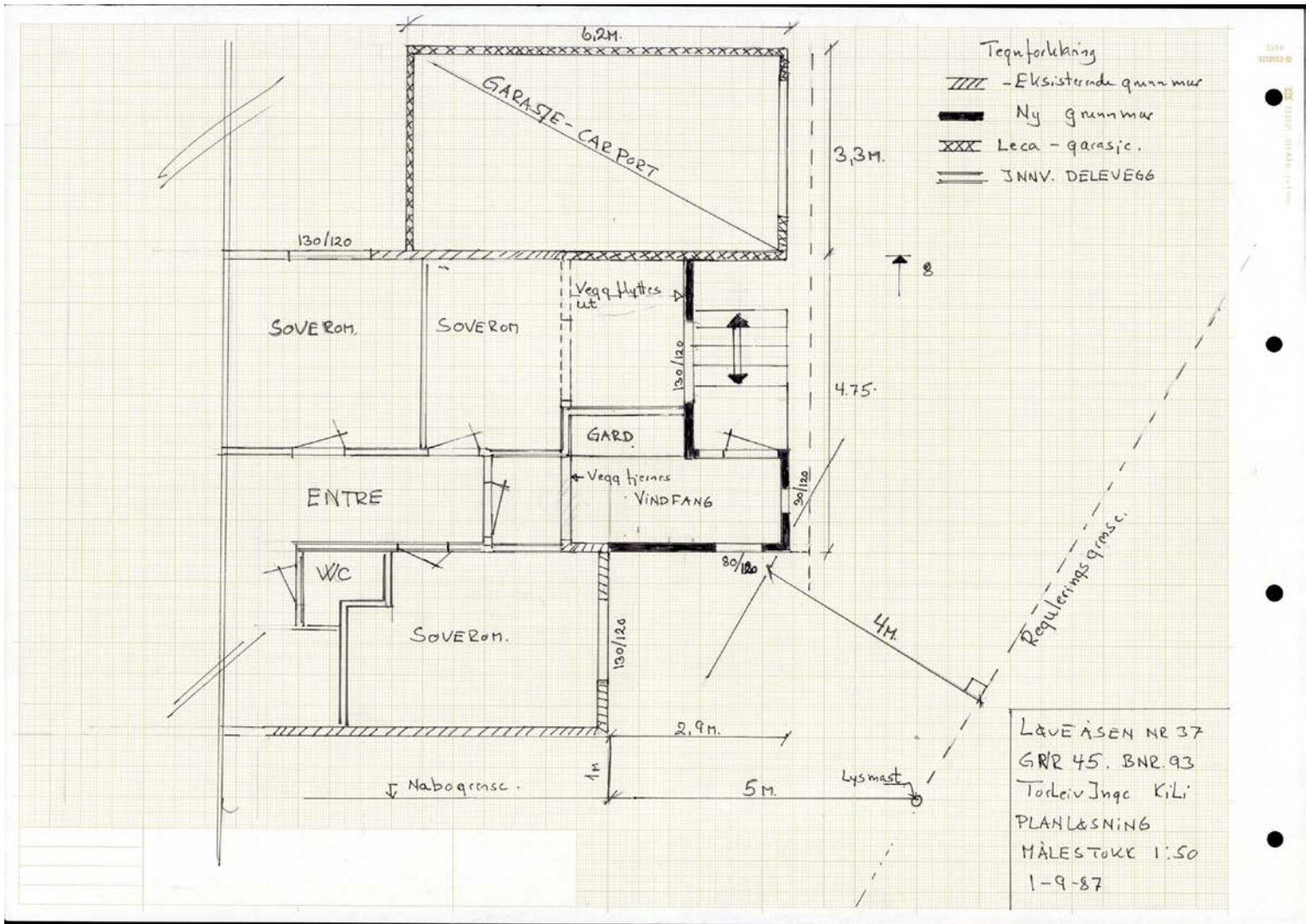
MOT ØST

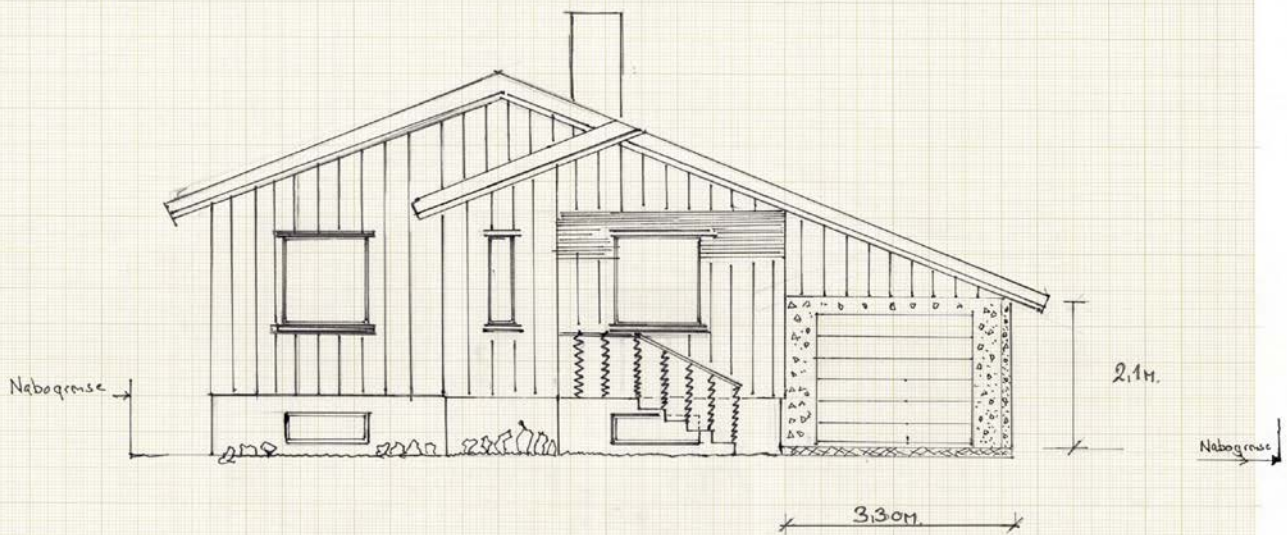


MOT NORD

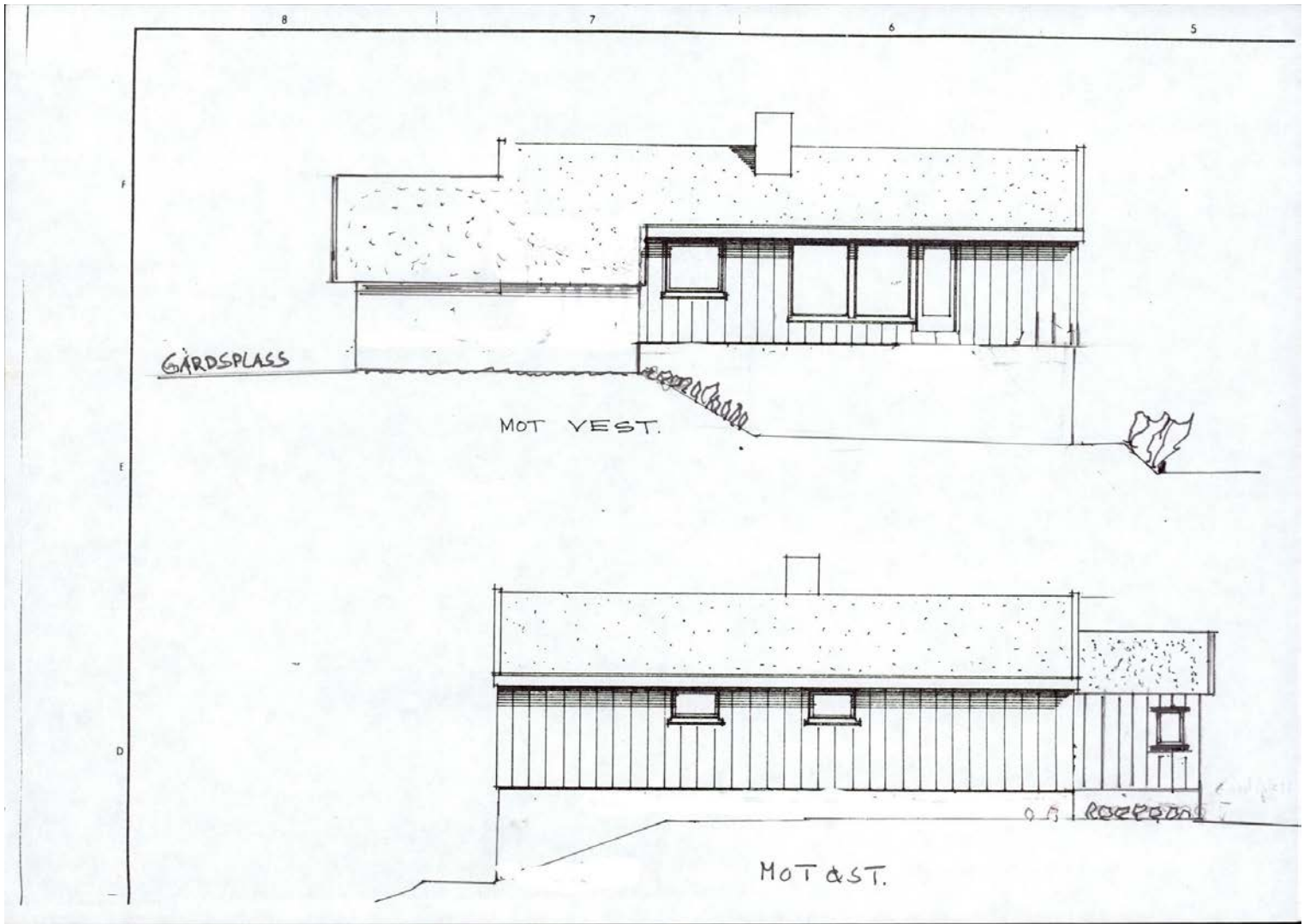


TELAHUS		TILING BYGNINGSRÅD Sak nr. <u>230/82</u>
Byggesaksnummer <u>11-75/101</u>	Byggesaksnummer <u>1100</u>	LEIKAREAL <u>95 M²</u>
BYGGERE <u>BYGGESTED SKOLEHÅSEN NR</u>		Byggesaksnummer <u>1100</u>
BYGGESAKSNUMMER <u>11-75/101</u>		Byggesaksnummer <u>1100</u>
Byggesaksnummer <u>11-75/101</u>		Blad <u>3</u>





Løveisen nr. 37 Gnr. 45 bnr. 93
TORLEIV JNGE KILI
FASADE MOT NORD
MÅLESTOKK 1:50
1-9-87.



Nabolagsprofil

Løveåsen 89 - Nabolaget Løve/Helleren - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🗉 Løveskogen Linje 01, 04	7 min 🚶 0.5 km
🗉 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	15 min 🚗 8.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	22 min 🚗

Skoler

Tjodalung skole (1-10 kl.) 474 elever, 29 klasser	15 min 🚶 1.4 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	11 min 🚗 7.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 🚗 11.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

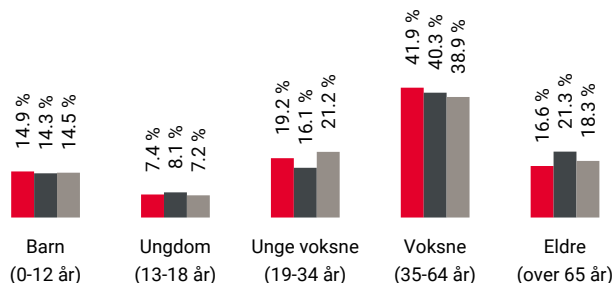
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tjølling barnehage (0-5 år) 79 barn	5 min 🚶 0.4 km
Salbutangen Fus barnehage (0-5 år) 76 barn	6 min 🚗 4.5 km
Guriskogen barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 🚗 4.5 km

Dagligvare

Coop Prix Tjølling Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 1 km
Coop Extra Tjølling	17 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

⊕ Løveskogen 2 min
 Ballspill, fotball, sandhåndball 0.2 km

⊕ Tjøllinghallen 10 min
 Aktivitetshall 0.9 km

🚴 SKY Fitness Tjølling 7 min

Boligmasse



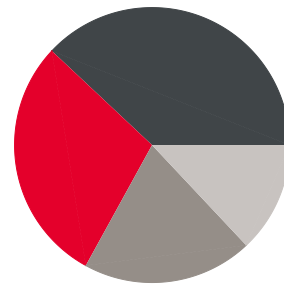
■ 75% enebolig
■ 4% rekkehus
■ 2% blokk
■ 18% annet

Varer/Tjenester

📦 AMFI Larvik 15 min

📦 Gokstad Apotek, Åsane 8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

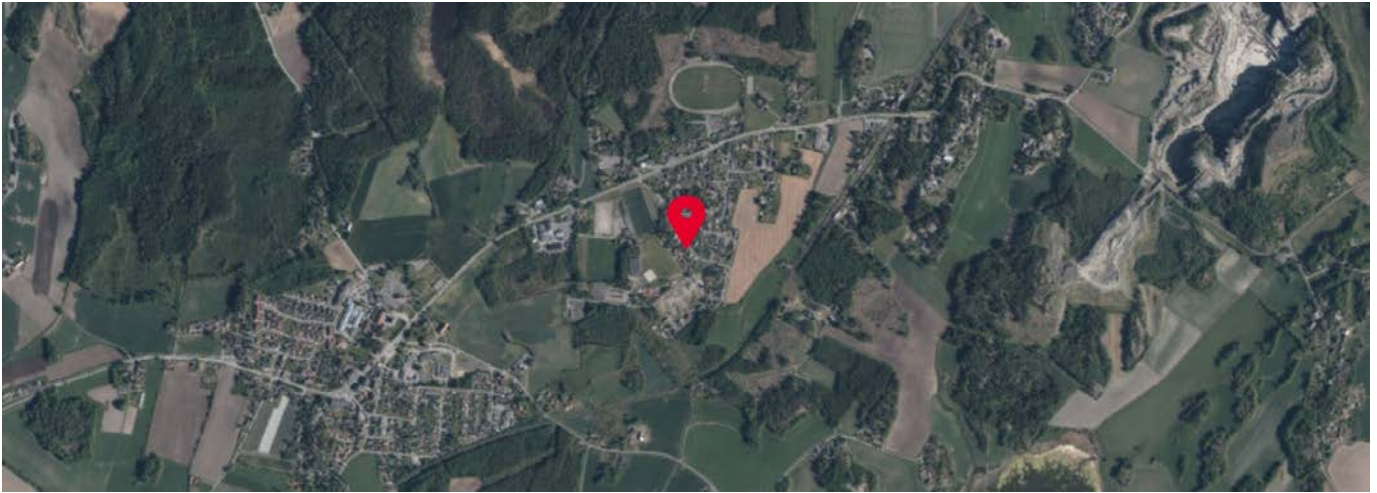


0% 43%

■ Løve/Helleren
■ Lauve/Viksjord
■ Norge

Sivilstand

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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Løveåsen 89
3280 TJODALYNG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ruth Iren Jacobsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre