



**aktiv.**

Håkestadveien 114, 3280 TJODALYNG

**TJØLLING - landlig beliggende  
enebolig med stor dobbel garasje.  
Stor tomt.**





Eiendomsmegler

**Aleksander Berg**

**Mobil** 975 92 250

**E-post** aleksander.berg@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Larvik**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 87 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 537 640,-  
**Selger:** Kenneth Jensen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 128/173 kvm  
**Tomtstr.:** 1151.2 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1038, bnr. 14  
**Oppdragsnr.:** 1303260037

# TJØLLING - landlig beliggende enebolig med stor dobbel garasje. Stor tomt.

Velkommen til Håkestadveien 114, en landlig beliggende enebolig i Tjølling, Larvik. Eiendommen ligger i et rolig område med kort avstand til skole, barnehage, dagligvare og idrettsanlegg, ca. 2 km unna. Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker, bed og trær, og har en gruset oppkjørsel med gode parkeringsmuligheter.

Boligen er fra 1960 og har et bruksareal på 128 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer og kjeller. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, vaskerom/bad, bad, tre soverom mm. Stor solrik terrasse på 58 kvm. Eiendommen er også bebygget med dobbel garasje på 45 m<sup>2</sup> med hems.

Tomten er 1151 kvm. så det er god plass til aktiviteter. Om det er lek, dyrking/kjøkkenhage eller bil som er interessen er det rom for å utfolde seg her.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 40 |
| Egenerklæring .....     | 72 |
| Energiattest .....      | 79 |
| Nabolagsprofil .....    | 86 |
| Budskjema .....         | 95 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 128 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 173 kvm

TBA: 58 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 36 kvm Bod 1 m/trapp, bod, kott, vedbod og krypkjeller

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré, gang, kjøkken, stue, trapperom og vaskerom

2. etasje

BRA-i: 37 kvm Gang, bad, bod, kott og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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

1.etg:

Entre: 2,0 m<sup>2</sup>

Gang: 6,2 m<sup>2</sup>

Vaskerom: 3,9 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 16,9 m<sup>2</sup>



Stue: 22,1 m<sup>2</sup>  
Trapperom: 1 m<sup>2</sup> (lav himlingshøyde) ikke medregnet  
2.etg:  
Gang: 5,6 kvm  
Bad: 3,6 kvm  
Soverom 1: 8,7 kvm  
Soverom 2: 7,9 kvm  
Soverom 3: 9,6 kvm  
Bod: 1,7 m<sup>2</sup> GUA, Lav himlingshøyde, ikke medregnet  
Kott: 1,1 m<sup>2</sup> GUA, Lav himlingshøyde, ikke medregnet  
Kjeller:  
Bod 1 m/trapp: 8,8 m<sup>2</sup>  
Bod 2: 13,2 m<sup>2</sup>  
Vedbod: 10,3 m<sup>2</sup>  
Kott: 1,9 m<sup>2</sup>  
Krypkjeller: 16,8 m<sup>2</sup>, areal med lav himlingshøyde (ALH) Ikke medregnet.  
Oppvarming:  
Boligen har oppvarming via:  
Elektriske panelovner og vedovn i stuen

Garasje  
Dobbel garasje på 45 kvm  
I tillegg har garasjen en hems med gulvareal på 14 kvm (GUA), arealet på hemsene er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1151.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, bedd og trær. Oppkjørselen er gruset og med gode parkeringsmuligheter.

Selveiet tomt. Tomten er opparbeidet med gruset vei og gårdsplass, forøvrig plen og beplantning.

### **Beliggenhet**

Landlig beliggende i Tjølling. Eiendommen er usjenert og har gode solforhold. Det er kort vei til skole, barnehage, butikk mm. Ca. 10 minutter til Larvik med bil.

### **Adkomst**

Adkomst til eiendommen er direkte fra Håkestadveien.

**Bebyggelsen**

Området består av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

**Offentlig kommunikasjon**

Buss i retning Larvik og Sandefjord går fra Tjøllingvollen ca. 1-1,5 km. fra eiendommen. Rett til skolebuss.

**Bygningssakkyndig**

Vang Takst

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1960 og har to etasjer samt en uinnredet kjeller. Bygningen er fundamentert med betong/mur på løsmasser, og fundamenteringen er av ukjent type. Grunnmuren består av betongblokker, og det er påsmurt "asfalt" i terrengnivå bak huset.

Boligens vegger er av ukjent mur/lett klinker, som utvendig er pusset og malt. Andre etasje har trekonstruksjon som er kledd med liggende trepanel. Det er ikke oppgitt informasjon om drenering eller fuktsikring av kjelleren.

Takkonstruksjonen er et saltak oppbygd med sperrer, tekket med enkeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer. Undertaket er av trepanel. Loftet har tilkomst via en loftsluke og er luftet gjennom ventiler i endeveggene.

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål, og luftehatten er av galvanisert stål. Det er montert stigetrinn til pipen på baksiden av huset.

Etasjeskillerne er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner, og gulvet mot grunn er av mur/betong. Det finnes en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt malte trevinduer med koblet glass fra byggeåret i andre etasje og i kjelleren. Hovedytterdøren er en malt dør med vertikalt glassfelt, og det er en malt balkongdør i tre med glassfelt i tolags glass.

Eiendommen har en terrasse bygget i impregnert tre, med tilkomst fra stuen og trapp ned til gårdsplassen. Det er tre utvendige trapper; en i mur/betong til inngangsdøren og to fra terrassen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Bad i 2. etasje er gammelt og fliser er av veggen. Det er målt noe fuktighet. Bad i 1. etasje må renoveres, det er målt noe fuktighet. Se tilstandsrapport.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Bad i 1. etasje: Satt inn vask og dusjkabinett.

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

Beskrivelse: Råte på vinduer på bad i 2. etasje, soverom ved bad i 2. etasje, vindu i stue, og vinduer i mur i kjeller. Les tilstandsrapport.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Skiftet ytterdør, byttet 2 vinduer og kledning på en vegg (årstall usikkert, før overtakelse). Satt opp terrasse i 2020.

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

Beskrivelse: Råte på diverse vinduer. Se tilstandsrapport.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2019

Beskrivelse: Isolert og lagt panel på vegger, lagt opp lys og skjult anlegg. Utført sammen med tidligere svigerfar som var elektriker og installatør.

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

Ja

Beskrivelse: Noe saltutslag på mur i kjeller. Se tilstandsrapport.

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



Ja

Beskrivelse: Mus i kjeller. Har ikke vært plaget med mus når vi har vært i boligen. Har vært mus i boligen når vi ikke har vært der over lengre tid.

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

Ja

Beskrivelse: Varmtvannstank har en lekkasje og bør muligens byttes.

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

Ja

Firmanavn: Hk Sandnes AS, 2025

Beskrivelse: Gravd og lagt opp ny hovedvannledning til brønn, skjøtet seg inn på slange opp til huset, ny stoppekran, ny ekspansjonsventil og kran i kjelleren.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Satt inn nye kurser på grunn av nytt kjøkken.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja

Beskrivelse: Terrasse er ikke søkt om.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Utført tilstandsrapport i henhold til salg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet ikke om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (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.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Mulig avtale med nabo om vedlikehold av plen nedenfor huset mot jorde.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje: vindfang, gang, vaskerom/bad, kjøkken og stue/spisestue med utgang til stor terrasse.

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

Kjeller: Lagringsrom

Loft: Uinnredet

Frittstående dobbel garasje med lagringshems oppført ca. 2000.

### **Standard**

Boligen holder en varierende standard både innvendig og utvendig. Innvendig er kjøkken og endel overflater er pusset opp mens andre er eldre. Utvendig er noen bygningsdeler skiftet i senere år, mens annet trenger varierende grad av vedlikehold/utskifting i tiden fremover.

Det oppfordres til å gå igjennom tilstandsrapporten grundig samt en særlig grundig gjennomgang i forbindelse med visning.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert lekkasje og fukt i trepanel rundt pipa. På taket er det mosevekst og synlig slitasje på taksteinen. Mer enn halvparten av forventet levetid for taktekking og undertak er oppbrukt.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: • Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi luftehatten har oppbrukt mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert lekkasje og fukt i trepanel rundt pipa, noe som indikerer at overgang mellom tak og pipe ikke er tett. Eier opplyser videre at feiervesenet har gitt anmerkning om at stigen til pipa må skiftes. Det mangler også snøfangere på hele eller deler av taket, men dette var ikke et krav på byggemeldingstidspunktet.

#### - Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Det er avvik:
  - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert spekk og avflassing på murveggen. Det er i tillegg liggende trepanel uten luftespalte eller korrekt lufting bak kledningen.
- Det er også observert svertesopp på trepanelet.

#### - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere målinger med forhøyet fuktinnhold og skjolder i takkonstruksjonen rundt pipa. Måling viser 20 % fuktighet i treverket, noe som overstiger normal nivågrense og innebærer risiko for mugg- og råteutvikling.

Det er også observert muselort på loftet, noe som indikerer aktivitet av skadedyr og mulig behov for tetting av inngangspunkter.

#### - Utvendig > Soveromsvinduer 2. etasje

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Treverket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi karmene i vinduene er slitte, og det er registrert sprekker i treverket. I tillegg viser målinger at treverket i vinduene stedvis har høyt fuktnivå, noe som øker risikoen for råteutvikling.

Jeg har målt 42 vekt % fuktighet i nedrekant på soveromsvinduet.

#### - Utvendig > Inngangsdør

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler tetting under dørstokken ved

inngangsdøren. Det er i tillegg uferdig listverk på innvendige overflater.

- Utvendig > Terrassedør

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi karmene i terrassedørene er slitte innvendig og utvendig, og det er registrert sprekker i trevirket. Dette er behov for vedlikehold og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Konstruksjonene har skjevheter.

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi rekkverket ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde på minimum 1 meter. De horisontale åpningene er så store at barn lett kan klatre, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav. Det er også registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen.

- Innvendig > Radon

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke finnes dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre i boligen.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist indikasjoner på fukt i åpen mur i form av saltutslag / misfarging / skjolder. Dette kan være tegn på kapillær oppsuging fra terreng eller innsig av fukt gjennom ytterveggen.

- Innvendig > Kryp kjeller

Avvik: • Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler fuktsperre på bakken i krypkjelleren. Uten fuktsperre kan fukt fra grunnen trenge opp i kryprommet og påvirke treverk, isolasjon og konstruksjonene over.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og brukervennlighet. Trappen er i tillegg bratt og vurderes som lite egnet som primærtrapp mellom boligrom.



- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Det er påvist andre avvik:

Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soveromsdøren subber mot karmen ved åpning og lukking. Det mangler listverk i gangen, og døren til kottet subber på terskelen. Dette indikerer behov for justering og ferdigstilling av overflater.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soverommene i 2. etasje har mangelfull ventilasjon. Boligen er oppført i 1960, og det var på tidspunktet for byggeåret ikke krav om mekanisk ventilasjon. Etter dagens funksjonskrav skal rommet likevel ha tilfredsstillende lufttilførsel, noe som mangler her.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke foreligger

samsvarserklæring og dokumentasjon på anlegget. I 2. etasje er det en koblingsboks uten deksel.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

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

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi grunnmuren er undergravd i området ved

vedboden, noe som kan føre til svekket stabilitet i fundamentet dersom dette utvikler seg videre. Det er også registrert riss i grunnmuren under vinduet på endeveggen. Risset kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller tidligere setninger.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Eier opplyser i egenerklæringen at utvendig avløp er fres opp i 2020.

- Tomteforhold > Septiktank

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist skader i kjøkkengulvet. Det er ikke montert komfyrvakt, selv om dette er et krav for kjøkken utført etter gjeldende regler for brannsikkerhet.

Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon/lekkasjesikring ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, noe som er krav for kjøkken etter dagens forskrift.

Det er registrert muselort i benkeskap, og det foreligger uferdige avslutninger i kjøkkeninnredningen som sokkel til gulvet, foringer i hjørner og listverk.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er benyttet vindu/dør og overflater av materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen (ved vask, dusj eller annet sprututsatt område). Materialene er uegnet for direkte vannbelastning og tilfredsstiller ikke dagens krav til materialbruk i våtrom.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det ikke er membranløsning på veggen og påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsonen/gulvet noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt både for membranløsningen og slukløsningen. Dette betyr at disse komponentene nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid, og det foreligger økt risiko for lekkasje og redusert tetthet.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har råteskader.

Avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert store råteskader på koplede vinduer i 2. etasje. Det er også råteskade i bunnkarmen på stuevinduet i 1. etasje. Generelt er det vedlikeholdsbehov på vinduene, med slitt og sprukket treverk flere steder.

- Utvendig > Kjellervinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert råteskader på kjellervinduene. Vinduene har betydelig slitasje og ny eier må forvente utskifting av alle vinduene.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk.

Avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi de utvendige trappene ikke har montert

rekkverk, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet. Der rekkverk finnes, er åpningene ikke i henhold til dagens forskriftskrav, og kan innebære risiko for fall, spesielt for barn.

- Innvendig > Overflater

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er stedvis påvist synlige skader på innvendige overflater. Overflatene har en slitasjegrad som er høyere enn det som kan forventes for alder og normal bruk. Det er registrert uferdige overflater og listverk i kjøkken, entré, gang og stue. Det er også skader på gulvet i kjøkkensonen, og det mangler taklister på kjøkkenet.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: • Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Pipevanger er ikke synlige.

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi en av pipevangene er ikke synlige, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på pipa der den går gjennom etasjeskiller og vegger.

På loftet er det registrert sotavrenning på pipa, noe som kan indikere tidligere lekkasje, kondensproblemer eller utetthet i piperøykkanalen.

Det mangler ikke-brennbart materiale på gulvflaten foran ildstedet, slik forskriften krever for å forhindre gnist- og varmebelastning på gulvet.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Det drypper fra rørskjøter.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert drypp fra rørskjøter, hvor vann drypper ned på varmtvannstanken. Dette indikerer lekkasje og behov for snarlig utbedring.

I tillegg er mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets

tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom > Andre etasjer > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner

på fuktskader.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert forhøyede fuktverdier i baderomsveggen. Målingene indikerer fukt i konstruksjonen, noe som overskrider normalt nivå og tyder på pågående eller tidligere lekkasje/fuktskade.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2020 - pusset opp kjøkken, egeninnsats

2021 - bygget terrasse, egeninnsats

2024 - satt inn dusjkabinett i vaskerom 1. etasje, egeninnsats

2025 - byttet inngangsdør, egeninnsats

### **Parkering**

Garasje samt på egen eiendom.

### **Diverse**

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

### **Energimerke**

G



## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 450 000

### Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

86 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

87 640 (Omkostninger totalt)

104 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 537 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 554 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 557 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: vann, tømming av septiktank hvert 2. år, renovasjon, fele- og tilsysgebyr. Prognose for 2026 totalt: kr 11526,-

### 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 1038, bruksnummer 14 i Larvik kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Bestemmelse om vei tinglyst 1961.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Boligen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

Det er mottatt de godkjente bygningstegningene. Disse viser at garasjen ser ut til å være oppført som omsøkt. Samme gjelder i hovedsak for boligen - kun mindre endringer i planløsningen er gjort etter byggetiden, men ikke av betydning.

Terrassen som ble bygget i 2021 er ikke byggesøkt.

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.

## **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Privat septikanlegg

## **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2025-2037, som trådte i kraft 10.12.2025. Hele eiendommen på 1151 m<sup>2</sup> er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Et delareal på 974 m<sup>2</sup> er avsatt til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse med områdenavn LNF-B.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen. Et delareal på 587 m<sup>2</sup> av eiendommen ligger innenfor hensynssone H310\_1 for ras- og skredfare.

### **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.

### **Konsesjon**

Det er 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**

Etter avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Ansvarlig megler**

Aleksander Berg  
Eiendomsmegler  
[aleksander.berg@aktiv.no](mailto:aleksander.berg@aktiv.no)  
Tlf: 975 92 250

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Larvikmeglern AS, organisasjonsnummer 879155622  
Prinsegata 2C, 3256 Larvik

**Salgsoppgavedato**

27.03.2026





























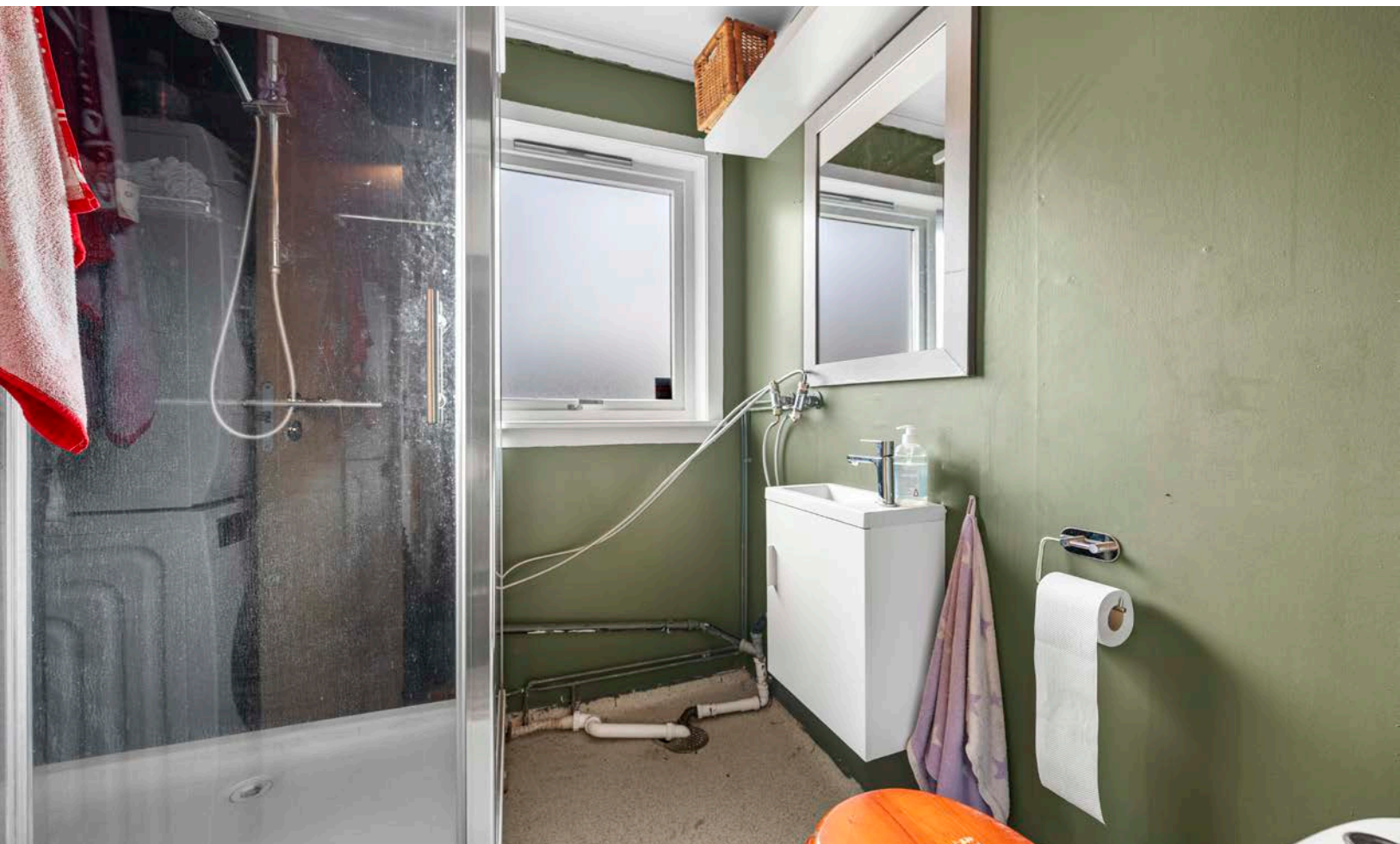




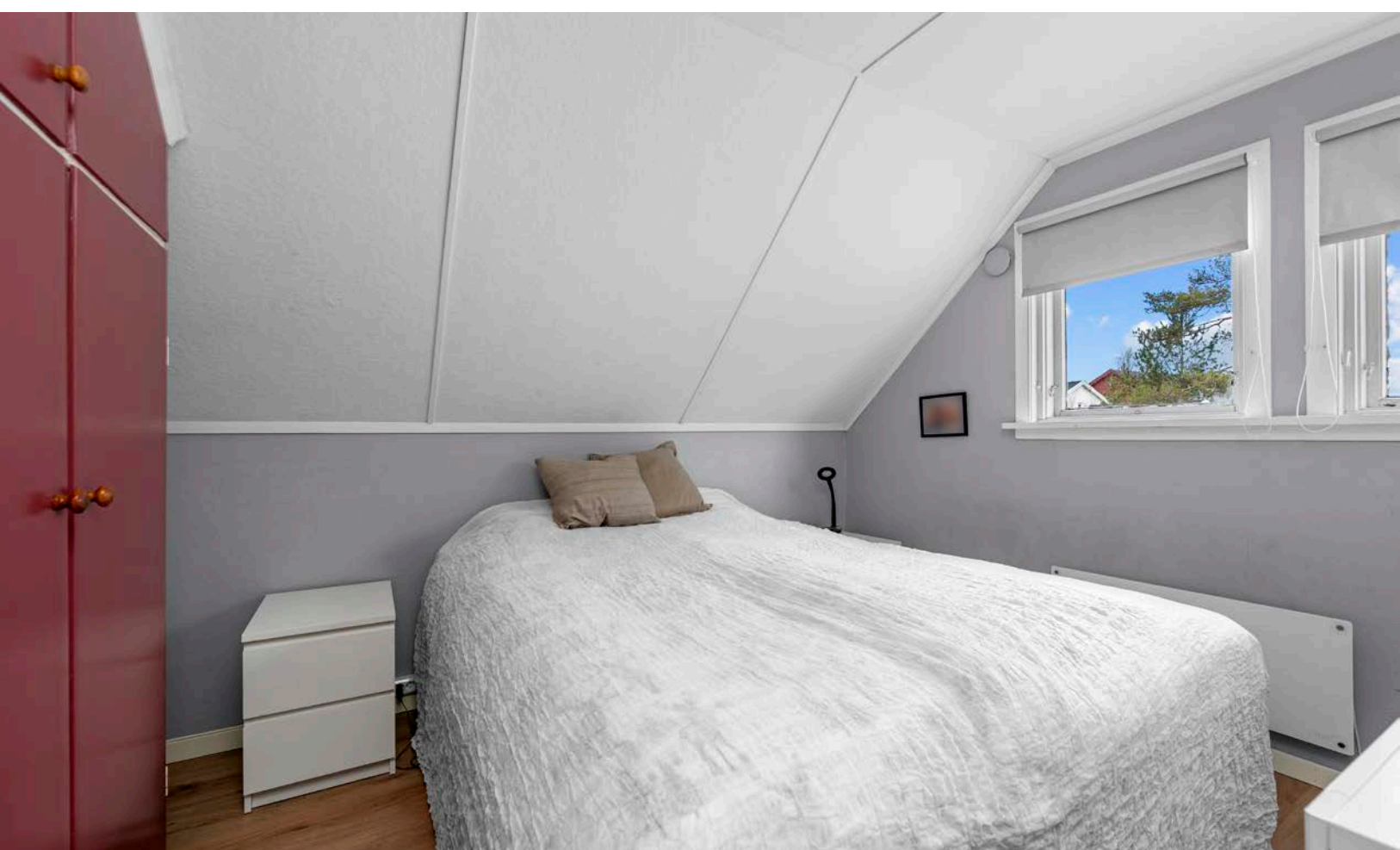














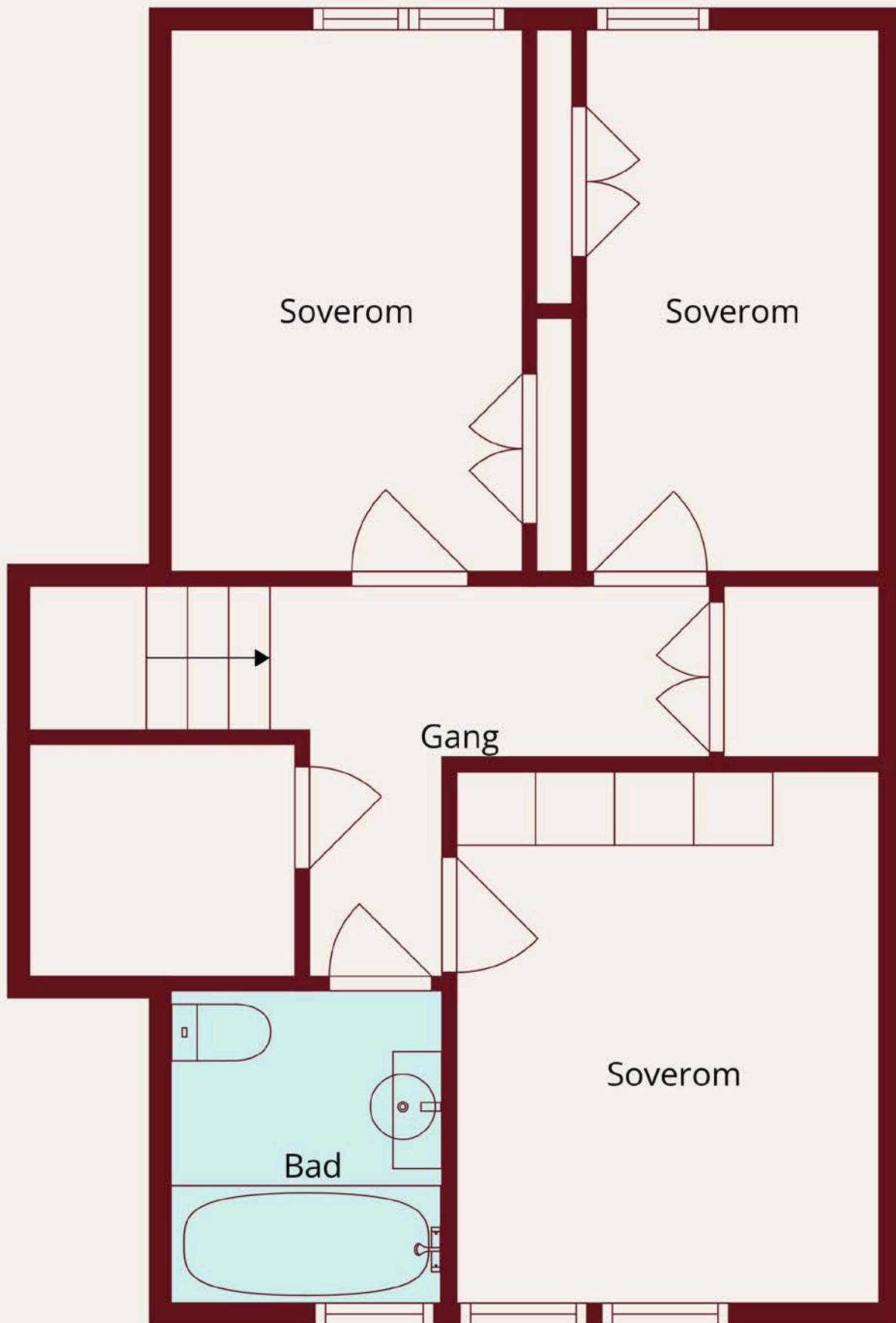




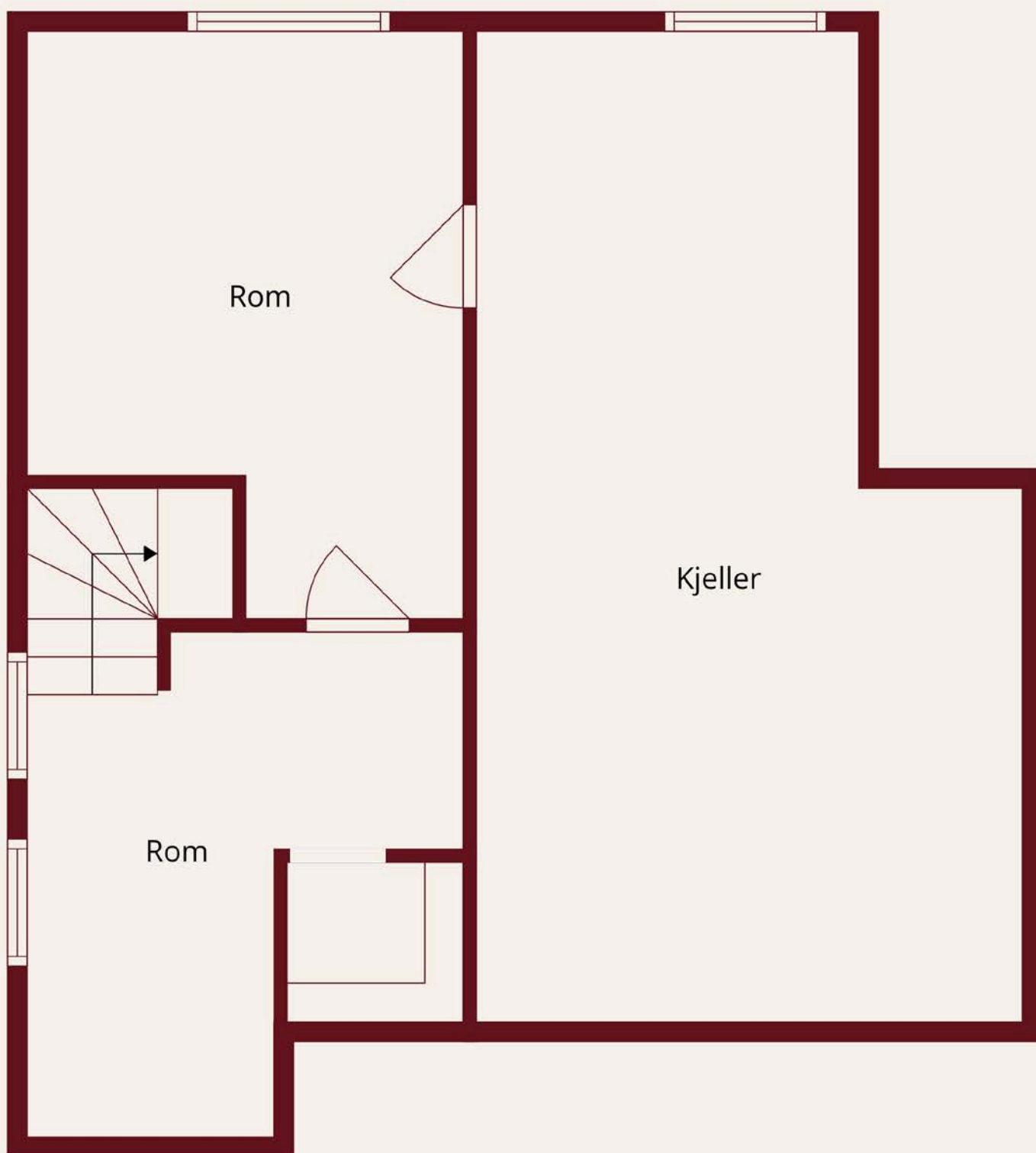












# Vedlegg



# Tilstandsrapport



Enebolig



Håkestadveien 114, 3280 TJODALYNG



LARVIK kommune



gnr. 1038, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 27.11.2025

Oppdragsnr.: 21510-1115

Referansenummer: LO1353

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

Håkestadveien 114 er bygget i 1960 og har 2 etasjer pluss uinnredet kjeller.

Bygningen er fundamentert betong/mur og har kjellervegger oppført i betongblokker.  
Boligen har vegger av ukjent mur/lett klinker som utvendig er pusser og malt.  
2.etasje har trekonstruksjon som utvendig er kledd med liggende trepanel.  
Bygningen har saltak tekket med enkeltkrummet betongtakstein.

Planløsningen består av:

- 1. etasje: Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Vaskerom og terrasse
- 2. etasje: Gang, Bad, 2 Soverom, Bod, Kott
- Kjeller: Bod 1 m/trapp, Bod 2, Kott, Vedbod, Kryp kjeller
- Loft: uinnredet (inspeksjonsmulighet)

Boligen har oppvarming via:

Elektriske panelovner og vedovn i stuen

Jeg minner spesielt om:

- baderom med behov for full oppgradering
- undergravd grunnmur i vedbod i kjelleren
- uferdig og skadede overflater/avslutninger på vegger, tak, gulv
- ingen opplysninger om drenering og fuktsikring av kjeller
- saltutslag på kjellervegger
- råteskader på vinduer (behov for utskifting)
- muselort på loft og i kjøkkenbenken
- terrassen er oppført i 2021 (egeninnsats) og er ikke byggesøkt.
- eier opplyser om mus i kjelleren
- eier opplyser om at boligen har vært ubebodd siden mai 2025.

## Enebolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av betongblokker og vegger av murkonstruksjon fra byggeår i 2. etasje har huset trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer og taktekingen av enkeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av trepanel.

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål, lufehatten er av galvaniser stål  
Stigetrinn til pipe er montert på baksiden av huset.

Loftet har tilkomst fra gangen i 2. etasje via loftsluke og er luftet via ventiler i endeveggene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med koblet glass fra byggeår i 2. etasje og i kjelleren.

Boligen har en malt hovedytterdør med vertikalt glassfelt og en malt balkongdør i tre med glassfelt i tolags glass.

Til boligen er det en 58 kvm terrasse bygget i impregneret tre, terrassen har tilkomst fra stuen og trapp ned til gårdsplassen og plenarealet.

Til eneboligen er det tre utvendige trapper, en i mur/betong til inngangsdøren og to fra terrassen foran huset.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: parkett, laminat, belegg, betong  
Vegg: strie, malte plater, trepanel  
Tak: malte plater, mdf panelplater

Boligens gulv mot grunner ar av mur/betong og etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagkonstruksjoner

Til boligen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen og sotluken er plassert vedboden i kjelleren  
Pipen er pusset og malt.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har en malt tretrapp fra 1. til 2. etasje, trappen har belegg i trinnene, til i kjelleren er det en enkel tretrapp med åpne trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører med tre speiler

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet har tilkomst fra entreen

I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket

Baderommet har sluk i hjørnet av rommet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg  
Vegg: malte plater  
Tak: malte plater

Minner spesielt om at baderommet har ukjent byggeår, ikke membranoppkant på dørterskelen og fuktsikreoverflater på veggene.

Bad

Baderommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil og overskap, badekar, toalett og elektrisk stråleovn over døren  
Rommet er ventilert med lufteventil i taket.

Baderommet har sluk midt i gulvet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser  
Vegg: fliser

# Beskrivelse av eiendommen

Tak: malteplater

Minner spesielt om at baderommet har ukjent byggeår, ukjent membran, og flisene løsner fra veggen.

Ny eier må forvente fullstendig oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen og stuen, det innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt vask, utslagsvask og avrenning.

I rommet er det kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber, det er monter plast (rør i rør) til kjøkkenet.

Hovedstoppekranen er i bod m/trapp i kjelleren.

Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast og støpejern

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene

I kjelleren er det montert en OSO 200 liters varmtvannstank.

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 12 automatsikringer, er montert i gangen i 2. etasje.

Boligen har oppvarming via:

Elektriske panelovner og vedovn i stuen

I huset er det 5 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i kjøkken, gang 2. etg. og på 3 soverom, brannslukningsapparatet er på kjøkkenet

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er synlig "asfalt" påsmurt grunnmuren i terrengnivå, bak huset.

Bygningen har grunnmur av betongblokker, fundamenteringen er ukjent.

Terrenget rundt boligen lett helling mot jodet i nedkant

Utvendige avløpsrør er av støpejern, synlig i krypkjeller og i septikktanken.

Det er septiktank av betong med med ukjent overløp.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong og fra 1960.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Eier opplyser om at terrassen er oppført i 2021 og ikke er søkt om.

## Garasje

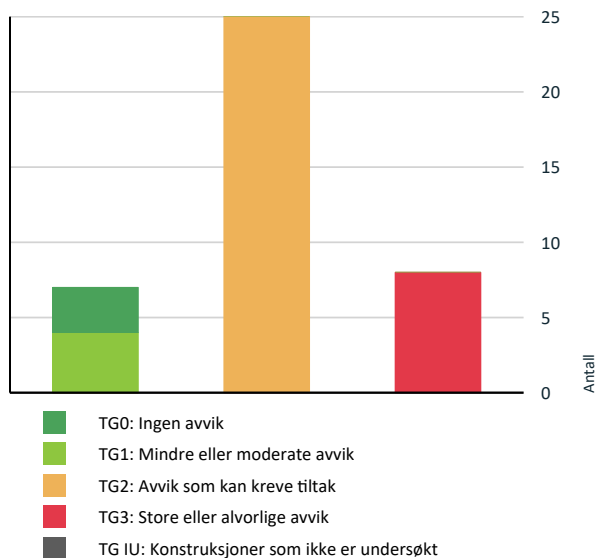
- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.



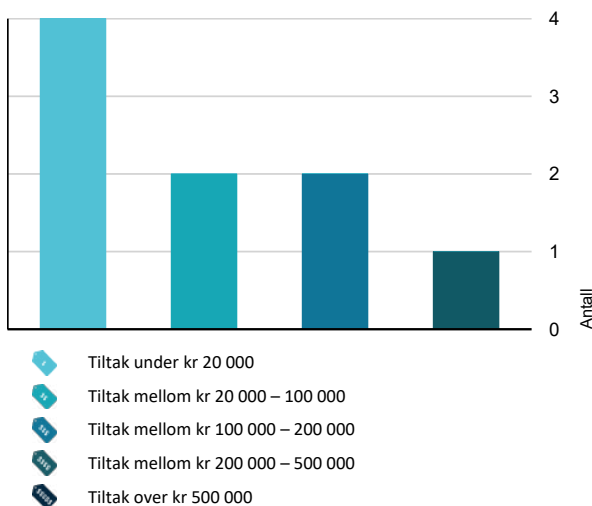
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Soveromsvinduer 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                              |                             |
|---|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Innvendige trapper                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Innvendige dører                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Septiktank                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1960

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har behov for vedlikeholdt og oppgraderinger.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

#### Tilbygg / modernisering

|      |                                 |
|------|---------------------------------|
| 2020 | Kjøkken                         |
| 2021 | Terrasse bygget med egeninnsats |
| 2024 | Dusjkabinett i vaskerom         |
| 2025 | Inngangsdør                     |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har taktekkningen av enkeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av trepanel.

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

#### Vurdering av avvik:

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

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert lekkasje og fukt i trepanel rundt pipa. På taket er det mosevekst og synlig slitasje på taksteinen. Mer enn halvparten av forventet levetid for taktekkning og undertak er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Tiltak:

Fjerne mose og rengjøre takflaten.  
Kontrollere takstein, beslag og overgang mot pipe for skader eller åpninger, og utbedre eventuelle lekkasjepunkter.  
Vurdere utskifting eller rehabilitering av taktekkningen.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for videre vanninntrengning og fuktskader i undertak og omkringliggende konstruksjoner.  
Forkortet levetid på tak og økt behov for reparasjoner over tid.



Taktekking av betongtakstein

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål, luftehatten er av galvaniser stål

Stigetrinn til pipe er montert på baksiden av huset.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi luftehatten har oppbrukt mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert lekkasje og fukt i trepanel rundt pipa, noe som indikerer at overgang mellom tak og pipe ikke er tett.

Eier opplyser videre at feiervesenet har gitt anmerkning om at stigen til pipa må skiftes. Det mangler også snøfangere på hele eller deler av taket, men dette var ikke et krav på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:



# Tilstandsrapport

## Tiltak:

Luftehaten bør kontrolleres og vurderes skiftet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og tetthet.  
Overgang mellom pipe og taktekkning må kontrolleres og utbedres for å hindre vanninntrenging.

Stigen til pipa må skiftes i henhold til feiervesenets krav.

Vurdere montering av snøfangere av hensyn til sikkerhet og forebygging av snøras.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for videre vanninntrenging og fuktskader i undertak og konstruksjoner.

Feiervesenet kan nekte feiing, noe som kan medføre fyringsforbud.

Risiko for personskader eller materielle skader som følge av snøras der snøfangere mangler.



Boligens beslagsløsning

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av murkonstruksjon fra byggeår, 2. etasje har trekonstruksjon med utvendig liggende trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert sprekke og avflassing på murveggen. Det er i tillegg liggende trepanel uten luftespalte eller korrekt lufting bak kledningen.

Det er også observert svertesopp på trepanelet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

## Tiltak:

Mursprekker og avflasing bør utbedres for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Lufting bak trepanelet bør etableres ved neste vedlikehold eller utskifting av kledning.

Svertesopp bør rengjøres med egnet middel, og treverket bør overflatebehandles for å redusere videre fuktpåvirkning.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Videre utvikling av svertesopp og redusert levetid på trepanelet.

Forverring av sprekker i mur.



Veggkonstruksjon

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer. Undertaket er av trepanel

Skråhimlingen er en lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.

Loftet har tilkomst fra gangen i 2. etasje via loftsluke og er luftet via ventiler i endeveggene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

### Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er registrert flere målinger med forhøyet fuktinnhold og skjolder i takkonstruksjonen rundt pipa. Måling viser 20 % fuktighet i treverket, noe som overstiger normal nivågrense og innebærer risiko for mugg- og råteutvikling.

Det er også observert muselort på loftet, noe som indikerer aktivitet av skadedyr og mulig behov for tetting av inngangspunkter.

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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

# Tilstandsrapport

## Tiltak:

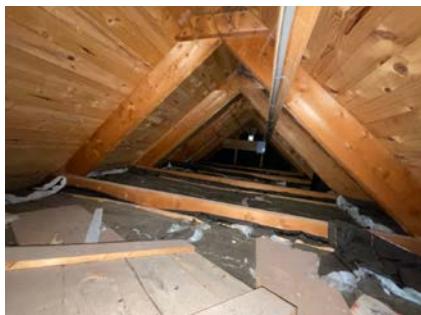
Undersøke og utbedre årsak til fuktinntrengning rundt pipegjennomføringen og kontrollere pipebeslag. (Se dette i sammenheng med taktekkning og beslag)  
Overvåke fuktnivå og sikre god uttørring av konstruksjonen.  
Iverksette tiltak mot skadedyr samt tette mulige inntrengningspunkter på loftet.  
Vurdere kontroll av hele takkonstruksjonen dersom fuktbelastning har pågått over tid.

## Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.  
Forringet bæreevne i treverket ved langvarig fuktpåvirkning.  
Skadedyr kan forårsake ytterligere skader på isolasjon, treverk og elektriske installasjoner.

Kostnadsestimatet beskriver tiltak mot skadedyr og fuktsikring rundt pipe og beslag.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Loftsrom



Fuktmåling på loft

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1989 i 1. etasje og trevinduer med koblet glass fra byggeår i 2. etasje.

