PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

# LØKKEÅSVEIEN 2

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

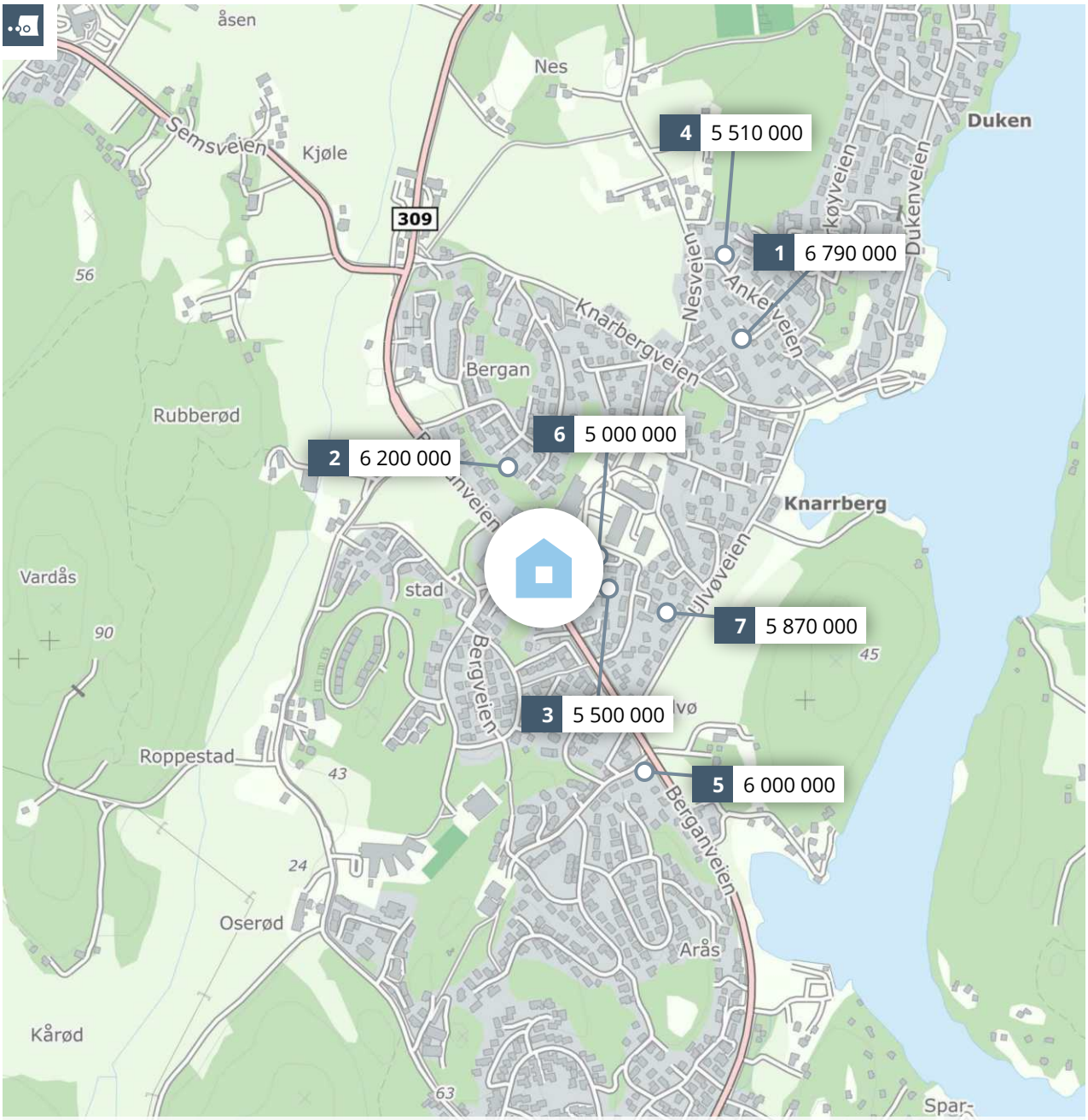
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# LØKKEÅSVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 19.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bettina Ranheim Grønseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Løkkeåsveien 2, 3138 SKALLESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1924

GNR 40 BNR 23 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS SKALLESTAD

Verdivurdert til

**5 350 000**

| - | 5 350 000 | 35 906 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 149 m² | 46 m² | - m² | - m² | 46 m² | 62 m² |
| Tomt | | | | | | 643 m² |
| Byggeår | | | | | | 1924 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ankerveien 14 | | | | 26.04.2024 | 6 790 000 | **6 790 000** | 0 | 6 790 000 | **35 926** |
| | 189 m² | 1860 | 1 149 m² | 4 sov | | | | | | |
| 2 | Veumåsen 50 | | | | 25.06.2024 | 6 350 000 | **6 200 000** | 0 | 6 200 000 | **43 056** |
| | 144 m² | 1990 | 1 248 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Berganveien 120 | | | | 20.05.2022 | 5 600 000 | **5 500 000** | 0 | 5 500 000 | **40 741** |
| | 135 m² | 1967 | 1 422 m² | 4 sov | | | | | | |
| 4 | Ankerveien 15 | | | | 26.09.2022 | 5 950 000 | **5 510 000** | 0 | 5 510 000 | **41 742** |
| | 132 m² | 1930 | 1 938 m² | 3 sov | | | | | | |
| 5 | Berganveien 167 | | | | 02.05.2024 | 6 200 000 | **6 000 000** | 0 | 6 000 000 | **37 736** |
| | 159 m² | 1932 | 1 485 m² | 4 sov | | | | | | |
| 6 | Løkkeåsveien 21 | | | | 23.09.2024 | 4 750 000 | **5 000 000** | 0 | 5 000 000 | **39 683** |
| | 126 m² | 1984 | 707 m² | 3 sov | | | | | | |
| 7 | Ulvøveien 53 | | | | 20.02.2025 | 6 250 000 | **5 870 000** | 0 | 5 870 000 | **33 164** |
| | 177 m² | 1988 | 1 409 m² | 3 sov | | | | | | |

Velkommen til Løkkeåsveien 2, en pen, lys og velholdt enebolig over to plan pluss kjeller. Boligen har mye sjarm både ute og inne, og planløsningen er god med store, sosiale soner, eget vaskerom og toalett i begge etasjer. Huset ligger på en romslig hjørnetomt, der en stor gårdsplass binder boligen sammen med et uthus og en dobbelgarasje. Beliggenheten er landlig, nær sjøen, dagligvare, barneskole og et hyggelig bakeri.

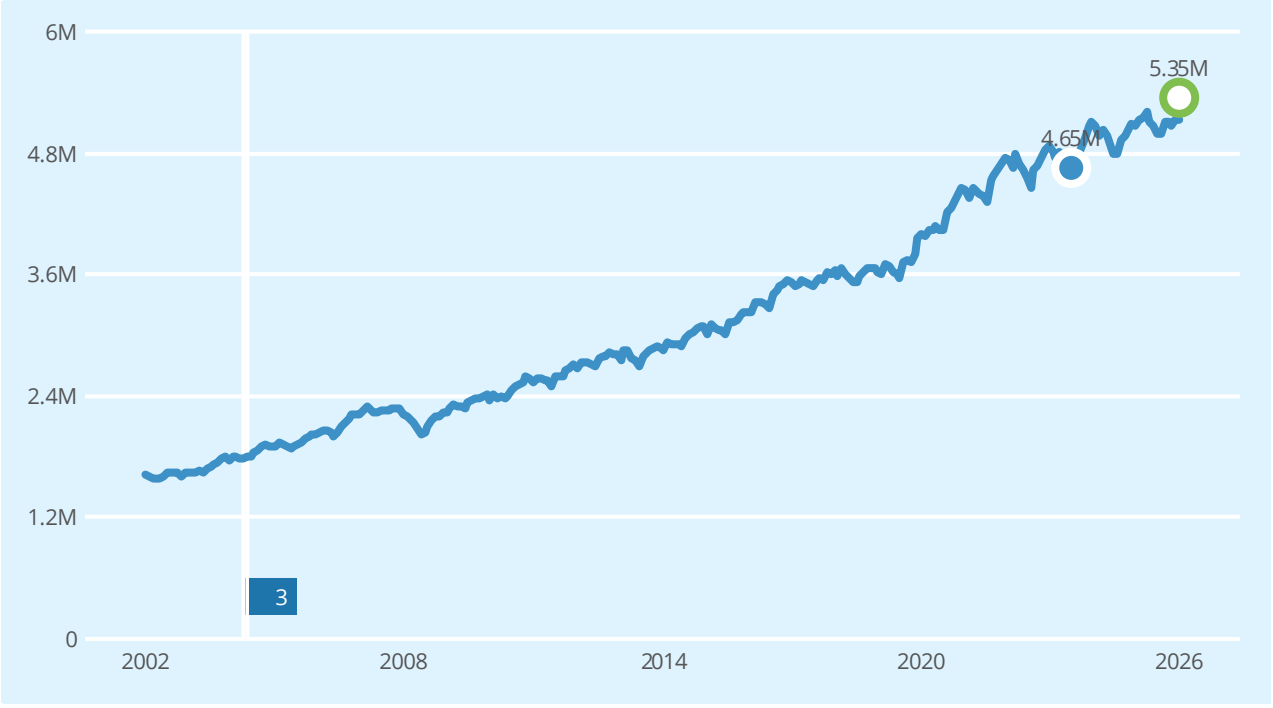
Som samlingssted har huset en luftig stue med peisovn og store vinduer, og det er åpent inn til et praktisk kjøkken med god skapplass og alle hvitevarer integrert. Hvitevarene ble installert i perioden 2020 - 2026. På et helfliset bad er det hjørnebadekar, og boligen har et praktisk gjestetoalett ved entreen. Badet ligger i 2. etasje, sammen med tre koselige soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29.10.2023 | 21.11.2023 | 18.12.2023 | 4 500 000 | 4 650 000 | 0 | 4 650 000 | |
| 06.06.2003 | | 06.06.2003 | - | 800 000 | - | 800 000 | 4 |

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i 3138 SKALLESTAD nå

7
eneboliger til salgs

5.8M
5.6M
**5 423 000** Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

# Eneboliger solgt i 3138 SKALLESTAD siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

7.1M
6.8M
**6 555 000** Prisantydning i snitt
**6 339 000** Salgspris i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
94
dager

for 3.5% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**35 906** Løkkeåsveien 2 Totalpris 5 350 000

**33 523** FÆRDER kommune i snitt siste 9 mnd

**28 785** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Tønsberg |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 13260039 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Geir Hermund Moen | Bitte Foss Ovesen |

| Gateadresse |
| --- |
| Løkkeåsveien 2 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SKALLESTAD | 3138 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89940082

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260039

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Totalrenovert 2005 Rørlegger Thorsen og Marcusen AS Murer flislegger Håkedal Mur og flis Badekar tilkoblet som egeninsats |
| Arbeid utført av | Rørlegger Thorsen og Marcusen AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Smøremembran |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Huset totalrenovert i 2004/2005 ned til reisverk. alt av fagfolk/firma. søknader godkjent i Færder kommune |

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt røropplegg vann/avløp/gråvann/innvendige rør fra firma Thorsen & Marcusen AS |
| Arbeid utført av | Rørlegger Thorsen og Marcusen AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Noe kappilær oppsug i gammel mur/malingflass |

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Noe flass/riss i murpuss |

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Alt el nytt fra intak, sikringskap |
| Arbeid utført av | Nøtterøy elektriske AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260039

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjerneboret 6 nye luker kjeller, 16.12.2013. resultat 125

21.1 Radonmåling

År: 2013

Verdi: 125

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler på snøfresing/grus på vei inn med nabo.

Document reference: 13260039

## Tilleggskommentar

Bolig opprinnelig fra 1924. Bolig totalrenovert av fagfolk/firma i 2004/2005.Garasje fra 2005. Uthus fra byggeår, malt i 2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13260039

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Geir Hermund Moen | 13141d14f1eb4efa898b54c be5b5aec297eb3c30 | 13.04.2026 07:51:42 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Bitte Foss Ovesen | fbbc933bed75b4f831054 371e83d6288b35e8b41 | 13.04.2026 07:58:06 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 13260039


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Tilstandsrapport

Enebolig
Løkkeåsveien 2, 3138 SKALLESTAD
FÆRDER kommune
gnr. 40, bnr. 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 149 m²**



**Befaringsdato:** 13.04.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2238 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IW1044

**Autorisert foretak:** Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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.

# Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



**Rapportansvarlig**


Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

# 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarfremstilling 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.

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### 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

Enebolig i 1 ½ etasje med kjeller, opprinnelig oppført i 1924. Boligen ble tilbygd i 2004. Samtidig ble boligen totalrenovert, der innvendige vegger ble revet inn til tømmer/bindingsverk. Utvendige overflater ble fornyet i 2004–2005, herunder kledning, etterisolering, vinduer/dører og taktekking m.m. Innvendig ble gulv, vegger og himlinger fornyet i 2004–2005, herunder baderom og kjøkkeninnredning. Ifølge fremlagte kvitteringer er arbeidene utført av fagfolk. Det forekommer TG 2 på flere bygningsdeler, som indikerer behov for planlagte vedlikeholds- og forbedringstiltak, samt TG 3 som indikerer behov for utbedringstiltak innen kort tid. Flere av avvikene har sammenheng med alder og bruksslitasje.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskrift til avhendingslova, som fastsetter minstekrav til tilstandsrapporter ved salg av bolig. Rapporten oppfyller disse minstekravene, men er ikke utfyllende. Undersøkelsene er gjennomført som visuell kontroll, uten fysiske inngrep. NS 3600 er benyttet som faglig referanse ved vurdering av observerte forhold.

For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster. Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med rapportens innhold og eiendommen.

## Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med betongtakstein, undertak av rupanel. Taket er besiktet fra bakkenivå. Byttet papp, slisser, lekter samt taktekking i 2004, iflg. selger. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og alle beslag byttet sammen med taktekking i 2004. Yttervegger med stående tømmer i gammel del, tilbygg med bindingsverks konstruksjon. Liggende bordkledning fra 2004. Vegger i gammel del etterisolert på utvendig som innvendig side iflg eier. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, derav lydglass mot hovedveien iflg selger. Ytterdør i malt utførelse. Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel og trefiberplater. Utvendig trapp av betong.

Frittliggende dobbel garasje. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter i malt utførelse med automat åpner.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mindre skjevheter/retningsavvik på +/-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betraktning.  Fliser i vindfang, hovedsaklig parkett på øvrige gulv. Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel eller plater. Alt av innvendige overflater er er nytt/oppusset med maling av vegger og tak samt nytt på alle gulv i 2004-2005. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2004, en vedovn tilkoblet pipe.
Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom er fra 2004 og teknisk forskrift fra 1997-2010 lagt til grunn ved vurdering, dokumentasjon med kvittering. Fliser på gulv og malt panel på vegger, vaskerom inneholder skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin samt opplegg for dusjkabinett.

Baderom i 2. etasje fra 2004 og teknisk forskrift fra 1997 - 2010 lagt til grunn ved vurdering, dokumentasjon med faktura. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjkabinett, klosett og servant i innredning samt opplegg for badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2004 i finert utførelse med slette fronter. Rustfri oppvaskbenk og kum. Benkeplater av Larvikitt. Integrerte hvitevarer som inkluderer kjøleskap, nytt i inneværende år, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ny platetopp og stekeovn i 2023, oppvaskmaskin ny i 2020. Opplysninger om anlegget og utbedringer fra før 2023 er hentet fra tidligere rapport. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og innholder toalett samt servant, mekanisk avtrekk i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør) med rørskap i gang 2. etasje. Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Sikringsskap i vindfang. 56 Amp. hovedsikringer, 10 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter. Brann/røykvarslere i hver etasje og brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 300 liter og plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Boligen er opplyst drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur, arbeid utført i 2004. Grunnmur av sparesteinsbetong, tilbygg med grunnmur av Leca isoblokk iflg. selger, vegger pusset/slammet på utvendig som innvendig side.
Flat tomt med jordmasser, gruset innkjørsel. Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett fra 2004.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

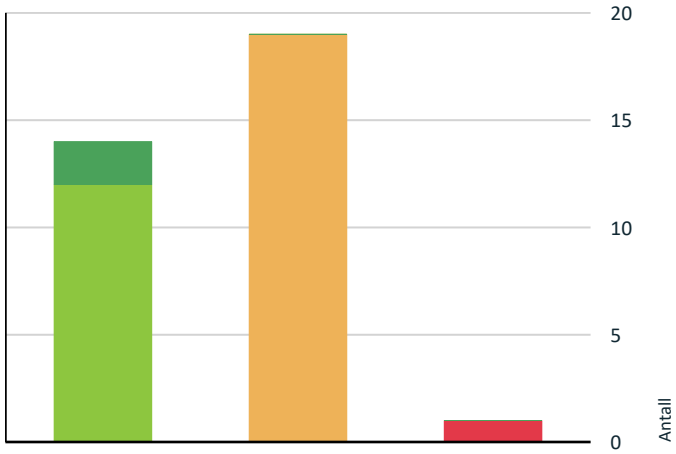
Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for tiltak/endringer fra 2004, og disse stemmer med dagens bruk for de kontrollerte arealene. Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår, og eldre deler av boligen er derfor ikke fullt kontrollert mot opprinnelig godkjent tegningsgrunnlag.

**Garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

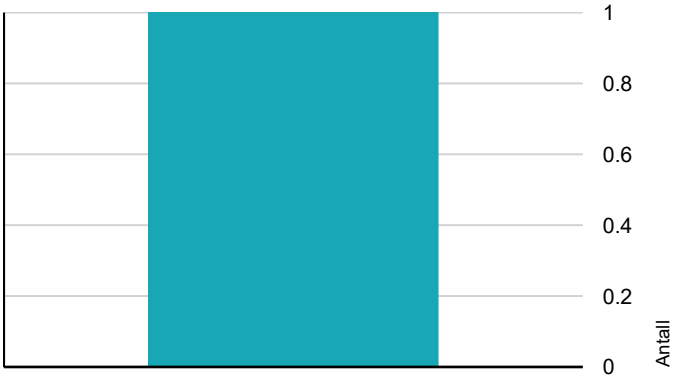
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er lagt til grunn for tilstandsvurderingen, innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og med bruk av relevante vurderingskriterier i NS 3600:2018.

Boliger er ofte møblert, og tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte lette møbler ble flyttet ved befaringen. Skjevheter i gulv er kontrollert med krysslaser på enkelte representative steder. Målingene er veiledende, og avvik andre steder kan forekomme. Vurderingene bygger på forhold som var synlige, tilgjengelige og vurderbare ved befaringen.

Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, eller som er skjult bak bygningsdeler, innredning, lagrede gjenstander, overflater eller overmalte forhold, vil ikke nødvendigvis kunne avdekkes ved denne undersøkelsesformen.

Røranlegg og elektrisk anlegg er vurdert ut fra visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. Anleggene er ikke kontrollert, målt eller funksjonstestet. Boligen er oppført før krav om uavhengig kontroll av aktuelle arbeider trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og forhold slik de fremstår ved befaring.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, knytter det seg usikkerhet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapporten, i tråd med forskriftens krav til visuell kontroll og vurdering av avvik som kan ha betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.

Bildene er illustrasjoner av representative forhold og avvik, og utgjør ikke en fullstendig oversikt over alle forhold eller eventuelle skjulte feil og mangler.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | | |
|---|---|---|
| ! | **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| ! | **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1924

**Kommentar**
Etablerings dato for eiendommen
iflg. opplysninger hentet fra Infoland.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2004 | Tilbygg | Tilbygg til mot øst med nytt vindfang, toalettrom og vaskerom i 1. etasje samt soverom i 2. etasje. |
| 2004 | Modernisering | Generell oppussing av innvendige som utvendige overflater. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Yttertaket er tekket med takstein, og taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Papp, slisser, lekter samt taktekking ble byttet i 2004, ifølge tidligere rapport.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Taktekking er generelt mosegrodd og noe slitt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Taket bør rengjøres for mose for å hindre ytterligere skade på taktekkingen. Mose holder på fuktighet og kan føre til redusert levetid på taktekking samt økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Når taktekking og undertak har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for aldringsskader som uttørking, sprøhet og sprekker, særlig rundt gjennomføringer og innfestinger. Slike skader kan gi redusert tetthet og etter hvert lekkasjer, som først viser seg som fuktmerker i himling eller på loft.

Det anbefales jevnlig kontroll av loft og innvendige overflater for å oppdage eventuelle fuktindikasjoner tidlig. Utskifting eller oppgradering av undertaket bør påregnes i forbindelse med fremtidig omtekking av taket, for å unngå omfattende fukt- og vannskader.

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og alle beslag ble byttet samtidig med taktekking i 2004. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger med stående tømmer i den gamle delen, tilbygg med bindingsverkskonstruksjon. Liggende bordkledning fra 2004. Veggene i den gamle delen er etterisolert både utvendig og innvendig ifølge tidligere rapport, men det foreligger ingen dokumentasjon om omfanget. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Plassbygd takkonstruksjon av tre med undertak av rupanel og trefiberplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerker i undertaket enkelte steder, noe som ikke er unormalt med tanke på konstruksjonens alder.

Loftet er kun inspisert fra loftsluke grunnet vanskelig adkomst, og derfor har ikke fullstendig inspeksjon vært mulig. Full inspeksjon lot seg ikke gjennomføre på grunn av begrenset tilgjengelighet til loftet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales å følge opp tilstanden med jevnlige inspeksjoner for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene.

Dersom det oppstår endringer eller forverring over tid, bør nødvendige tiltak iverksettes for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer har lydglass mot hovedveien ifølge tidligere rapport. Vinduer er malt utvendig inneværende år.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Vinduer er fra 2004 og har utvendige og innvendige tegn til generell aldersslitasje, samt stedvis vedlikeholdsbehov. Vurderingen bygger på stikkprøvekontroll, og det er ikke foretatt kontroll av samtlige vinduer. På grunn av alder kan det ikke utelukkes at enkelte vinduer kan ha punktering uten at dette var synlig på befaringsdagen.

Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og registrert slitasje medfører økt risiko for svekket funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre overflatebehandling, justere hengsler og utføre nødvendig vedlikehold for å hindre videre forringelse og forlenge vinduenes levetid.

Dersom tilstanden forverres, bør utskifting vurderes for å unngå redusert funksjon og økt risiko for råteskader.

# Tilstandsrapport



Gjenstår arbeid rundt vindu

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør i malt utførelse.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på inngangsdøren, og de utvendig påmonterte listene er i ferd med å løsne.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av løse lister, samt utbedring av slitasje på inngangsdøren for å forhindre ytterligere forringelse og redusert funksjon. Dette vil også redusere risikoen for fuktinntrengning og varmetap.

## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig trapp av betong.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Fliser i vindfang, hovedsakelig parkett på øvrige gulv. Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel eller plater. Alle innvendige overflater er nye eller oppusset, med maling av vegger og tak samt nye gulv i 2004-2005 ifølge tidligere rapport. Gulvene i 1. etasje er overflatebehandlet i inneværende år.

**Vurdering av avvik:**

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

Boligen har innvendige overflater som bærer preg av alder og bruksslitasje. Overflatene har varierende tilstand, med registrert normal slitasje samt enkelte merker og lokale skader, hovedsakelig i gulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Påpekte forhold er i hovedsak kosmetiske. Vedlikehold og lokale utbedringer av overflater anbefales der det er registrert slitasje, merker eller skader, for å opprettholde overflatenes funksjon og utseende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og forringelse av overflater oppstå, noe som kan redusere boligens estetiske verdi og funksjon over tid.

## TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Boligen har en mursteinspipe med nytt innvendig røykrør fra 2004, samt en vedovn tilkoblet pipen. Feiervesenets rapport datert 16.11.2023, saksnr. 2023/15808, viser kontroll uten anmerkninger.

Ingen avvik observert ved befaring. Det foreligger ingen opplysninger om endringer etter siste kontroll.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Pipestokken er fra byggeåret, 1924. Selv om røykløpet er fornyet, består pipen fortsatt av en eldre pipestokk. Pipens alder medfører økt risiko for aldersrelaterte svekkelser i synlige deler, som murverk, fuger, puss og tilslutninger. Dette gir grunnlag for TG 2.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

På grunn av pipestokkens alder anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av pipestokken, inkludert murverk, fuger, puss og tilslutninger.

Eldre pipestokk kan ha aldersrelaterte svekkelser, selv om røykløpet er fornyet. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for skader på pipen, noe som kan føre til brannfare eller redusert funksjon.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført, da kjellerrommene har gulv og vegger i betong/mur og konstruksjonene fremstår som tilgjengelige for visuell kontroll. Fuktforhold og overflater er vurdert ved visuell kontroll uten inngrep. Eventuelle skjulte forhold kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert varierende fuktverdier i de innvendige kjellerytterveggene og i kjellergulvet (åpen konstruksjon). Dette anses ikke som unormalt på grunn av manglende drenering over lengre tid.

I kjeller vil det alltid forekomme kapillært oppsug av fuktighet, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen da huset ble bygget. Dette vil også trekke opp i yttervegger og delevegger, med påfølgende fuktighet og saltutslag nederst.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Kjelleren kan benyttes til lagringsformål slik forholdene er i dag.

Ved endret bruk av kjellerrommene bør det vurderes tiltak for å redusere risikoen for fuktskader og saltutslag, da manglende fuktsperre og kapillært oppsug kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Generell aldersslitasje er observert på trappen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vedlikehold eller oppgradering av trappen anbefales på grunn av generell aldersslitasje.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Vaskerommet er fra 2004, og teknisk forskrift fra 1997-2010 er lagt til grunn ved vurderingen. Dokumentasjon foreligger i form av kvittering. Det er fliser på gulvet og malt panel på veggene. Vaskerommet inneholder skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Malte panel på vegger og malte panel på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Generell aldersslitasje på innvendige overflater er observert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overflatene bør vurderes oppgradert eller vedlikeholdt for å hindre videre forringelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere slitasje, estetiske skader og mulig redusert levetid på overflatene.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet foran dørterskelen til toppen av slukristen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Begrenset fall (ca. 15 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk, og det er ikke noen form for synlig tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Manglende membran i gulvet medfører økt risiko for at fuktighet trekker ned i treverket, noe som kan føre til skader i konstruksjonen. På bakgrunn av dette er det satt TG 3 på bygningsdelen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt i våtsonen for å hindre at fuktighet trekker ned i konstruksjonen.
Manglende membran medfører betydelig risiko for fuktskader i underliggende treverk, som igjen kan føre til råte, sopp og omfattende reparasjonsbehov.

Kostnadsestimatet gjelder kun montering av membran i gulv.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Ikke synlig membran i sluk/gulv.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet er utstyrt med skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk i vegg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom (vindfang) uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i treverk (målt i vekt-%) viste 8,3 %. Treverk med fuktinnhold under 16 % regnes som tørt.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot vaskerom

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Baderom i 2. etasje fra 2004. Teknisk forskrift fra 1997–2010 er lagt til grunn ved vurderingen. Dokumentasjon foreligger i form av faktura. Fliser på gulv og vegger. Baderommet inneholder dusjhjørne, badekar, klosett og servant i innredning.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malt panel.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Fliser og membran er fra byggår, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering eller utskifting. Våtrommet har dermed passert anbefalt teknisk levetid for både tettesjikt og overflater.

Det ble ikke registrert synlige skader eller lekkasjer ved befaring. Det vurderes likevel som økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og overganger, som følge av alder og slitasje.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av utlevd levetid for tettesjikt og overflatekledning, samt fravær av oppdaterte løsninger i tråd med dagens standard.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

På grunn av utlevd levetid for fliser, membran og overflater bør oppgradering planlegges for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skjulte lekkasjer og fuktskader som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukssikkerhet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

Det er stedvis observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom". Dette indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid, og er grunnlag for TG 2 i henhold til NS 3600.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Bom i flis kan over tid føre til oppsprekking av fuger og løse fliser, noe som igjen kan kreve tiltak. Forholdet bør følges med på for å unngå ytterligere skader.

Begrenset fall (ca. 18 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

# Tilstandsrapport



Bom i flis sam sprekk i fugemasse

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig banemembran kun ved sluk. Dokumentasjon for tettesjikt på øvrige gulvflater er ikke fremlagt i rapporten. Tettesjiktet på øvrige flater er derfor ikke verifisert ved befaring.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Hjelpesluk



Sluk i våtsone

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og badekar.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er mindre krakelering samt skade i servanten.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Krakeleringen i servanten er av kosmetisk karakter, men utbedring bør vurderes for å hindre ytterligere forringelse av utseendet og for å redusere risikoen for at skaden utvikler seg og fører til lekkasje eller ytterligere skade på servanten.

# Tilstandsrapport



Krakelering/skade i servant

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra 2004 i finert utførelse med slette fronter. Rustfri oppvaskbenk og kum. Benkeplater av Larvikitt. Integrerte hvitevarer som inkluderer kjøleskap, nytt i inneværende år, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ny platetopp og stekeovn i 2023, oppvaskmaskin ny i 2020. Opplysninger om anlegget og utbedringer fra før 2023 er hentet fra tidligere rapport.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert mindre skader samt noe fuktmerker i frontene på kjøkkeninnredningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Innredningen har redusert visuell kvalitet og funksjon, og utbedring eller utskifting bør vurderes ved fremtidig oppgradering eller vedlikehold.

Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det gi redusert funksjon og brukervennlighet.



Skade i innredning

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er generell aldersslitasje på avtrekksviften.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Utskifting av avtrekksviften bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon og unngå redusert luftkvalitet eller funksjonssvikt over tid.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med fliser på gulv. Rommet inneholder toalett og servant, samt mekanisk avtrekk i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) med rørskap plassert i gangen i 2. etasje. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Stoppekran er plassert i kjelleren. Det meste av røropplegget ble oppgradert i 2004, men det finnes fremdeles noe kobberrør i kjelleren som er fra byggeåret eller av eldre dato.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Tilstandsgrad 2 er satt for kobberrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Anlegget fungerer som forutsatt i dag, men på grunn av alder er det økt sannsynlighet for lekkasje. Tidspunktet for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det anbefales å planlegge rørutskifting i forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, følgeskader og uforutsette driftsavbrudd.



Stoppekran i kjeller

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og plassert i kjeller.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert sotmerker på berederen, noe som kan tyde på varmgang i koblinger eller lignende.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Årsaken til sotmerkene bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell risiko for skade eller feilfunksjon. Dersom varmgang eller feil i koblinger ikke utbedres, kan dette medføre økt fare for brann eller funksjonssvikt på varmtvannstanken.

På grunn av høy alder bør utskifting av varmtvannstank planlegges.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasje, driftsstans og skader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Sotmerker på varmtvannstank

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap i vindfang. 56 Amp. hovedsikringer, 10 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   **Ifølge tidligere rapport ble det elektriske anlegget lagt om i 2004–2005, inkludert nytt inntak fra luftstrekk til jordkabel. Det foreligger noe dokumentasjon/samsvarserklæring på utførte arbeider, men dokumentasjonen er ikke fullstendig, og all utførelse lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll.**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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?
   **Nei**

**Generell kommentar**

Det er nylig utført «Brannforebyggende Elkontroll Bolig NEK 405-2» av sertifisert elektrofirma. På bakgrunn av fremlagt el-kontroll er det ikke vurdert som nødvendig å foreta ytterligere el-kontroll innenfor rammen av denne tilstandsrapporten. Det vises til el-kontroll utført av ALT Installasjon AS, datert 21.04.2026, med kontrollnummer: 2604.



Sikringsskap i vindfang




Kursfortegnelse

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

### TG 2 Drenering

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

**Beskrivelse**

Boligen er drenert med plastrør, og det er benyttet grunnmursplate/knotteplast på utsiden av grunnmuren. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelt vedlikehold. Løsningen er ikke verifisert, da drensrørene ikke er synlige og dermed ikke har vært mulig å kontrollere ved befaring.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke montert tettelist på toppen av knotteplasten på yttermuren. Dette gir økt risiko for at overflatevann kan renne inn bak knotteplasten og forårsake fukt i kjellerveggene.

I kjelleren vil det alltid være kapillært oppsug av fuktighet, da det ikke ble brukt fuktsperre mot grunnen da huset ble bygget. Dette kan medføre at fuktighet og saltutslag oppstår nederst på yttervegger og delevegger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å utbedre avviket bør det monteres klemlist på toppen av knotteplasten, slik at overgangen mot vegg blir tett og vann ikke ledes bak tettesjiktet.

Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning, saltutslag og muggvekst i kjellervegger, samt bidra til å opprettholde grunnmurens isolasjonsevne.

Selger har etter befaring montert ny topplist på nordvegg - slik at det kun er stedvis mangel på topplist. Forholdene er ikke kontrollert av undertegnede.



Mangler klemlist på knotteplast



Mangler klemlist på knotteplast

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er oppført i sparesteinsbetong, en eldre støpemetode der naturstein eller sprengstein er blandet inn i betongmassen. Denne typen konstruksjon er ofte utført uten armering, og kan ha ujevn tetthet, varierende bestandighet mot fukt og økt risiko for sprekkdannelser.

Tilbygg har grunnmur av Leca isoblokk ifølge tidligere eier. Veggene er pusset/slammet både utvendig og innvendig.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert gjennomgående sprekker i grunnmuren enkelte steder, samt mindre sprekker i puss-overflatene på tilbygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Sprekker i grunnmuren bør tettes, og det anbefales å overvåke disse for å avdekke eventuell videre utvikling. Tiltak kan ikke utelukkes dersom sprekkene utvider seg, da dette kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for fuktinntrengning.

Mindre arbeid rundt ett vindu bør ferdigstilles for å sikre konstruksjonens tetthet og funksjon.



Sprekker i mur i kjeller



Sprekker i innvendig mur



Sprekker i mur ved inngangstrapp



Sprekker i mur mot vest

### Terrengforhold

**Beskrivelse**

Flat tomt med jordmasser og gruset innkjørsel.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Ledningsnettet er fra 2004. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er ifølge tidligere rapport.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Radonmåling utført i 2013 ble gjort i kjeller og viste en verdi på 125 Bq/m³. Tidligere eier har opplyst at det ble utført tiltak etter målingen med bedre lufting i kjeller.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverket til kjeller har lavere høyde og større åpninger enn det som er vanlig etter dagens sikkerhetskrav. Dette svekker personsikkerheten og øker risikoen for fall. Det anbefales å oppgradere rekkverket (høyde og åpninger) i tråd med dagens krav/anbefalinger, jf. TEK17, for å redusere risikoen for fallulykker.

**Konsekvens/tiltak**
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverket har lavere høyde og/eller større åpninger enn det som er vanlig etter dagens sikkerhetskrav. Dette svekker personsikkerheten og øker risikoen for fall.

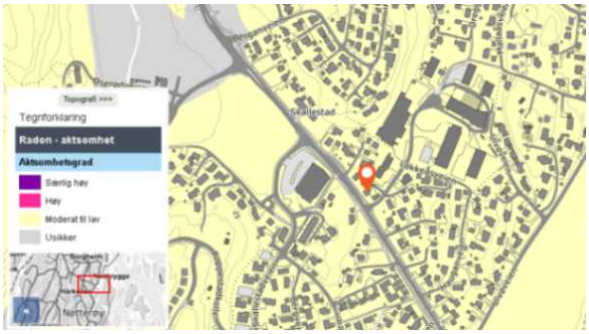
Det anbefales å oppgradere rekkverket (høyde og åpninger) i tråd med dagens krav/anbefalinger, jf. TEK17, for å redusere risikoen for fallulykker.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata. Det anbefales å gjennomføre ny radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø.

Manglende måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier, spesielt for eventuelle utleieenheter hvor det stilles krav til måling i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.



Kjellertrapp




Opplysning fra NGU 06/05/2026 viser lav til moderat aktsomhetsgrad

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2004

**Kommentar**
Iflg. eier

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**

Frittliggende dobbelgarasje. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende dobbeltfalset kledning. Saltak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheiseporter i malt utførelse med automatiske portåpnere.

Beskrivelsen er kun en enkel redegjørelse for bygningens konstruksjon og oppbygning, og omfatter ikke vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

# 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

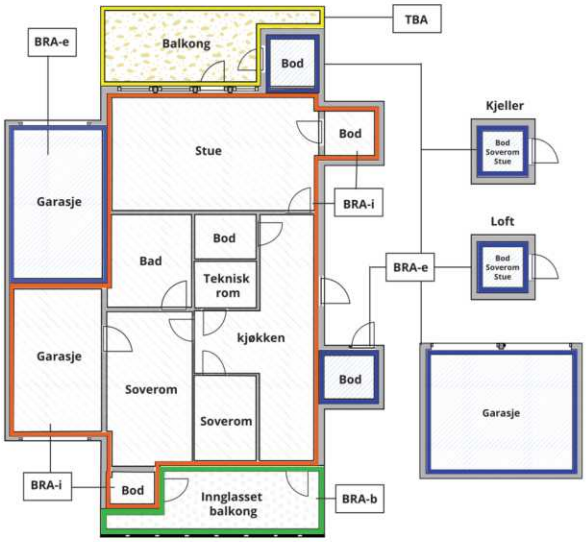
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| kjeller | 14 | | | 14 | | 51 | 65 |
| 1. Etasje | 73 | | | 73 | | | 73 |
| 2. Etasje | 62 | | | 62 | | 11 | 73 |
| **SUM** | **149** | | | | | **62** | **211** |
| **SUM BRA** | **149** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| kjeller | Råkjeller | | |
| 1. Etasje | Vindfang, toalettrom, vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue, kjellertrapp | | |
| 2. Etasje | Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for tiltak/endringer fra 2004, og disse stemmer med dagens bruk for de kontrollerte arealene. Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig byggeår, og eldre deler av boligen er derfor ikke fullt kontrollert mot opprinnelig godkjent tegningsgrunnlag.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Oppgradering av elektrisk anlegg, dokumentasjon fremlagt.

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 46 | | 46 | |
| Loft | | | | | |
| **SUM** | | **46** | | | |
| **SUM BRA** | **46** | | | | |

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Loft med takhøyde under 1,90 meter, derfor ikke måleverdig areal ihht. NS 3940. Gulvet areal ca 32 m².

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## 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** | 0 | 0 |
| **Garasje** | 0 | 46 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.4.2026 | Gunnar Sverrisson | Takstingeniør |
| | Geir Hermund Moen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3911 FÆRDER | 40 | 23 | | 0 | 642.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Løkkeåsveien 2

**Hjemmelshaver**

Ovesen Bitte Foss, Moen Geir Hermund

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 12.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger garasje | 19.08.2004 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger Bolig | 15.06.2004 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.05.2026 | |

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 ren 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/IW1044

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Løkkeåsveien 2

Nabolaget Duken/Skallestad - vurdert av 49 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Oserød skole (1-7 kl.)<br>348 elever, 24 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>471 elever, 37 klasser | 7 min<br>3.8 km |
| Borgheim ungdomsskole | 7 min |
| Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)<br>344 elever, 24 klasser | 12 min<br>6.9 km |
| Nøtterøy videregående skole<br>550 elever | 7 min<br>3.8 km |
| Færder videregående skole<br>750 elever | 12 min<br>7.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Skallestad<br>Linje 112, 113B, N113 | 1 min<br>0.1 km |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 16 min<br>8.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 37 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Barnas Have V/ Færder kommune (1-5...<br>76 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Hårkollen barnehage (0-6 år)<br>88 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Oserød barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Nøtterøy | 3 min |
| Kiwi Hjemseng | 4 min |

FINN 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 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Bellevuesenteret | 10 min |
| Apotek 1 Teie torg | 9 min |
| Nøtterøy Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Oserød skole | 10 min |
| Hårkollhallen | 10 min |
| ENERGY Fitness Borgheim | 6 min |
| EVO Nøtterøy | 10 min |

«Det er et stille og rolig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

—

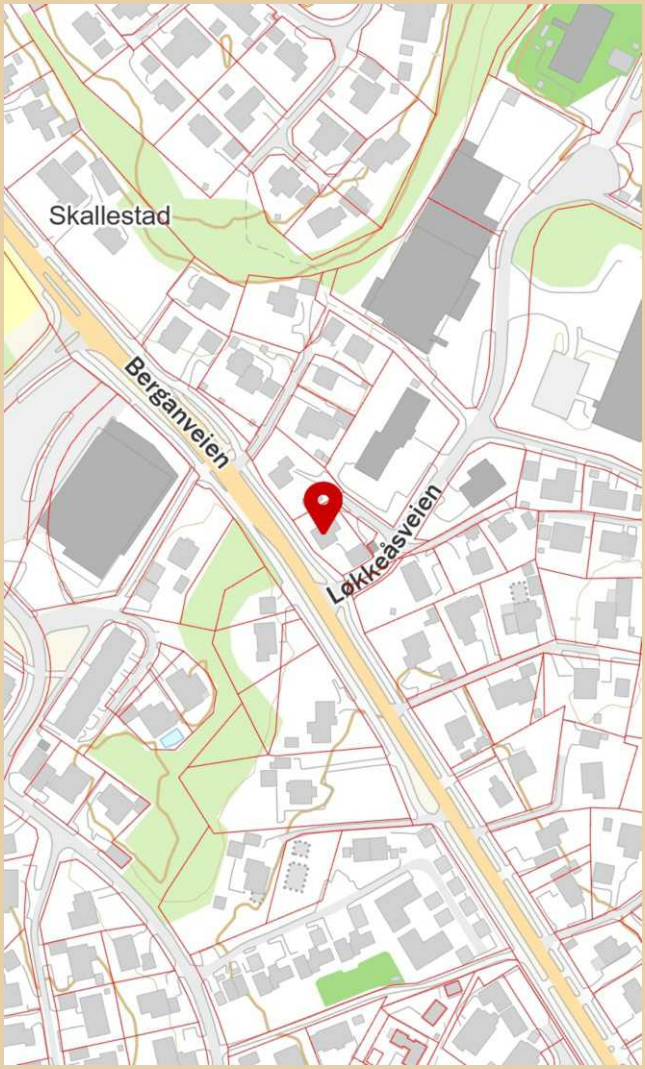
**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

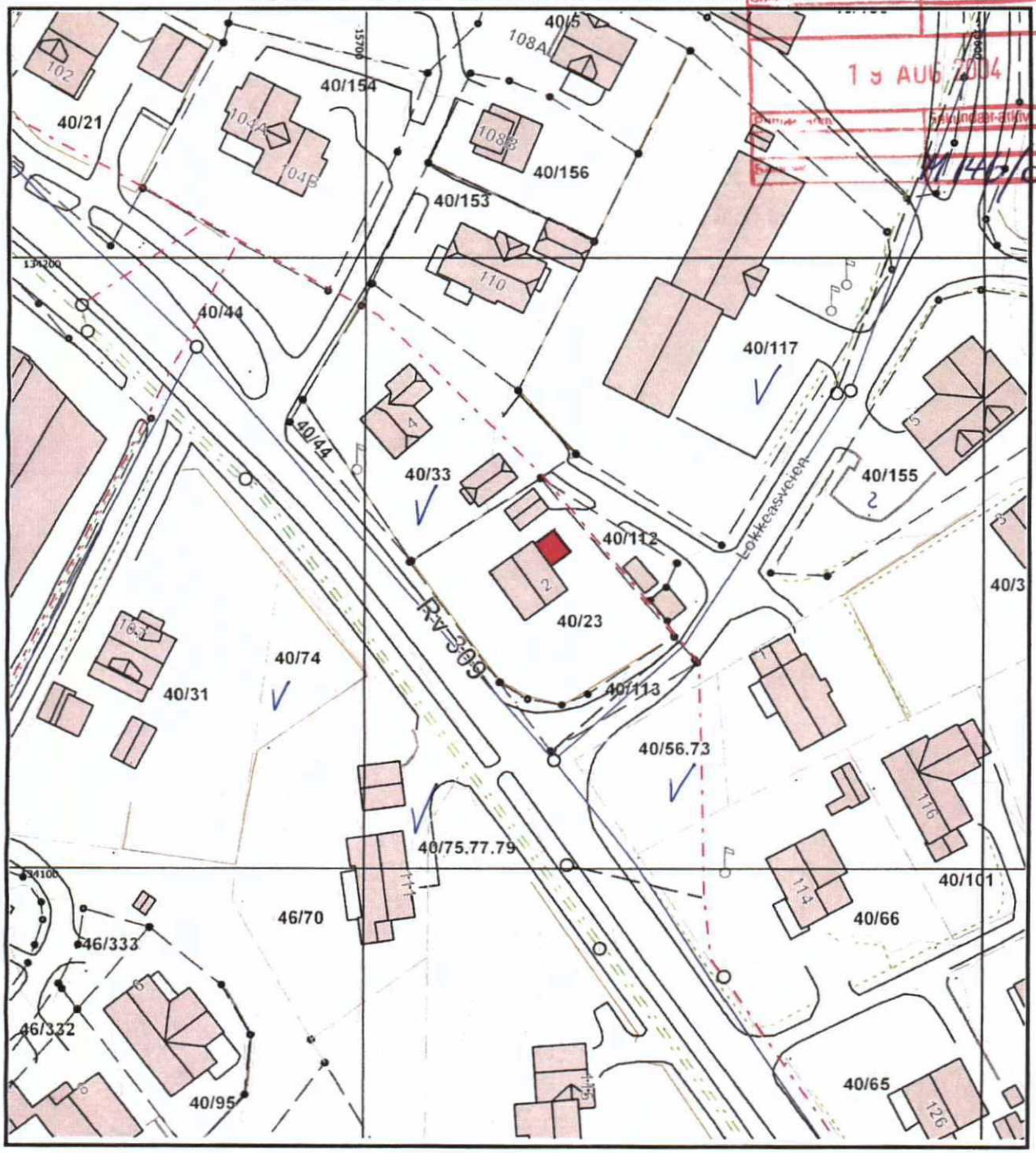



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vedlegg: D-1

# FORENKLET SITUASJONSKART

Nøtterøy kommune
Dokumentnr
1 9 AUG 2004
Arkivsak-dok.
Saksnr.
146/04




©Nøtterøy kommune

Adresse: LØKKEÅSVEIEN 2

Dato: 5/7-2004

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: ///

NGO III

## Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:1000

*Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.*

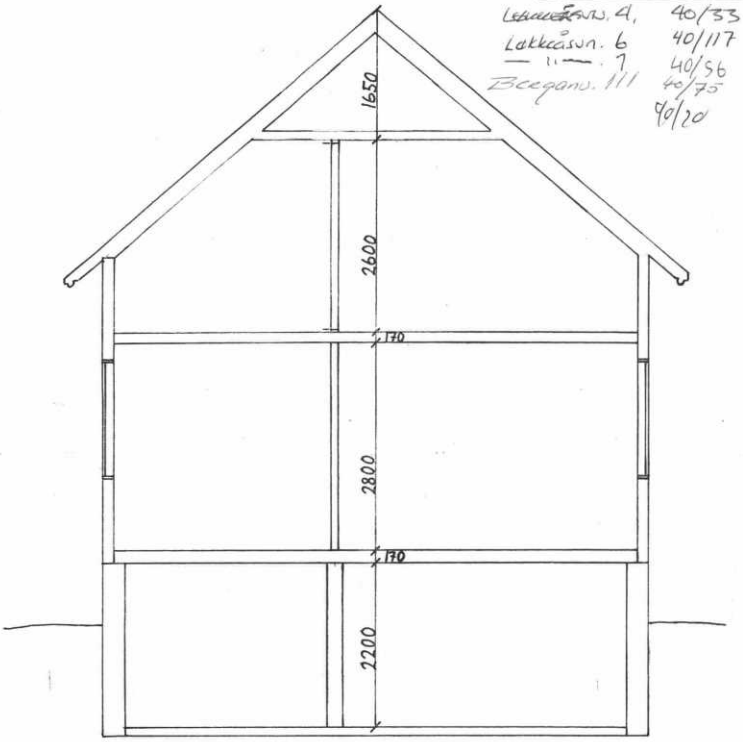
02091000009N01236184

0209100009NOT243068

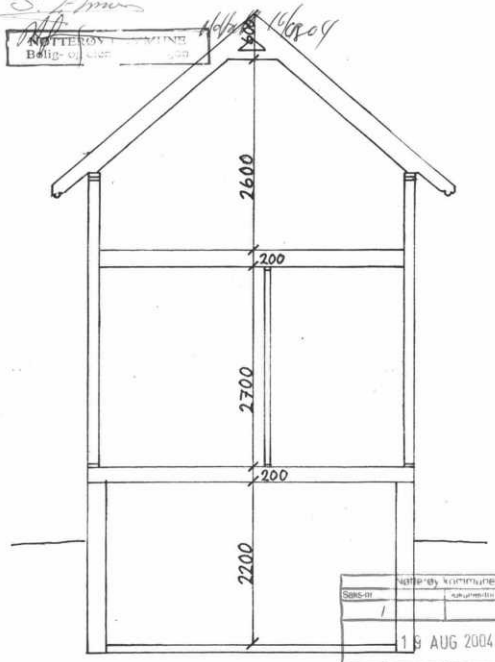
Adkomst: Gnr/Bnr: Ingen innvendinger

Løkkåsvn. 4, 40/33
Løkkåsvn. 6 40/117
— " — 7 40/56
Beegans. 111 40/75
40/20

Vedlegg : E-2




Snitt A-A




Snitt B-B

Sørum kommune
Saks-nr. / Arkivkode
19 AUG 2004
Primær arkiv / Sekundær arkiv
Saksbeh. M146/04

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | |
|---|---|---|---|---|
| 15.06.04. | | | 1:50 | Snitt |

| | |
|---|---|
| Tilbygg bolig, Løkkåsveien 2<br>For Petter Ellefsen | Erstatning for: / Erstattet av:<br>G.nr. 40, B.nr. 23 |
| Henvisning: / Beregning: | Ove Megrund Bartho |

R. A. nr. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.




- Avløp felles
- Overvann
- Pumpeledning felles
- Pumpeledning spillvann
- Spillvann
- Vannledning
- Hyd
- Kum
- Pumpestasjon vann
- Pumpestasjon AF
- Pumpestasjon SP
- Overløp
- Utslipp
- Sluk
- Sluk
- Bekkeinntak m. ri
- Bekkeinntak
- Stoppekran
- Grenpunkt

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

# Færder kommune

Ledningskartverket

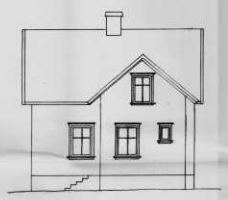
N

Dato: 2026.03.12

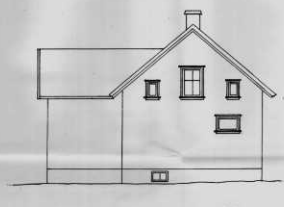
Sign: ANVES

Målestokk

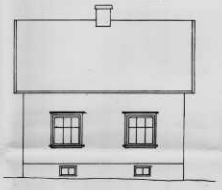
1:500



Fasade nord

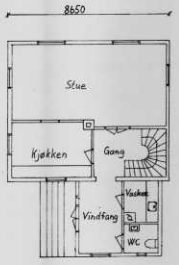


Fasade vest

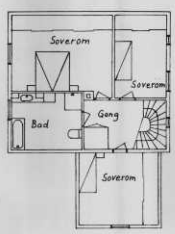


Fasade syd

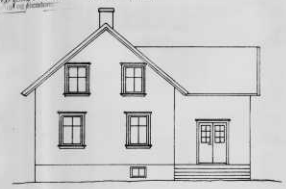
Vedlegg: E-1




Plan 1. etg.




Plan 2. etg.



Fasade øst

| Dato | Kontrollert / Regnet | Godkjent | Målestokk | |
|---|---|---|---|---|
| 15.06.04. | | | 1:100 | Plan og fasader |
| Tiltaket gjelder: Tilbygg bolig, Lokkåsveien 2 For Petter Elletsen | | | | Eiendommen: G.nr. 40, B.nr. 23 |
| Hamskaring: | | Beregning: | | Øvre Megrund Bartho |

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Løkkeåsveien 2, 3138 Skallestad
Gnr. 40, Bnr. 23 og Gnr. 40, Bnr. 112, Færder kommune.

**Oppdragsnummer:**
13260039


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Tønsberg

**Saksbehandler:** Bettina Ranheim Grønseth

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 25 / 932 40 550

**E-post:** bettina.ranheim.gronseth@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---