**Årstall:** 1989      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har råteskader.

## Avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert store råteskader på koplede vinduer i 2. etasje. Det er også råteskade i bunnkarmen på stuevinduet i 1. etasje. Generelt er det vedlikeholdsbehov på vinduene, med slitt og sprukket treverk flere steder.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

## Tiltak:

Råteskadde vinduer og karmen bør skiftes eller utbedres.  
Alt slitt og sprukket treverk bør pusses, behandles og males på nytt for å hindre videre nedbrytning.  
Kontrollere øvrige vinduer for tilsvarende skader og planlegge vedlikehold eller utskifting etter behov.

## Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre råteutvikling og økende skadeomfang på vinduene.  
Risiko for fuktinntrengning og skader på tilstøtende konstruksjon.  
Redusert funksjon og levetid på vinduene.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Råteskadde vinduer i 2. etasje

## Kjellervinduer

Kjelleren har trevinduer med enkelt / koblet glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

## Avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert råteskader på kjellervinduene. Vinduene har betydelig slitasje og ny eier må forvente utskifting av alle vinduene.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

## Tiltak:

Kjellervinduene bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og fuktinntrengning.  
Det anbefales å kontrollere tilstøtende konstruksjoner for eventuell fuktpåvirkning.

## Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for vann- og fuktskader i kjellerkonstruksjonen.  
Videre nedbrytning av treverket og redusert funksjon på vinduene.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjellevindue på endevegg

## TG 2 Soveromsvinduer 2. etasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

### Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi karmene i vinduene er slitte, og det er registrert sprekker i treverket. I tillegg viser målinger at treverket i vinduene stedvis har høyt fuktnivå, noe som øker risikoen for råteutvikling.

Jeg har målt 42 vekt % fuktighet i nedrekanthjørne på soveromsvinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### Tiltak:

Pusse, behandle og male karm og rammer for å beskytte treverket. Erstatte eller utbedre skadde og sprukne deler av vinduene. Følge opp områder der det er registrert høyt fuktnivå, og sikre god uttørking. Vurdere utskifting dersom skadene er omfattende eller treverket ikke tørker ned.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for råte- og fuktskader i vinduskonstruksjonen. Redusert funksjon og tetthet i vinduene, med mulighet for trekk og fuktinntrenging. Forkortet levetid på vinduene.



Vindu i 2. etasje

## TG 2 Inngangsdør

Bygningen har malt hovedytterdør med vertikalt glassfelt

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler tetting under dørstokken ved inngangsdøren. Det er i tillegg uferdig listverk på innvendige overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

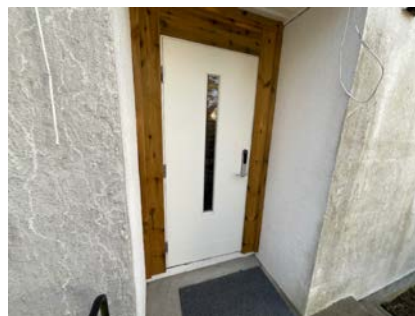
### Tiltak:

Etablere korrekt tetting under dørstokken for å hindre trekk og fuktinntrenging.

Ferdigstille og montere manglende eller uferdig listverk.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for luftlekkasjer, varmetap og fuktinntrenging ved inngangsdøren. Estetisk forringelse og økt risiko for skader i overgangene mellom gulv, vegg og karm.



Inngangsdør

## TG 2 Terrassedør

Boligen har en malt balkongdør i tre med glassfelt i tolags glass.

**Årstall:** 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi karmene i terrassedørene er slitte innvendig og utvendig, og det er registrert sprekker i treverket. Dette er behov for vedlikehold og overflatebehandling for å hindre videre nedbrytning.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### Tiltak:

Pusse og male karmene med egnet utendørs trebehandling. Utbedre eller skifte ut skadde og sprukne partier av treverket. Kontrollere tetting og beslag rundt dørkarmene.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fuktopptak og råte i treverket. Redusert levetid og funksjon på terrassedørene. Risiko for at skadene utvikler seg til lekkasjepunkter ved slagregn.



# Tilstandsrapport



Terrassedør

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Til boligen er det en 58 kvm terrasse bygget i impregneret tre, terrassen har tilkomst fra stuen og trapp ned til gårdsplassen og plenarealet, terrassen er oppført med egeninnsats.

Konstruksjonen er opplagret på tresøyler, fundamentert i stolpespyd. Gulvet på balkongen er bygget i impregnerte terrassebord. Rekkverket er bygget med liggende terrassebord og er uten håndløper. Rekkverkshøyden er 0,8 m

Terrassen er overbygget på ca 4 kvm av arealet og har terrasse markise.

Treterrassen utenfor stuen er bygger over en mindre betongterrasse fra byggeår.

Årstall: 2021      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi rekkverket ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde på minimum 1 meter. De horisontale åpningene er så store at barn lett kan klatre, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav. Det er også registrert skjevheter i terrassekonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

### Tiltak:

Rekkverket bør bygges om eller forhøyes i henhold til gjeldende forskriftskrav på 1 m  
Redusere eller endre spileavstand og utforming slik at rekkverket ikke innbyr til klatring.  
Kontrollere og utbedre skjevheter i terrassekonstruksjonen ved behov.

### Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn.  
Videre deformasjon og svekkelse av terrassen over tid.  
Rekkverket vil fortsatt ikke oppfylle dagens krav til sikkerhet og bruk.

### Konsekvens:

"Egeninnsats på bygningsdelen medfører økt usikkerhet knyttet til utførelse og levetid. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidets kvalitet, og eventuelle feil kan føre til skjulte skader og redusert levetid.

Ny eier må forvente at terrassen beveger seg med påvirkning av tele på grunn av bruken av stolpespyd til opplagring/fundamentering.



Terrasse

## **Utvendige trapper**

Til eneboligen er det tre utvendige trapper, en i mur/betong til inngangsdøren og to fra terrassen foran huset.

### Vurdering av avvik:

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

### Avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi de utvendige trappene ikke har montert rekkverk, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet. Der rekkverk finnes, er åpningene ikke i henhold til dagens forskriftskrav, og kan innebære risiko for fall, spesielt for barn.

### Konsekvens/tiltak

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

### Tiltak:

Montere forskriftsmessig rekkverk på trapper som mangler det.  
Utbedre eksisterende rekkverk slik at åpninger og høyde tilfredsstiller dagens krav (maks 10 cm åpninger og minimum rekkverkshøyde etter type konstruksjon).

### Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fallulykker for både voksne og barn.  
Trapp og rekkverk vil fortsatt ikke oppfylle dagens sikkerhetskrav.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Trapp til gårdsplass



Trapp til hagen

## INNENDIG

### ! TG 3 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:  
Gulv: parkett, laminat, belegg, betong  
Vegg: strie, malte plater, trepanel  
Tak: malte plater, mdf panelplater

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er stedvis påvist synlige skader på innvendige overflater. Overflatene har en slitasjegrad som er høyere enn det som kan forventes for alder og normal bruk. Det er registrert uferdige overflater og listverk i kjøkken, entré, gang og stue. Det er også skader på gulvet i kjøkkensonen, og det mangler taklister på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Tiltak:

Ferdigstille og montere manglende listverk og taklister.  
Utbedre skadede overflater og reparere eller skifte skadet gulv på kjøkken.

Vurdere helhetlig oppussing av overflater ved behov.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Estetisk forringelse av rommene og videre slitasje over tid.  
Risiko for at skader på gulv og overflater utvikler seg og krever mer omfattende tiltak senere.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens gulv mot grunner ar av mur/betong og etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner

I 1. etasje har jeg målt 12 mm høydeforskjell fra kjøkkenbenken til åpningen til stuen, og 10mm høydeforskjell fra midt på gulvet i stuen til ytterveggene.

Det 8 mm nivåforskjell mellom stuen og kjøkkenet

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

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

### ! TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke finnes dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

### ! TG 3 Pipe og ildsted

Til boligen er det en mursteinspipe, til pipen er det tilkoblet en vedovn i stuen og sotluken er plassert vedboden i kjelleren  
Pipen er pusset og malt

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi en av pipevangerne er ikke synlige, noe som gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på pipa der den går gjennom etasjeskiller og vegger.

På loftet er det registrert sotavrenning på pipa, noe som kan indikere tidligere lekkasje, kondensproblemer eller utetthet i piperøykkanalen. Det mangler ikke-brennbart materiale på gulvflaten foran ildstedet, slik forskriften krever for å forhindre gnist- og varmebelastning på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

# Tilstandsrapport

## Tiltak:

Etablere forskriftsmessig avstand mellom ildsted og brennbar materiale, eller montere godkjent brannmur.

Montere godkjent ikke-brennbar plate eller felt foran ildsted (normalt minimum 30 cm foran og 10 cm på sidene, avhengig av type ildsted). Åpne og kontrollere pipevanger dersom dette anses nødvendig for å vurdere tilstanden.

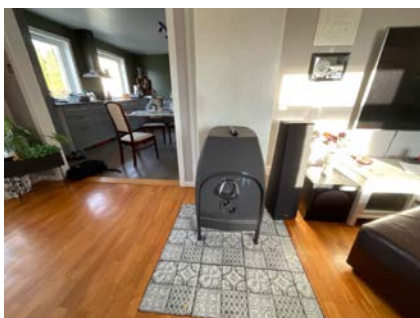
Få feier eller kvalifisert fagperson til å gjennomføre kontroll av sotavrenning og utbedre eventuelle lekkasje- eller tetthetsproblemer i pipa.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

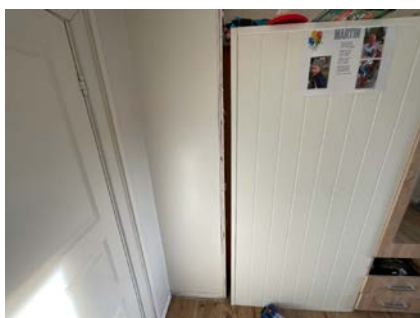
Økt brannrisiko som følge av for liten avstand til brennbare materialer. Mulig lekkasje av røykgass til omgivelser dersom sotavrenningen skyldes utetthet i røykkanalen.

Risiko for avslag ved feiling eller pålegg om utbedring fra feiervesenet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Pipe og vedovn i stuen



Ikke synlig pipevange i 2. etasje

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist indikasjoner på fukt i åpen mur i form av saltutslag / misfarging / skjolder. Dette kan være tegn på kapillær oppsugning fra terreng eller innsig av fukt gjennom ytterveggen.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Tiltak:**

Kartlegge årsaken til fuktpåvirkning.

Vurdere drenering, utvendig fuktsikring eller forbedret ventilasjon.

Fjerne saltutslag og overvåke murens uttørking over tid.

**Konsekvenser:**

Økt risiko for frostsprengning og skader på mur og puss.

Langvarig fukt kan føre til muggvekst og redusert innneklima.

## ! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Vurdering av avvik:**

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler fuktsperre på bakken i krypkjelleren. Uten fuktsperre kan fukt fra grunnen trenge opp i kryprommet og påvirke treverk, isolasjon og konstruksjonene over.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

**Tiltak:**

Det anbefales å etablere fuktsperre på bakken, for eksempel i form av plastfolie (min. 0,20 mm), eller annen godkjent løsning for å redusere fuktinntrengning fra grunnen.

Forbedre ventilasjonen i krypkjelleren ved behov.

Kontrollere treverk og bjelkelag for eventuell fuktpåvirkning.

**Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:**

Økt risiko for høy luftfuktighet, muggvekst og råteskader i krypkjelleren og i konstruksjonen over.

Redusert levetid på bjelkelag, gulv og isolasjon.

Potensielle luktproblemer og forringet innneklima.



Krypkjeller under kjøkkenet

## ! TG 2 Innvendige trapper



# Tilstandsrapport

Boligen har en malt tretrapp fra 1. til 2. etasje, trappen har belegg i trinnene, til i kjelleren er det en enkel tretrapp med åpne trinn.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og brukervennlighet. Trappen er i tillegg bratt og vurderes som lite egnet som primærtrapp mellom boligrom.

## Konsekvens/tiltak

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

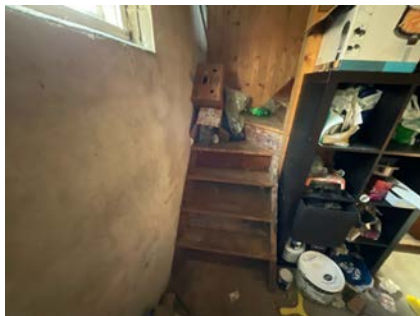
### Tiltak:

Montere forskriftsmessig håndløper på vegg for å bedre sikkerheten. Vurdere tiltak for å bedre brukervennlighet og sikkerhet i trappen, eller på sikt planlegge utskifting til trapp som tilfredsstiller dagens krav dersom trappen skal fungere som hovedforbindelse mellom boligrom.

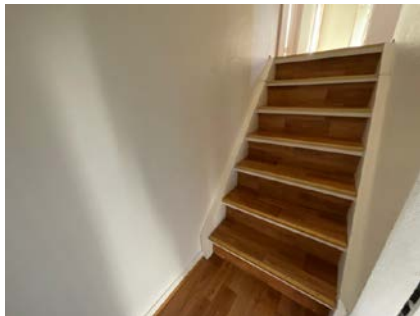
Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet.

Trappen vil fortsatt være lite egnet som forbindelse mellom oppholdsrom og innebære redusert brukskomfort.



Kjelletra



Trapp 1. - 2. etasje

## 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører med tre speiler

## Vurdering av avvik:

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

### Avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soveromsdøren subber mot karmen ved åpning og lukking. Det mangler listverk i gangen, og døren til kottet subber på terskelen. Dette indikerer behov for justering og ferdigstillelse av overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Tiltak:

Justere dørblad og hengsler på soveromsdøren for å sikre fri klaring. Justere eller tilpasse kottdøren slik at den ikke subber på terskelen. Ferdigstille listearbeid i gangområdet.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Videre slitasje på dørblad, karm og terskel.

Redusert funksjon på dørene og estetisk uferdig uttrykk i gangen.



Soveromsdør



Dører fra byggeår

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Vaskerommet har tilkomst fra entreen

I rommet er det vaskeservant i innredning, toalett, tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket

Baderommet har sluk i hjørnet av rommet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: malte plater

Tak: malte plater

Minner spesielt om at baderommet har ukjent byggeår, ikke membranoppkant på dørterskelen og fuksikreoverflater på veggene.

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



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har malte plater

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er benyttet vindu/dør og overflater av materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen (ved vask, dusj eller annet sprututsatt område). Materialene er uegnet for direkte vannbelastning og tilfredsstiller ikke dagens krav til materialbruk i våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

#### Tiltak:

Bytte ut eller beskytte uegnede materialer med godkjente fuktbestandige løsninger.

Etablere tilfredsstillende tetting/vannbeskyttelse rundt vindu/dør og andre materialer som er utsatt for vannsprut.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for fuktskader, svelling og råte i treverk eller andre fuktfølsomme materialer.

Redusert levetid på konstruksjon og overflater.

Risiko for skjulte skader i tilstøtende bygningsdeler.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har belegg

Jeg har målt 26 mm høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 150 cm)

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på vaskerommet

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- 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 det ikke er membranløsning på veggen og påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsonen/gulvet noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt både for membranløsningen og slukløsningen. Dette betyr at disse komponentene nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid, og det foreligger økt risiko for lekkasjer og redusert tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

#### Tiltak:

Utbedre rørgjennomføringer med godkjent tetting og mansjetter.

Følge nøye med på eventuelle fuktindikasjoner i gulv og vegger.

Planlegge full rehabilitering av våtrommet når membran og sluk nærmer seg eller passerer sin tekniske levetid.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for skjult fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjon.

Membran og sluk kan miste tetthet, noe som kan gi kostbare fuktskader. Redusert funksjon og levetid for våtrommet som helhet.

# Tilstandsrapport



Sluk vaskerom

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser i egenerklæringen om at toalettet bør byttes.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har avtrekk gjennom lufte ventil i taket.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk 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.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte på vaskerommet og luftespalet under døren.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, dusjen grenser til yttervegg

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisen. Resultatet gir ikke indikasjoner på unormale fuktverdier.

Målingene 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.

## ANDRE ETASJER > BAD

### TG 3 Generell

Baderommet har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil og overskap, badekar, toalett og elektrisk stråleovn over døren  
Rommet er ventilert med lufteventil i taket.

Baderommet har sluk midt i gulvet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: fliser

Vegg: fliser

Tak: malteplater

Minner spesielt om at baderommet har ukjent byggeår, ukjent membran, og flisene løsner fra veggen.

Ny eier må forvente fullstendig oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagens forskrifter og forventninger til bruk.

#### Vurdering av avvik:

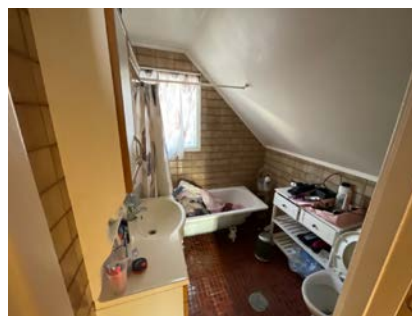
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## ANDRE ETASJER > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Fuktmåling er utført ved sammenligning av punkt over dør og i nedre hjørne av dusjnisen. Resultatet gir indikasjoner på unormale fuktverdier.

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

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.



# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert forhøyede fuktverdier i baderomsveggen. Målingene indikerer fukt i konstruksjonen, noe som overskrider normalt nivå og tyder på pågående eller tidligere lekkasje/fuktskade.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

### Tiltak:

Det anbefales snarlig videre undersøkelse av fagperson for å klarlegge årsak og skadeomfang.

Åpning av konstruksjonen er nødvendig for å avdekke kilder til fukt og vurdere skadegrad.

Utbedring av membran, tetting eller rørføringer må gjennomføres dersom lekkasjekilde påvises.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for rask utvikling av råte, mugg og skader i veggkonstruksjon.

Mulig svekkelse av bærekonstruksjon og forverring av skadeomfang over tid.

Potensielle helseplager som følge av muggvekst og dårlig innelukk.

Kostnadsestimatet for fullstendig oppgradering av baderommet er lagt på Bad 2. etasje, "generelt".

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen og stuen, det innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med kompositt vask, utslagsvask og avrenning.

I rommet er det kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøkkenventilator.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi det er påvist skader i kjøkkengulvet. Det er ikke montert komfyrvakt, selv om dette er et krav for kjøkken utført etter gjeldende regler for brannsikring.

Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon/lekkasjesikring ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, noe som er krav for kjøkken etter dagens forskrift.

Det er registrert muselort i benkeskap, og det foreligger uferdige avslutninger i kjøkkeninnredningen som sokkel til gulvet, foringer i hjørner og listverk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.
- De påviste skader må utbedres.

### Tiltak:

Utbedre reparere eller skifte skadet laminatgulv.

Installere komfyrvakt i samsvar med gjeldende krav.

Installere lekkasjesikring (lekkasjestopper, sensor eller oppsamlingskuffe) ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Rengjøre og desinfisere berørte områder med muselort, og tette mulige inngangspunkter for skadedyr.

Ferdigstille detaljer og avslutninger på kjøkkeninnredningen.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for videre fukt- og råteskader i gulv og underliggende konstruksjon.

Økt brannrisiko ved manglende komfyrvakt.

Økt risiko for vannlekkasje og skader på kjøkkenet uten lekkasjesikring.

Skadedyr kan etablere seg og skade matvarer, isolasjon og konstruksjoner.

Estetisk forringelse og redusert funksjon i kjøkkeninnredningen.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber, det er monter plast (rør i rør) til kjøkkenet.

Hovedstoppekranen er i bod m/trapp i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Tilstandsgrad 3 er gitt fordi det er registrert drypp fra rørskjøter, hvor vann drypper ned på varmtvannstanken. Dette indikerer lekkasje og behov for snarlig utbedring.

I tillegg er mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

#### Tiltak:

Lekkasjen ved rørskjøtene må utbedres umiddelbart av kvalifisert rørlegger.

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre vannrør som nærmer seg eller har passert sin tekniske levetid.

Kontrollere varmtvannstanken for fuktskader eller korrosjon som følge av drypp.

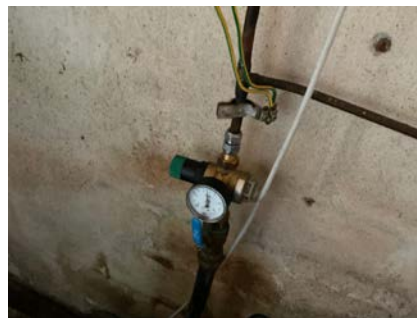
Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Økt risiko for vannskader på konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Potensiell skade på varmtvannstank og tilstøtende bygningsdeler.

Risiko for akutte lekkasjer og større reparasjonskostnader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Hovedstoppekran



Lekkasje på Varmtvannstank

### ! TG 2 Avløpsrør

Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast og støpejern

Rørene besiktiget i krypkjelleren, eier opplyser om at avløpsrør ble fres opp i 2020 sammen med nye rør til kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede 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.

Avløpsrørene fungerer i dag, men ny eier må forvente at skade plutselig kan oppstå.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i veggene

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi soverommene i 2. etasje har mangelfull ventilasjon. Boligen er oppført i 1960, og det var på tidspunktet for byggeåret ikke krav om mekanisk ventilasjon. Etter dagens funksjonskrav skal rommet likevel ha tilfredsstillende lufttilførsel, noe som mangler her.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

### Tiltak:

Etablere tilluft, for eksempel ved montering av veggventil eller luftespalte i vindu/karm.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for dårlig luftkvalitet, fukt, kondens og redusert innneklima.

## ! TG 2 Varmtvannstank

I kjelleren er det montert en OSO 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

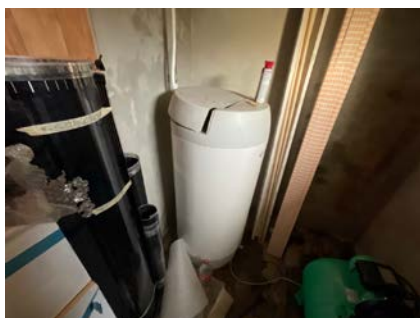
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

### Konsekvens/tiltak

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

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

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.



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Huset har åpent og skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring og 12 automatsikringer, er montert i gangen i 2. etasje.

Boligen har oppvarming via:

Elektriske panelovner og vedovn i stuen

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1960 Jeg har ingen informasjon om fullstendig rehabilitering av det elektriske anlegget etter byggeår.**

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Eier opplyser om at det ble lagt opp nytt elektrisk til kjøkkenet i 2020 og byttet ut noen sikringer, satt inn jordingsbryter, og div stikkontakter.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på



# Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

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

**Ja** Tilstandsgrad to er gitt fordi det ikke foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon på anlegget. I 2. etasje er det en koblingsboks uten deksel.

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

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

Uten dokumentert kontroll vil anleggets faktiske tilstand være usikker.



Sikringsskap i gang 2. etasje

## ! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

I huset er det 5 røykvarslere, røykvarslerne er plassert i kjøkken, gang 2. etg. og på 3 soverom, brannslukningsapparatet er på kjøkkenet

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser, synlig i vedboden og i krypkjelleren.

### ! TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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

Det er synlig "asfalt" påsmurt grunnmuren i terrengnivå, bak huset.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur av betongblokker, fundamenteringen er ukjent.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi grunnmuren er undergravd i området ved vedboden, noe som kan føre til svekket stabilitet i fundamentet dersom dette utvikler seg videre. Det er også registrert riss i grunnmuren under vinduet på endeveggen. Risset kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller tidligere setninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å støpe under grunnmuren og sikre at veggen vedboden ikke fortsetter å erodere eller graves ut.

Risset under vinduet bør overvåkes og eventuelt utbedres med pussreparasjon eller sprekkfylling. Dersom det er tegn til videre bevegelser, bør fagperson (ingeniør/bygningssakkyndig) vurdere om det foreligger behov for ytterligere tiltak.

Konsekvenser dersom tiltak ikke utføres:

Risiko for videre undergraving og svekkelse av fundament og bærekonstruksjon.

Risset kan utvikle seg og gi økt fare for fuktinntrengning og frostska-der. Potensielt større setningsskader over tid.



undergravd grunnmur i vedbod

## TG 0 Terrenghorhold

Terrenget rundt boligen lett helling mot jodet i nedkant

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern, synlig i krypkjeller og i septiktanken.

Det er septiktank av betong med med ukjent overløp.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser i egenerklæringen at utvendig avløp er fres opp i 2020.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong og fra 1960.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

Opplysninger fra tidligere salgsannonse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget trenger vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Dobbel garasje, bygget i år 2000.

Garasjen har støpt gulv, vegger av trekonstruksjon med stående og liggende trepanel, veggene er oppført på lettklinker ringmur. Taket er av saltak og har platetak (takstein utseende) som taktekking .

Bygningen har to alu/stålportar og en inngangsdør

Jeg minner spesielt om:

- garasjen har ikke innvendig panel i taket
- det er åpninger langs langveggene inn i garasjen
- inngangsdøren trenger vedlikehold eller utskifting og arbeidet over døren er ikke ferdigstilt

Ny eier må vite om at garasjen mangler vedlikehold, og det må forventes oppgraderinger og vedlikehold på bygningssdeler.

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

### Tilbygg / modernisering

2019

Lagt opp strøm, isolert og montert trepanel vegger



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

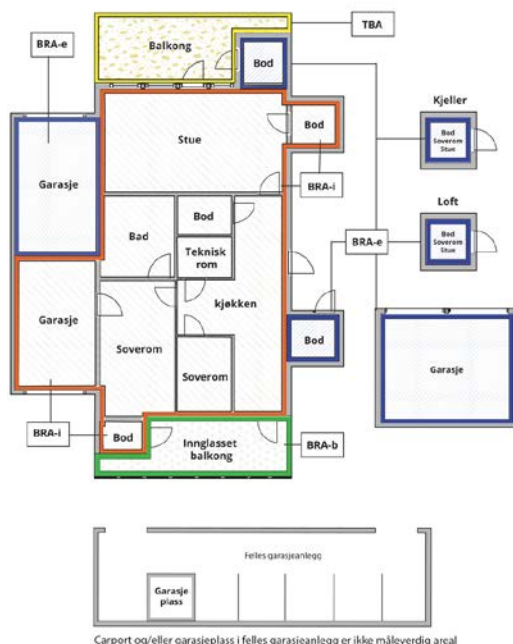
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 55                            |                             |                            | 55  | 58                              |
| Andre etasjer  | 37                            |                             |                            | 37  |                                 |
| Kjeller        | 36                            |                             |                            | 36  |                                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>128</b>                    |                             |                            |     | <b>58</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>128</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje     | Entré, gang, kjøkken, stue, trapperom, vaskerom |                             |                            |
| Andre etasjer | Gang, bad, soverom 1, soverom 2, bod, kott      |                             |                            |
| Kjeller       | Bod 1 m/trapp, bod 2, kott, vedbod, krypkjeller |                             |                            |
| Loft          | Uinnredet loft                                  |                             |                            |

## Kommentar

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

### 1.etg:

Entre: 2,0 m2

Gang: 6,2 m2

Vaskerom: 3,9 m2

Kjøkken: 16,9 m2

Stue: 22,1 m2

Trapperom: 1 m2 (lav himlingshøyde) ikke medregnet

### 2.etg:

Gang: 5,6 kvm

Bad: 3,6 kvm

Soverom 1: 8,7 kvm

Soverom 2: 7,9 kvm

Soverom 3: 9,6 kvm

Bod: 1,7 m2 GUA, Lav himlingshøyde, ikke medregnet

Kott: 1,1 m2 GUA, Lav himlingshøyde, ikke medregnet

### Kjeller:

Bod 1 m/trapp: 8,8 m2

Bod 2: 13,2 m2

Vedbod: 10,3 m2

Kott: 1,9 m2

Krypkjeller: 16,8 m2, areal med lav himlingshøyde (ALH) Ikke medregnet.

### Oppvarming:

Boligen har oppvarming via:

Elektriske panelovner og vedovn i stuen

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

Eier opplyser om at terrassen er oppført i 2021 og ikke er søkt om.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Kjøkken, Terrasse og inngangsdør er gjort med egeninnsats.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|            | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje     |                               | 45                          |                            | 45  |                                 |
| Hems       |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b> |                               | <b>45</b>                   |                            |     |                                 |



|         |    |
|---------|----|
| SUM BRA | 45 |
|---------|----|

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Garasje                     |                            |
| Hems   |                            | Lagerrom                    |                            |

### Kommentar

Dobbel garasje på 45 kvm

I tillegg har garasjen en hems med gulvareal på 14 kvm (GUA), arealet på hemsen er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Lagt opp strøm, isolert og montert trepanel vegger i 2019

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 92         | 36         |
| Garasje  | 0          | 45         |

### Kommentar

Enebolig

Boligen har 128 kvm. bruksareal (BRA) hvor 92 kvm. er P-rom og 36 kvm er S-rom.

Garasje

Garasje har 45 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm er S-rom, som er medregnet i eiendomens S-rom

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede   | Rolle         |
|------------|-------------|---------------|
| 21.11.2025 | Robert Vang | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3909 LARVIK | 1038 | 14   |      | 0    | 1151.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Håkestadveien 114

#### Hjemmelshaver

Jensen Kenneth

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger landlig til på Håkestad i Tjølling med ca. 2 km til skole, barnehage, dagligvare og idrettsanlegg.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

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

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LNF-B)

#### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, bedd og trær. Oppkjørselen er gruset og med gode parkeringsmuligheter.

#### Tinglyste/andre forhold

880, 04.04.1961 Bestemmelse om veg Vegvesenets betingelser vedtatt

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 19.11.2025 |           | Gjennomgått | 10    | Nei     |
| Grunnbokutskrift | 20.11.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 27.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/L01353>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# 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

Kenneth Jensen

---

## Boligen

Håkestadveien 114

3280 Tjodalyng

3909-1038/14/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ 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?

♦ Ja

Bad i 2 etasj .er gammel å fliser deter av veggen. Er målt noe fuktighet

Bad 1 etasje

Må renoveres er målt noe fuktighet. Se tilstand rapport

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etasje Satt inn vask å dusj kabinet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ 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

Er råte på vinduer på bad 2 etasje. Soverom ved bad 2 etasje

Råte vindu i stue

Råte i vinduer som står i mur i kjeller. Les tilstand rapprt

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ytterdør. Gjort selv Så er det byttet 2 vinduer og kledning på på 1 vegg. Årstall usikker er før jeg overtok huset . Satt. Opp terrasse i 2020

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ytterdør Satt opp terease i 2020



---

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

Er Råte på div vinduer . Se tilstand rapport

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Isolert og lagt panel på vegger. Langt opp lys å skjult anlegg Dette er gjort sammen med x svigerfar som var elektriker å installatør.

---

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?

♦ Ja

Er noe salt utslag på mur i kjeller. Se tilstand rapport

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

♦ 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?

♦ Ja

Mus i kjeller. Har aldri vært plaget med mus nor vi hsr vært i bolig.

Har vært mus i bolig nor vi ikke hsr vært der på lang lang tid . Da jeg ikke har bod i huset siden oktober 2025

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



# Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Varmt vann tank har en lekkasje. Bør muligens byttes

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Hk Sandnes as

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravd å lakt opp ny hoved vann ledning til brønn. Så deretter skjørtet seg in på slange som ligger opp til huset .ny stoppe krann Obs har vært vann pumpe I kjeller tidligere Rørlegger jar satt ny ekspansjons ventil å kran i kjelleren

---

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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





#### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn nye kurser pga nytt kjøkken.

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Terrasse er ikke søkt om

---

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?

♦ **Ja**

Utført tilstand rapport i henhold til salg

---

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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. kilowatttime (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?

♦ **Ja**

Er mulig avtale med nabo om vedlikehold av plen nedenfor huset mot jorde

---



## 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.

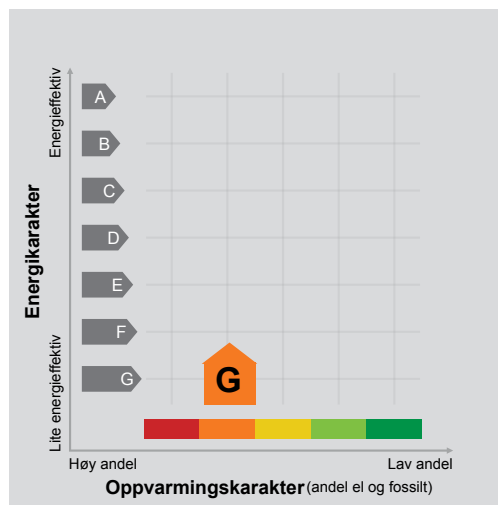
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Håkestadveien 114        |
| Postnummer        | 3280                     |
| Sted              | TJODALYNG                |
| Kommunenavn       | Larvik                   |
| Gårdsnummer       | 1038                     |
| Bruksnummer       | 14                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 162953710                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-193669 |
| Dato              | 27.11.2025               |



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

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

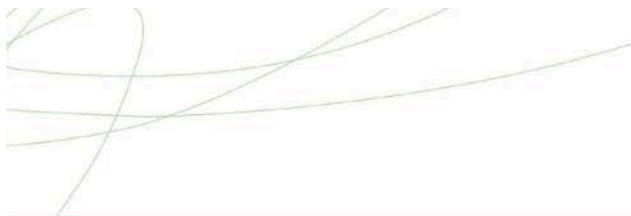
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

- **Fyr riktig med ved**
- **Tidsstyring av panelovner**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1960  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 128  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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







## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 3: 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 vegg.

#### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 6: 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 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 12: Redusér innetemperaturen**

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

#### **Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 19: 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 20: 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 på sanitæranlegg**

#### **Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 22: 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 23: 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 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

# Nabolagsprofil

Håkestadveien 114 - Nabolaget Tjøllingvollen - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Tjøllingvollen<br>Linje 01, 04     | 14 min<br>1.3 km |
| Larvik stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 13 min<br>7.5 km |
| Sandefjord lufthavn Torp           | 19 min           |

## Skoler

|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Tjodalung skole (1-10 kl.)<br>482 elever, 29 klasser | 15 min<br>1.4 km  |
| Thor Heyerdahl videregående skole<br>1620 elever     | 10 min<br>6.4 km  |
| Sandefjord videregående skole<br>1880 elever         | 16 min<br>11.8 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

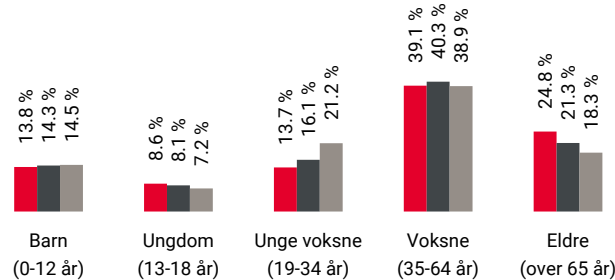
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Aldersfordeling



| Område         | Personer  | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Tjøllingvollen | 1 415     | 649           |
| Lauve/Viksjord | 2 492     | 1 113         |
| Norge          | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Tjølling barnehage (0-5 år)<br>86 barn               | 3 min<br>2.4 km |
| Guriskogen barnehage (0-5 år)<br>73 barn             | 6 min<br>3.7 km |
| Gjerstad Natur- og gårdsbarnehage (0-5...<br>30 barn | 6 min<br>4.2 km |

## Dagligvare

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Tjølling                           | 16 min          |
| Coop Prix Tjølling<br>Post i butikk, PostNord | 4 min<br>2.8 km |



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



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Gateparkering

Lett 84/100

## Sport

Tjodalyng barne- og ungdomsskole 15 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.4 km

Tjøllinghallen 16 min   
Aktivitetshall 1.6 km

SKY Fitness Tjølling 3 min

Family Sports Club Torstrand 10 min

## Boligmasse



56% enebolig  
3% rekkehus  
9% blokk  
32% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Larvik

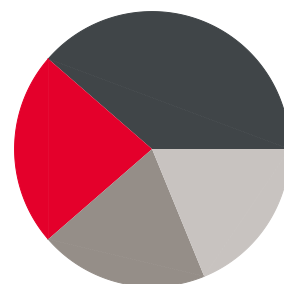
14 min



Vitusapotek Øya

8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder  
39% 6-12 år  
20% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



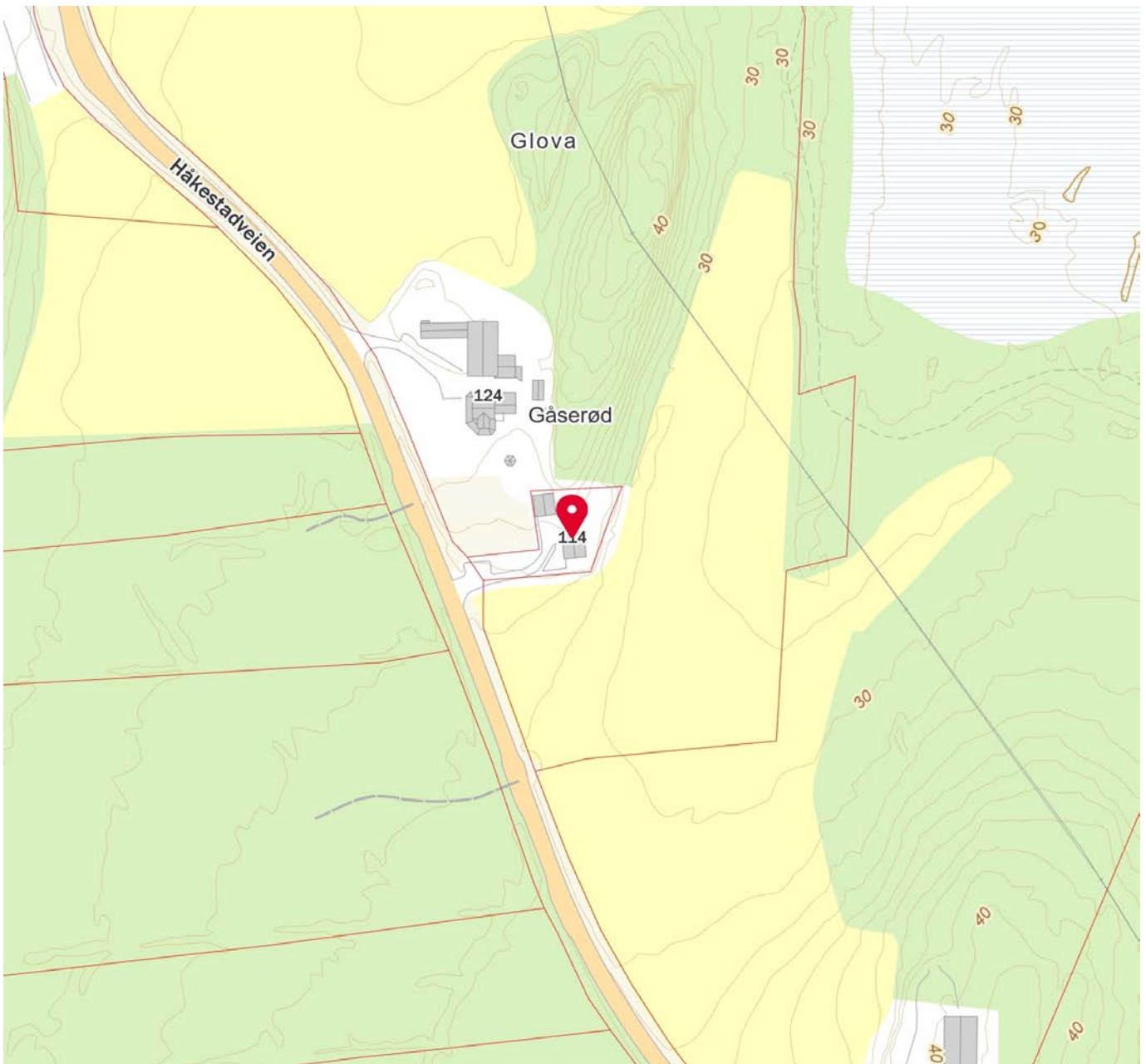
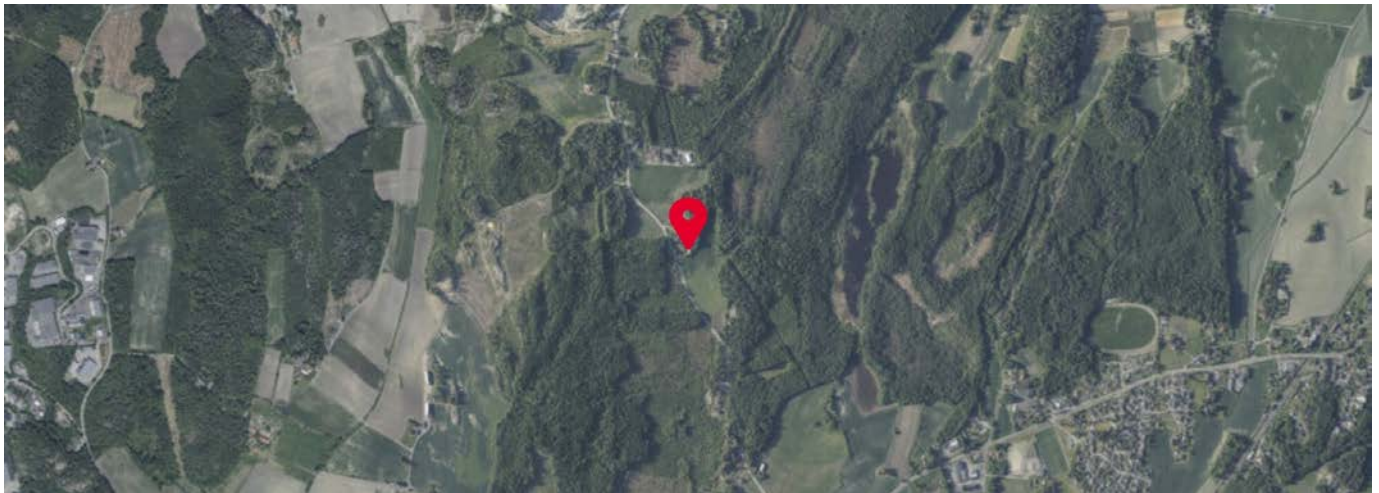
0%

43%

Tjøllingvollen  
Lauve/Viksjord  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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 bruktbolig. 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<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus                                           | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte                                                                                        | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>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](http://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:** Håkestadveien 114  
3280 TJODALYNG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Aleksander Berg

**Telefon:** 975 92 250  
**E-post:** aleksander.berg@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre