PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

LÅHNEVEIEN 42 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250197

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bent Agnar Laane	Maya Ngaire Lawson-Laane

Gateadresse
Låhneveien 42 A

Poststed	Postnr
SEM	3171

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: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

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: 13250197

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nordfløy bygget i 2007 av forrige eier
Arbeid utført av	Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nordfløy 2007

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forrige eier

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Skjeve gulv og vegger-huset er flere hundre år gammelt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus, har avtale med Pelias.

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	Omlegging av målere i 2024 Sem Elektro installerte strøm i 1.etg i 2001
Arbeid utført av	Elektro1, Sem Elektro

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

Beskrivelse	Elkontroll. Ett pipeløp rehabilitert.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny zaptec lader

Document reference: 13250197

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

Beskrivelse: Mye egeninnsats gjennom alle tidligere eiere

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Pergola, veranda

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To hybler á 50kvm, Mulig å leie ut 2.etg, ca 150kvm

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nordfløy har ikke ferdigattest, men byggingen ble søkt og godkjent av forrige eier.

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: På sikt kan det komme krav til renseanlegg. Muntlig avtalt at kjøper kan leie hestebeiter.

Document reference: 13250197

Tilleggskommentar

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: 13250197

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bent agnar Laane	fbcb23ebc6013a25bfea7f2c9fb4deb13fd2fe64	17.11.2025 11:44:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maya LawsonLaane	4f3d8d1f1bcf362f026ebe832ee8aa263db27ba8	17.11.2025 15:01:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250197

→ 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
Låhneveien 42 A, 3171 SEM
TØNSBERG kommune
gnr. 26, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 828 m² BRA-i: 353 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 19.11.2025 **Oppdragsnr.:** 19072-1927 **Referansenummer:** ED6324

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

Vestfold Takst og Byggvurdering

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.

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@byggvurdering.no

930 09 950

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig eldre bebyggelse fra 1800 tallet som er tilbygget om ombygget i flere faser. Selger opplyser at det er bygget ny 2. etasje rundt 1965. Siste kjente tilbygg er egen fløy oppført i 2007 som er registrert som næring/klinikk. Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Eldre del er vesentlig oppgradert rundt 2002. Det er gjort flere oppgraderinger ut på 2000 tallet. Det bør også nevnes at begge piper i hoveddel er rehabilitert i 2020. Det er i 2024/2025 montert to kjøkken og utført arbeider på el-anlegget og mindre på vvs-anlegget. Det er utført mye egeninnsats. Låver og andre bygg på eiendommen er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Tilstanden er påvirket negativt av manglende vedlikehold og utført mye egeninnsats. Det må påregnes en del oppgraderinger, utbedringer og flere forhold som må undersøkes nærmere. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Men selger bemerker at det er problemer med mus og Pelias har jevnlig kontroll. Det er registrert mus i feller så det må påregnes tiltak og det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Det må presiseres at eiendommen brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. På eneboliger vil vær og klimaendringer påføre belastninger og det er viktig med løpende og forebyggende vedlikehold. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje og misfarginger. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

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.

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG Gå til side

Rupanel som undertak er tekket med betongstein på opprinnelig del. Platet undertak er tekket med betongstein fra 2007. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttervegger i 1. etasje består av tømmer som er etterisolert med 5 cm isolasjon og påført vindsperre i 2002. 2. etasje, som ble bygget ny i 1965, har bindingsverk med anslagsvis 10 cm isolasjon og ble etterisolert med ytterligere 10 cm i 2002. Tilbygget har bindingsverk med 15 cm isolasjon. Kledningen er fra 2002, og på tilbygget fra 2007. Isolering er opplysninger fra eier og er ikke synlig på visuell befaring.

Sperretak med saltaksform fra 1965 og 2007. Adkomst til loft over eldre del via nedfellbar stige. Til loft over tilbygg via luke i yttervegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert rundt 2002 og er fra 2007 i tilbygget. På gulv: tregulver, parkett, laminat, tepper og fliser. På vegger: tømmer, malte mdf panelplater og panel. I tak: takessplater og panel.

Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet. Noe begrenset kontr grunnet en del lagrede ting. Spesielt i tilbygget og et soverom i hoveddel.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet er fra 2002 og badekar er montert i ettertid. Vasken er skiftet i 2022. Arbeider utført i 2002 er egeninnsats. Rommet inneholder innredning, servant, wc, badekar, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

Bad

Badet er oppgradert rundt 2007. Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjhjørne. Arbeider er egeninnsats.

Bad tilbygg

Badet er fra 2007 og dusjhjørnet er etablert i 2014. Det er i 2024 montert oppleg for vaskemaskin. Arbeider er egeninnsats.

Bad tilbygg

Badet er fra 2007 og arbeider er utført som egeninnsats.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro/stekeovn og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Det er integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er montert ventilator over kokesonen. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn og del integrert oppvaskmaskin. Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungerer greit på denne befaringen.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El-anlegget i eldre del er fra 2002 i 1. etasjen og en del i 2. etasjen og loftet er fra 1965. Anlegget i tilbygget er fra 2007. Det er i 2022 montert en del belysning og flere stikkontakter. Mindre arbeider er utført ved montering av kjøkken i 2024/2025. Det er også gjort diverse arbeider og montert el-bil lader.

Sikringsskap er plassert på teknisk rom, gang i 2. etasjen og to skap i kott i 2. etasjen, tilbygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opprinnelig elde gråsteinmurer hvor det i 2002 er pukket og støpt nytt gulv. Tilbygget har ringmurer som er pukket, isolert og støpt med plate på mark.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligen er ombygget i begge plan og stemmer ikke med dagens bruk Tilbygget er definert som klinikk som er ombygget og består nå av to utleiedeler. Det er viktig å presisere at bruksendring fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Driftsbygning

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

Bygget er utvidet og ombygget og stemmer ikke med dagens bruk.

Driftsbygning

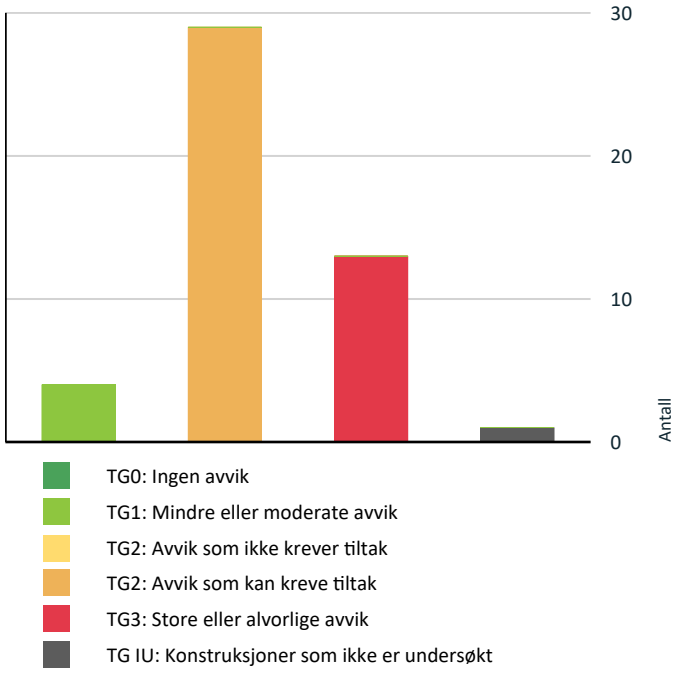
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fasaden stemmer ikke med dagens bruk og det er ingen plantegning som viser innhold.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

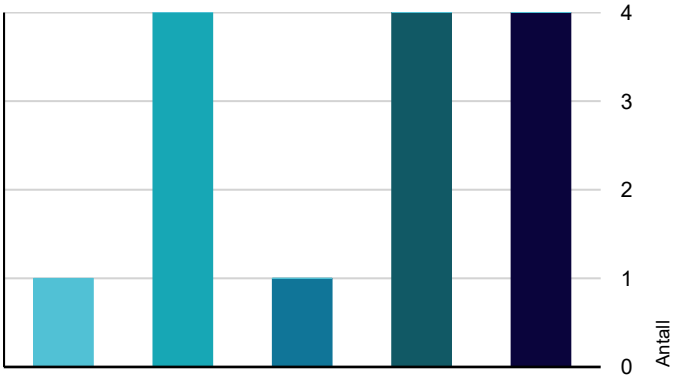
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4	Gå til side
Utvendig > Gesimser og vindskier	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Teknisk rom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 tilbygg > Bad > Generell	Gå til side

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Etasje 1 tilbygg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 tilbygg > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Taktekking tilbygg** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 tilbygg > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 tilbygg > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 tilbygg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 tilbygg > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1850

Kommentar
Usikker og se konklusjon

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Tilbygg med egen del mot nord
1965	Tilbygg	Påbygg 2. etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er mye mose og brudd i noen takstein. Taktekking/undertak med oppbrukt mye av forventet levetid har normalt begynnende svekkelser, utettheter i overganger, svake skjøter i brudd i taktekkingsmateriale. På befaringen var det på loftet ingen tegn til pågående lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Mose og brudd i takstein bør utbedres, og taktekking/undertak med oppbrukt levetid bør vurderes for utskiftning for å redusere risikoen for vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være at skjulte skader forverres, noe som kan føre til lekkasjer og omfattende skader på byggets bærende konstruksjoner.



TG 2 Taktekking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Platet undertak er tekket med betongstein fra 2007. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres rens og vedlikehold av taktekkingen for å fjerne mose og utbedre slitasje.

Dette bør gjøres for å forhindre ytterligere forringelse av taket, som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp på eldre del er fra eldre mens pipebeslag er skiftet i 2020 grunnet lekkasjer. Renner, nedløp og beslag på tilbygget er fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Renner og nedløp er grodde og det er punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Andre tiltak:

Renner og nedløp bør renses og utbedres for å hindre lekkasjer og sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket.
Snøfangere bør monteres for å ivareta krav til personsikkerhet og redusere risiko for snø- og isras.

Kostnadsestimatet gjelder montering av snøfangere på deler av tilbygg og utbedring av lekkasjer.

Manglende tiltak kan føre til vannskader på bygningens konstruksjon og fare for personskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i 1. etasje består av tømmer som er etterisolert med 5 cm isolasjon og påført vindsperre i 2002. 2. etasje, som ble bygget ny i 1965, har bindingsverk med anslagsvis 10 cm isolasjon og ble etterisolert med ytterligere 10 cm i 2002. Tilbygget har bindingsverk med 15 cm isolasjon. Kledningen er fra 2002, og på tilbygget fra 2007. Isolering er opplysninger fra eier og er ikke synlig på visuell befaring.

Vindskier og israft er eldre og fra rundt 2007. Kontroll er gjort fra bakkenivå og terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

I tillegg er det noe sprukken kledning og vedlikeholdsbehov. Det er fleres steder i fasadene inngangsmuligheter for skadedyr. Noe isolasjon mangler i kott mot boligdel og det kan være lekkasjer i damsperrer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av råteskadet og sprukken kledning, samt utbedring av lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Tiltak bør også iverksettes for å tette inngangsmuligheter for skadedyr, samt etterisolere kott mot boligdel og kontrollere dampsperrer for eventuelle lekkasjer.

Manglende utbedring kan føre til økt omfang av råte og fuktskader i veggkonstruksjonen, samt økt risiko for skadedyr og varmetap.







Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med saltaksform fra 1965 og 2007. Adkomst til loft over eldre del via nedfellbar stige. Til loft over tilbygg via luke i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert skjevheter i takkonstruksjonen som i hovedsak gjelder eldre del. Dampsperre er ikke synlig. Lufterør mangler isolasjon og et rør er ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Andre tiltak:

Det bør etableres luftespalte mellom isolasjon og undertak for å bedre ventileringen og redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende dampsperren for å avdekke eventuelle punkteringer eller mangler, da svekket dampsperrefunksjon kan føre til fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Isoleringen bør også forbedres, inkludert på loft bak hybel, for å hindre varmetap og ytterligere fuktproblemer.

Lufterør bør isoleres og føres over tak for å forhindre kondens og fuktskader.

Manglende tiltak kan føre til økt fare for sopp, råte og skader på takkonstruksjonen.







TG 2 Vinduer

Isolerglass vinduer er fra 2002 og 2007 på tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist andre avvik:

Flere vinduer er noe skjeve og slitte. Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold bør utføres for å hindre ytterligere svekkelser. Innsettingsdetaljer må forbedres for å unngå trekk og lekkasjer. Kostnadetimatet gjelder innsettingsdetaljer på enkelte vinduer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, lekkasjer og risiko for råteskader i vinduene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Ytterdører og verandadører er fra 2002 og 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler tett blekk under dørterskel på tre dører. Dørene er generelt slitte og noe trekk er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tette blekk under dørtersklene for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Videre bør det vurderes utskiftning eller vedlikehold av dørene for å redusere varmetap og forhindre ytterligere slitasje.







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med trapp på tilbygget er fra 2007. Det er lagt plater, membran og tredekke på toppen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dekket og rekkverket er slitt og det er råte i deler av rekkverket og trappevangen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverket bør utbedres eller skiftes ut for å ivareta sikkerheten, og råteskader må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Det anbefales også å vurdere utskifting av tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimatet gjelder skifte av råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

De er rundt 2018 støpt dekke og bygget pergola. Støpt del på langsiden er fra 2002.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at taket ikke er bygget som tett løsning. Det er noe skjevheter, slitte dekker og bom på fliser. Vindusrammer er satt rett på dekket og trekker fukt. Her er det noe blødt treverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres skjevheter, slitte dekker og bom på fliser for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Vindusrammer som trekker fukt og bløtt treverk må utbedres for å unngå råteskader og ytterligere fuktskader.

Taket bør vurderes for tetting dersom det er behov for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt, da manglende tetting kan føre til vanninntrenging og skader på bygget.









Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Terrasse i 2. etasjen er av eldre årgang. Det er lagt plater, membran og tredekke på toppen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er registrert råteskader i dekket og rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Ny tekking må legges.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Råteskader i dekket og rekkverket bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på bygget.

Utettheter i tekkingen må utbedres for å forhindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert for å ivareta sikkerheten i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 2 Utvendige trapper

Eldre støpt trapp og enkle tretrapper. Tretrapp er lagt på grunn uten fundamenter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trapper og spesielt støpt del har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappene bør vedlikeholdes, og eventuelle skader utbedres for å sikre trygg bruk og forlenge trappenes levetid.

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse, økt risiko for skader og redusert funksjonalitet.



TG 3 Gesimser og vindskier

Denne vurderingen gjelder gesimser og vindskier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert råteskader i opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjennomføres utbedring og utskifting av råteskadede deler for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Kotnadsetimatet gjelder skifte av det som er synlig av råte.

Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert levetid og svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert rundt 2002 og er fra 2007 i tilbygget. På gulv: tregulver, parkett, laminat, tepper og fliser. På vegger: tømmer, malte mdf panelplater og panel. I tak: takessplater og panel.

Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet. Noe begrenset kontr grunnet en del lagrede ting. Spesielt i tilbygget og et soverom i hoveddel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert slitasje, sprekker, enkelte skader, misfarginger, aldersrelaterte forhold og noe ufagmessige arbeider. Mest belastet er overflater i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige utbedringer og oppgraderinger for å utbedre slitasje, sprekker, skader og ufagmessige arbeider. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre forringelse, redusert brukskvalitet og potensielt høyere utbedringskostnader over tid.

Kostnadsetimatet gjelder mest belastede overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille og støpt gulv på grunn. Det er kontrollert stue og kjøkken i 1. etasjen og stue og kjøkken i 2. etasjen. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i tillegg stedvis knirk og flere svanker. I hovedsak gjelder dette eldre del og må sees i sammenheng med alder. Det er også noe skjevheter og svanker i tilbygget.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å rette opp de mest belastede svankene og skjevhetene for å redusere risikoen for videre setninger, knirk og ujevn slitasje på gulvet.

Kostnadsestimatet gjelder kun utbedring av de mest belastede områdene, og ikke fullstendig avretting eller utskifting av gulv.

Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert bokomfort og eventuelle følgeskader på gulvkonstfuksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilfeldig valgt bilde

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi økt risiko for helseplager.

TG 2 Pipe og ildsted

Opprinnelig del med to teglsteinspiper av eldre årgang. Ved tilsyn ble det gitt fyringsforbud på en pipe. En pipe ble rehabiliterte i 2020. Elementpipe i tilbygget er fra 2007. Det er totalt etablert to ildsteder.

Ved tilsyn i desember 2023 ble det ikke bemerket noen avvik som etter standardens krav skal legges til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Sotluken er dårlige og bør skiftes innen noe tid. Det er noe kondens/sotavrenning. Piper, ildsteder og feiekluker svekkes over tid som fører til skader, svekkelser og i flere tilfelles behov for rehabilitering. Selv om det ikke registreres skader eller avvik er påpekt ved tilsyn kan det allikevel være skader og feil. Rehabilitering vil da normalt ikke gjelde den som er rehabilitert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sotluken bør skiftes for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for røyk- og sotlekkasje.

Kondens og sotavrenning bør utbedres for å hindre fuktskader og forringelse av pipens tilstand.

Piper, ildsteder og feieluker bør kontrolleres jevnlig, da svekkelser over tid kan føre til behov for rehabilitering og økt risiko for brann eller funksjonssvikt.



TG 3 Innvendige trapper

Trapp til 2. etasjen er fra 1965.

Årstall: 1965 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper må monteres på vegg, og rekkverk må installeres for å lukke avviket. Kostnadetimatet gjelder montering av enkelt rekkverk og håndløpere.

Manglende håndløper og rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er fra 2002 og 2007. Enkelte dører er eldre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Flere dører er noe skjeve, har enkelte skader og flasser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Flere dører bør vurderes for justering, reparasjon eller utskiftning for å sikre funksjonalitet og estetisk utseende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dørene få redusert levetid, og det kan oppstå ytterligere skader eller problemer med bruk.



Tilstandsrapport









VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 2002 og badekar er montert i ettertid. Vasken er skiftet i 2022. Arbeider utført i 2002 er egeninnsats. Rommet inneholder innredning, servant, wc, badekar, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skader inne i dusj/våtsoner og forventet levetid er nær oppbrukt. I tillegg er arbeider fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet for å utbedre påviste skader og sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000





ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Vegger vender mot yttervegger og vegger av tømmer.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltakning. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Se da vurderinger gjort under våtrommet.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Badet er oppgradert rundt 2007. Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc og dusjhjørne. Arbeider er egeninnsats.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist symptomer på fuktskader inne i dusjhjørnet/våtsoner og arbeider er ufagmesig utført.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet for å utbedre fuktskader og sikre at arbeidet utføres fagmessig etter dagens krav.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det betydelig risiko for videre fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000









ETASJE 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registert riss og misfarginger i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer av riss og misfarginger i fugene for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



ETASJE 1 TILBYGG > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra 2007 og dusjhjørnet er etablert i 2014. Det er i 2024 montert oppleg for vaskemaskin. Arbeider er egeninnsats.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har uegnede materialer, fuktskader er registrert, det er ikke tett overgang mellom gulv og vegg og arbeider er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet bør totalrenoveres, og det må benyttes egnede materialer samt etableres tett overgang mellom gulv og vegg.

Arbeidene bør utføres av fagpersoner for å sikre at våtrommet oppfyller dagens krav til tetthet og sikkerhet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000







ETASJE 1 TILBYGG > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er påvist fuktskader inne i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser da det er mistanke om skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Kostabndertimaet gjelder ytterligere undersøkelser. Renovering er vurdert under badet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skadeutvikling over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 2 TILBYGG > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra 2007 og arbeider er utført som egeninnsats.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist mye sprekker i hjørner, overganger og bom på flere fliser. Membran er ikke synlig klemt i klemring i hele sluket og generelt er det ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres og utføres fagmessig.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for badet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport









ETASJE 2 TILBYGG > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registeret riss og misfarginger i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av riss og misfarginger i fugene for å avdekke eventuelle fuktskader eller lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for vanninntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, micro/stekeovn og stekeovn.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er heller ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Av sikkerhetsmessige årsaker må komfyrvakt monteres for å forhindre brannfare ved bruk av platetopp.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skader på bygningen og redusert personsikkerhet.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med hvite profilerte fronter. Det er integrert stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er heller ikke montert vannstopper. Det er ellers noe slitasje, men ingen større skader er observert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon og vannstopper ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende lekkasjedeteksjon og vannstopper medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved eventuell lekkasje.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesonen. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 TILBYGG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

ETASJE 1 TILBYGG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kullfilter renser men tilfører luften ut på kjøkkenet og ikke ut i det fri.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen for å sikre effektiv fjerning av matos og fuktighet.

Konsekvensen av dagens løsning er at lukt og fuktighet resirkuleres i rommet, noe som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

ETASJE 2 TILBYGG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med hvite profilerte fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn og del integrert oppvaskmaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Benkeplaten er noe slitt og det er registrert noe svellskader. Det er registrert enkelte ufagmessige tilpasninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Benkeplaten og svellskader bør vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov for å opprettholde funksjon og estetikk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje og mulig redusert levetid på innredningen.



ETASJE 2 TILBYGG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungerer greit på denne befaringen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er rør-i-rør-system fra 2002 og 2007. Dette er et åpent anlegg som ikke er plassert i tett vannskap. Vannrør for øvrig er av kobber. Stoppekran er plassert i teknisk rom. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør ved denne befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Rør i rør er ikke satt i vannskap med tilfredsstillende avrenning og uten vannstopper. Det finnes ingen dokumentasjon på utført arbeider. Røropplegget bør kontrolleres av en fagmann.

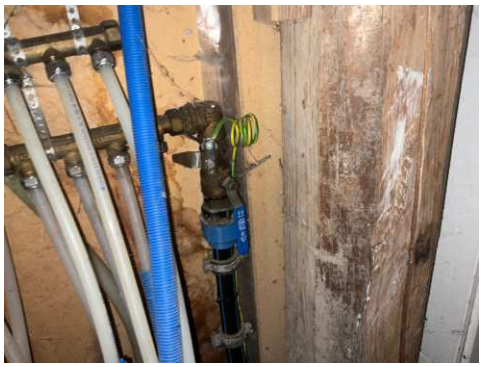
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres vannskap med tilfredsstillende avrenning og installeres vannstopper for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Manglende tiltak kan medføre at lekkasjevann ikke ledes kontrollert bort, noe som øker faren for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som kan medføre økt risiko for feil eller mangler på anlegget.





TG 2 Avløpsrør

Avløp i plast fra rundt 2002 og fra 2007. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det finnes ingen dokumentasjon på utført arbeider. Røropplegget bør kontrolleres av en fagmann.

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførte arbeider, og røropplegget bør kontrolleres av en fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon og kontroll medfører økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan føre til uforutsette problemer eller kostnader ved fremtidige reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert via lufteluker i ytterveggene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader, dårlig inneklima og helseplager.

TG 2 Varmtvannstank

Det er to varmtvannsberedere i den eldre delen av bygget, fra henholdsvis ca. 2002 og 2014. Bereder i tilbygget er fra 2007.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå fare for varmgang og brann.

Varmtvannsberedere over 20 år har økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales vurdering av utskifting for å unngå uforutsette skader.

Tilstandsrapport





TG 3 Teknisk rom

Teknisk rom inneholder to beredere og en åpen rørstamme til vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er et avløp og åpen del i gulvet. Det er ikke sluk med tett belegg på gulv som fører til skader ved lekkasjer. Deler av vegger har fuktskader men dette ser ut til å være eldre forhold. Noe treverk er råteskadet og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

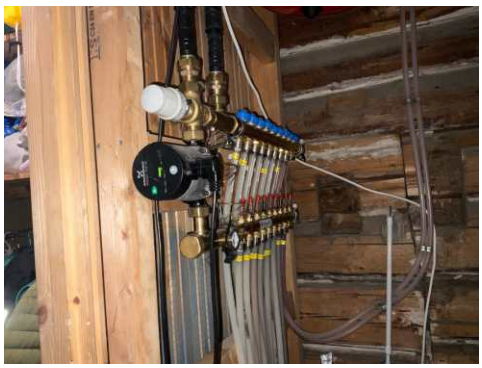
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet bør fuktsikres, og det må monteres vannstoppere for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasjer.

Råteskadet treverk bør skiftes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Kostnadetimatet gjelder belegg på gulv, skifte råte og montering av vannstopper.

Manglende sluk med tett belegg på gulvet medfører økt fare for vanninntrengning og skader på bygget ved lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vannbåren varme

Det er i 2002 lagt vannbåren varme i kjøkken, stue, gang, bad og et soverom i 1. etasjen. Anlegget er tilkoblet og tatt i bruk rundt 2014 ifølge selger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

I hovedsak gjelder dette opplegget som er montert i 2002.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av anlegget ved tegn til svikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og redusert oppvarmingseffektivitet, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på bygningen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget i eldre del er fra 2002 i 1. etasjen og en del i 2. etasjen og loftet er fra 1965. Anlegget i tilbygget er fra 2007. Det er i 2022 montert en del belysning og flere stikkontakter. Mindre arbeider er utført ved montering av kjøkken i 2024/2025. Det er også gjort diverse arbeider og montert el-bil lader.

Sikringsskap er plassert på teknisk rom, gang i 2. etasjen og to skap i kott i 2. etasjen, tilbygget.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Som bemerket i beskrivelsen.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det finnes samsvarserklæring på arbeider utført i 2022 og arbeider utført i 2024/2025. Resterende dokumentasjon finnes ikke.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det mangler tilfredsstillende innholdsfortegnelse i to skap. Selv om det ellers ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år samt manglende dokumentasjon.

Generell kommentar

Det bør bemerkes noen ledninger som mangler beskyttelse.









TG 1 **Brannteknikse forhold**

Tilstandsrapport

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

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

Eier skal før salg sørges for at det er minst en røykvarsler i alle etasjer, hybler samt slukkeapparat i alle enheter.

Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Kjøper bør kontrollere at det er minst en røykvarsler i alle etasje og slukkeapparat i alle enheter før overtagelsen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Normal for byggeåret er at det ikke ligger drenering i grunnen. Dette er også bygg uten kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er vannvsamling flere steder og takvann tilfører vann mot grunnmurer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tiltak for å lede takvann og overflatevann bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader og økt belastning på bygningskonstruksjonen.

Vannsamlingsproblemer kan over tid føre til skader på grunnmur og konstruksjon, samt økt fare for inntrenging av vann.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig elde gråsteinmurer hvor det i 2002 er pukket og støpt nytt gulv. Tilbygget har ringmurer som er pukket, isolert og støpt med plate på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre steinmuren har sprekker og preges av alder. Det er noe tegn til utglidning av masser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre steinmurer og masser bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuelle forverringer av sprekkdannelser eller andre skader.

Dersom skadene utvikler seg, kan det medføre redusert stabilitet og økt risiko for fuktinntrengning eller konstruksjonssvekkelser.





Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder og steinsatt arealer. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Det er også noe tegn til utgliding av massert rundt deler av grunnmuren. Ifølge eier har bekken ikke steget så mye at vann kommer inn på eiendommen og det er ved mye regn over tid at vann blir liggende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Det bør utføres terrengjusteringer og tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren og drenere i terreng. Dette for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader på bygningskonstruksjonene.

Tegn til utglidning av masser rundt grunnmuren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan svekke stabiliteten og føre til ytterligere skader på bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ifølge eier er det lagt inn nytt avløp fra septik i 2002 og vannledningen kan være fra 80 tallet. Vann og avløp til tilbygget er fra 2007. Vannledning fra septik og videre er eldre. Det er viktig å presisere at utvendige vann og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten at det graves opp. Vurderinger blir gjort på bakgrunn av alder. Ifølge selger er det ikke problemer med lukt, tette avløp eller dårlig vanntrykk. På sikt kan det komme krav til renseanlegg ifølge selgers egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsrør/vannrør har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd. Basert på alder gjelder dette ikke vann og avløp til tilbygget som er fra 2007.

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle svekkelser eller skader, da rør som har passert halvparten av forventet levetid har økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsavbrudd.

Ved manglende oppfølging kan dette medføre fuktskader, vanninntrenging og kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er fra rundt 1965.

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

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

Tanker av denne årgang svekkes over tid og skader/lekkasjer kan oppstå.

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand, og eventuelt vurderes utskifting eller rehabilitering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader, noe som kan føre til forurensning av grunn og nærliggende vannkilder.

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår
1973

Kommentar
Ifølge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Opprinnelig låve fra rundt 1973 som har nye plater på vegger i 2003. Bygget er fundamentert med støpt dekke e.l. Oppført i bindingsverk som er kledd med plater. Taket er tekket med plater.

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

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

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Låve fra 2003 og fundamentert med støpt dekke. Vegge er oppført i stålkonstruksjoner og er kled med plater. Taket er tekket med stålplater.

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

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

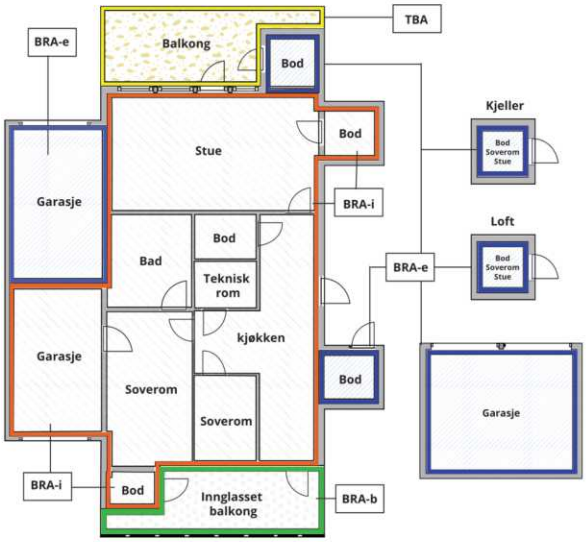
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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)
Etasje 1	129			129	63		129
Etasje 2	129			129	19	30	159
Etasje 1 tilbygg	53			53			53
Etasje 2 tilbygg	42			42	20		42
SUM	**353**				**102**	**30**	**383**
SUM BRA	**353**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad, kjøkken, entré, bod, soverom, stue, soverom 2, soverom 3, gang, soverom 4, teknisk rom		
Etasje 2	Bad, kjøkken, gang, hall, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Etasje 1 tilbygg	Bad, gang, stue, kjøkken, bod, kott		
Etasje 2 tilbygg	Bad, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er ombygget i begge plan og stemmer ikke med dagens bruk Tilbygget er definert som klinikk som er ombygget og består nå av to utleiedeler. Det er viktig å presisere at bruksendring fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det branntekniske er ivaretatt. Her bør det innhentes en brannteknisk konsulent for kontroll.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført en del arbeider på el-anlegget og mindre arbeider på vvs-anlegget. Resterende arbeider er utført som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for

oppføring legges til grunn.

Driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		121		121	
SUM		**121**			
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det bør bemerkes at det mangler to skyvedører men arealet medregnes da bruken er garasje. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bygget er utvidet og ombygget og stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		354		354	
SUM		**354**			
SUM BRA	**354**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, låveareal	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fasaden stemmer ikke med dagens bruk og det er ingen plantegning som viser innhold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	337	16
Driftsbygning	0	121
Driftsbygning	0	354

Kommentar

Enebolig	P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Jan-Erik Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	26	8		0	8914.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Låhneveien 42 A

Hjemmelshaver
Laane Bent Agnar

Siste hjemmelsovergang

År
2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selger	12.11.2025	Informasjon fra selger	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ingen ferdigattest	Finnes ikke		Nei
Tegninger	24.03.1965	Tegning av tilbygg er datert 14.02.2007	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.12.2023	
2	19.11.2025	
3	19.11.2025	
4	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/

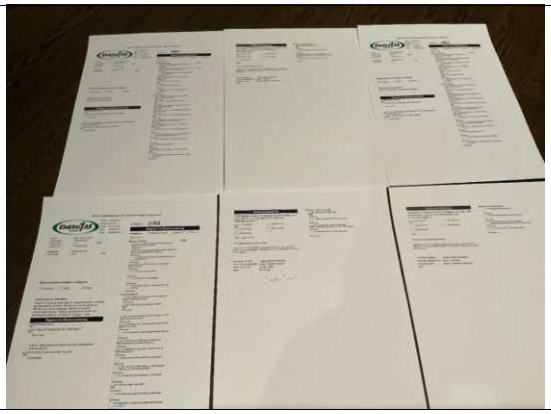
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ED6324

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Andre bilder



Samsvarserklæringer



TØNSBERG KOMMU
KOMMUNEUTVIKLING
AVD BYGGESAK

DFUM - 148/03

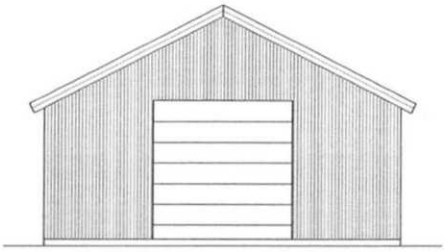
008 A V / 10759
Geomatikk

	Laane			
	Snit			
	SIZE	FSCM NO.	DWG NO.	REV
	SCALE 1-100		SHEET	

E-6

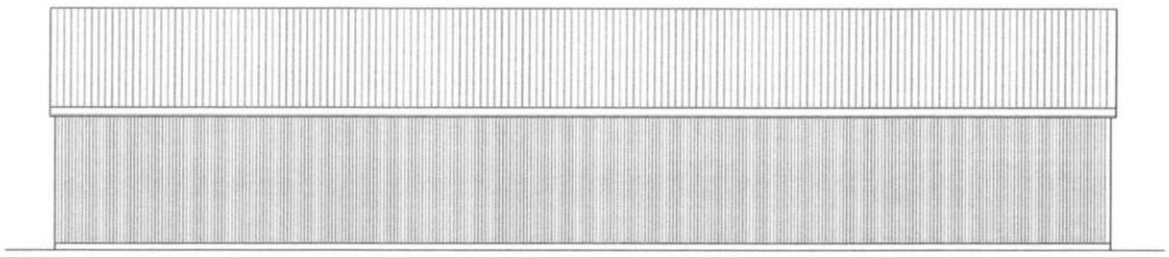
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK

DRUM - 148/03



	Laane			
	Gavltegning			
	SIZE	FSCM NO.	DWG NO.	REV
	SCALE 1-100		SHEET	

E - 7

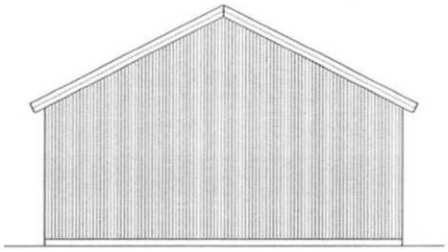


TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK

DFOM - 148/03

	Laane			
	Facade			
	SIZE	FSCM NO.	DWG NO.	REV
	SCALE 1-100		SHEET	

E - 5



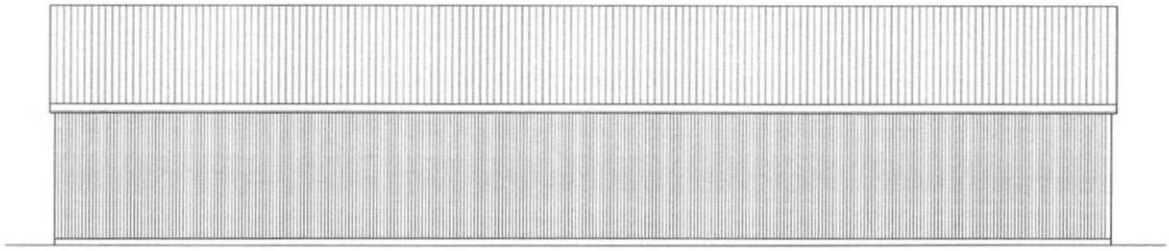
DFUM - 148/03

Laane

Gavltegning

SIZE	FSCM NO.	DWG NO.	REV
SCALE 1-100		SHEET	

6 - 3



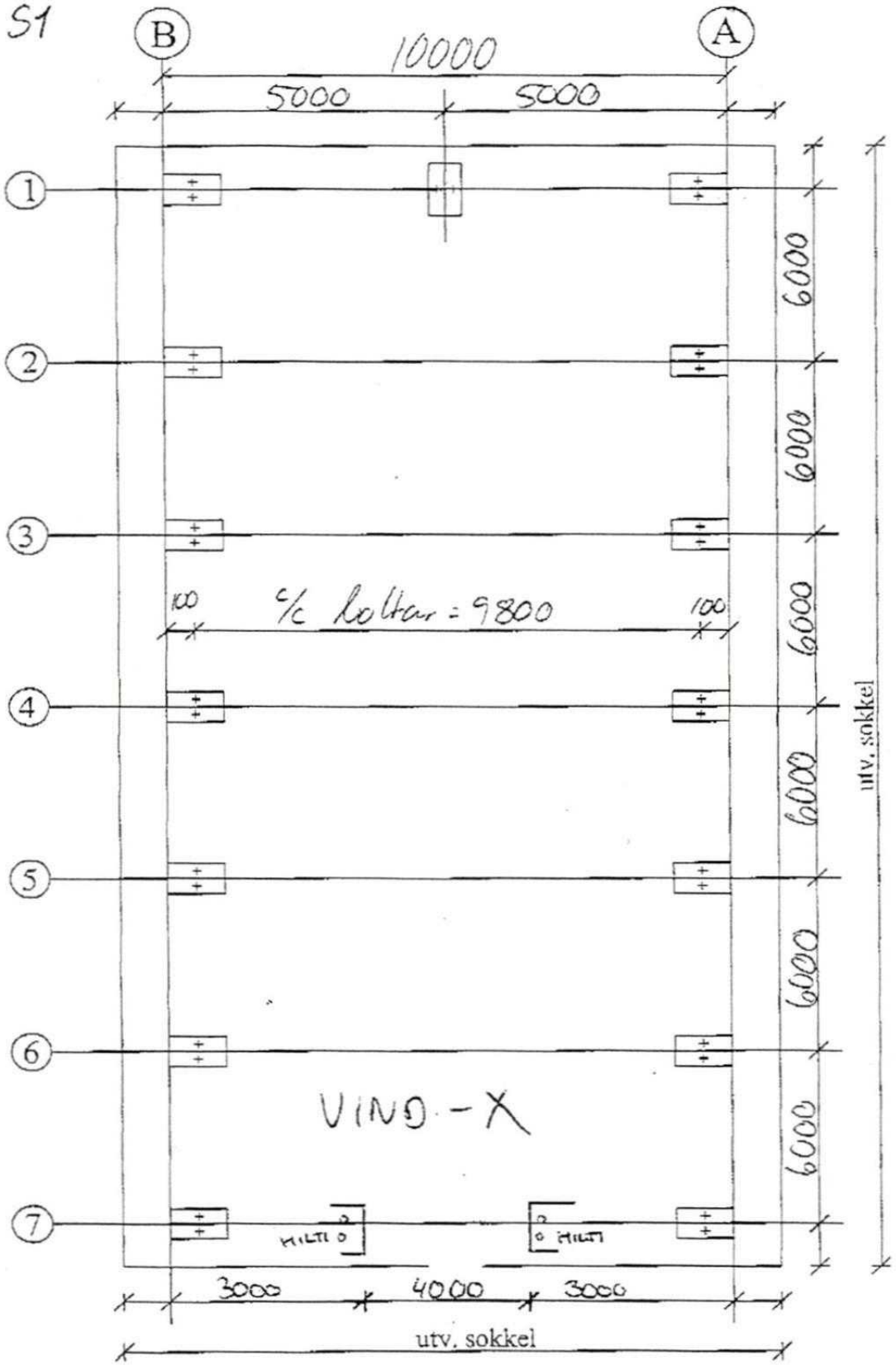
DFUM - 145/03

	Laane			
	Facade			
	SIZE	FSCM NO.	DWG NO.	REV
	SCALE 1-100		SHEET	

E-4

DS Stålkonstruktion A/S Jyllandsvej 7 9500-Hobro DK
tlf: 96 57 27 27 telefax: 96 57 27 29

Fohhelfjern: S1



Indstøbningsplan

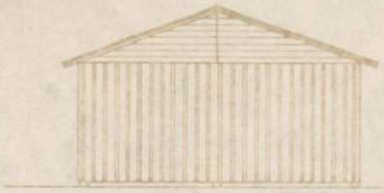
Ordrenr: 39251
LAANE

F - 8

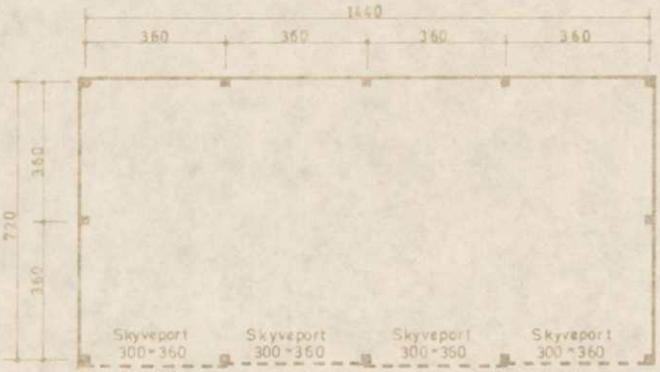
Godkjennes
309/74



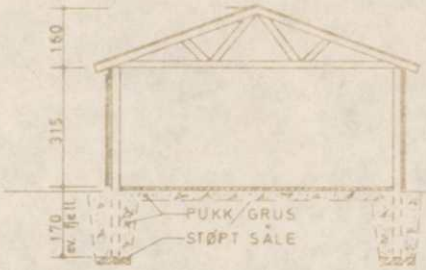
OPPRISS A



OPPRISS B



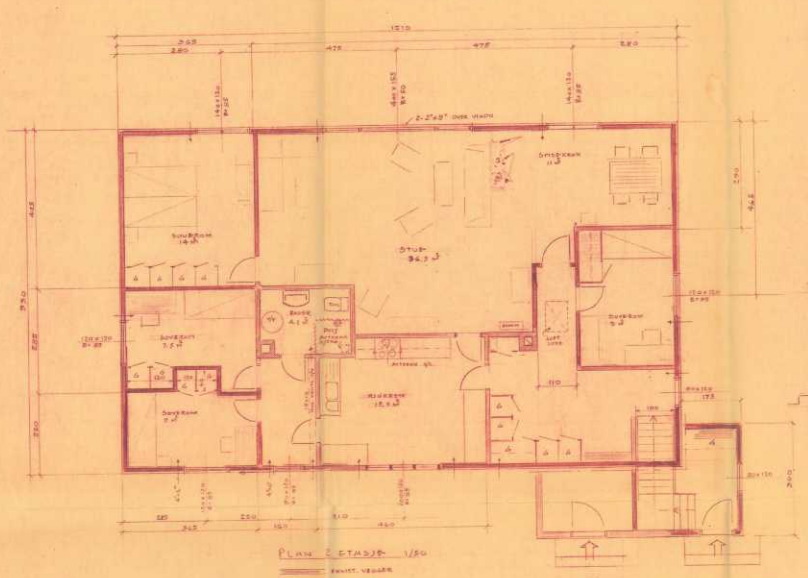
PLAN



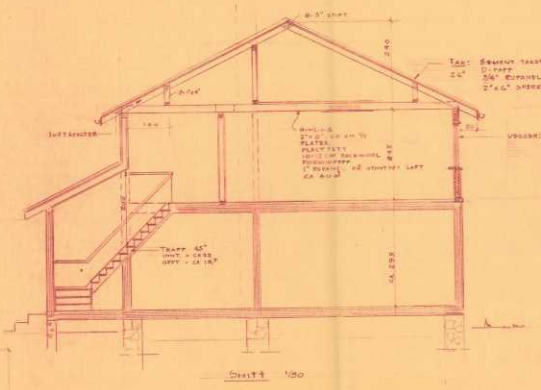
SNITT

PREFABRIKERT STOLPEHUS L x B = 1440 x 720 GR.FLATE = 104 m²	Mål	Tegn.
NORSK IMPREGNERINGSKOMPANI A/S LARVIK.		3861 - A 2

008AQ/10754
Geomatikk

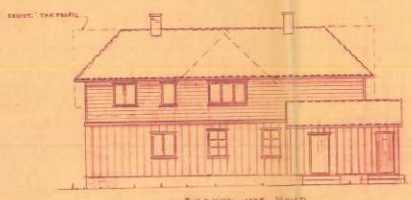


PLAN 2 ETASJE 1:50



SNITT 1:50

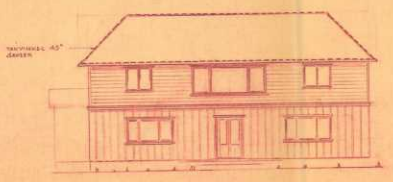
PLAN AV INNGANG - TILBYGG 1 ETASJE



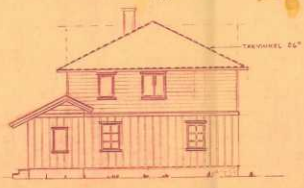
FASADE MOT NORD
1:100



FASADE MOT ØST
1:100



FASADE MOT SYD
1:100

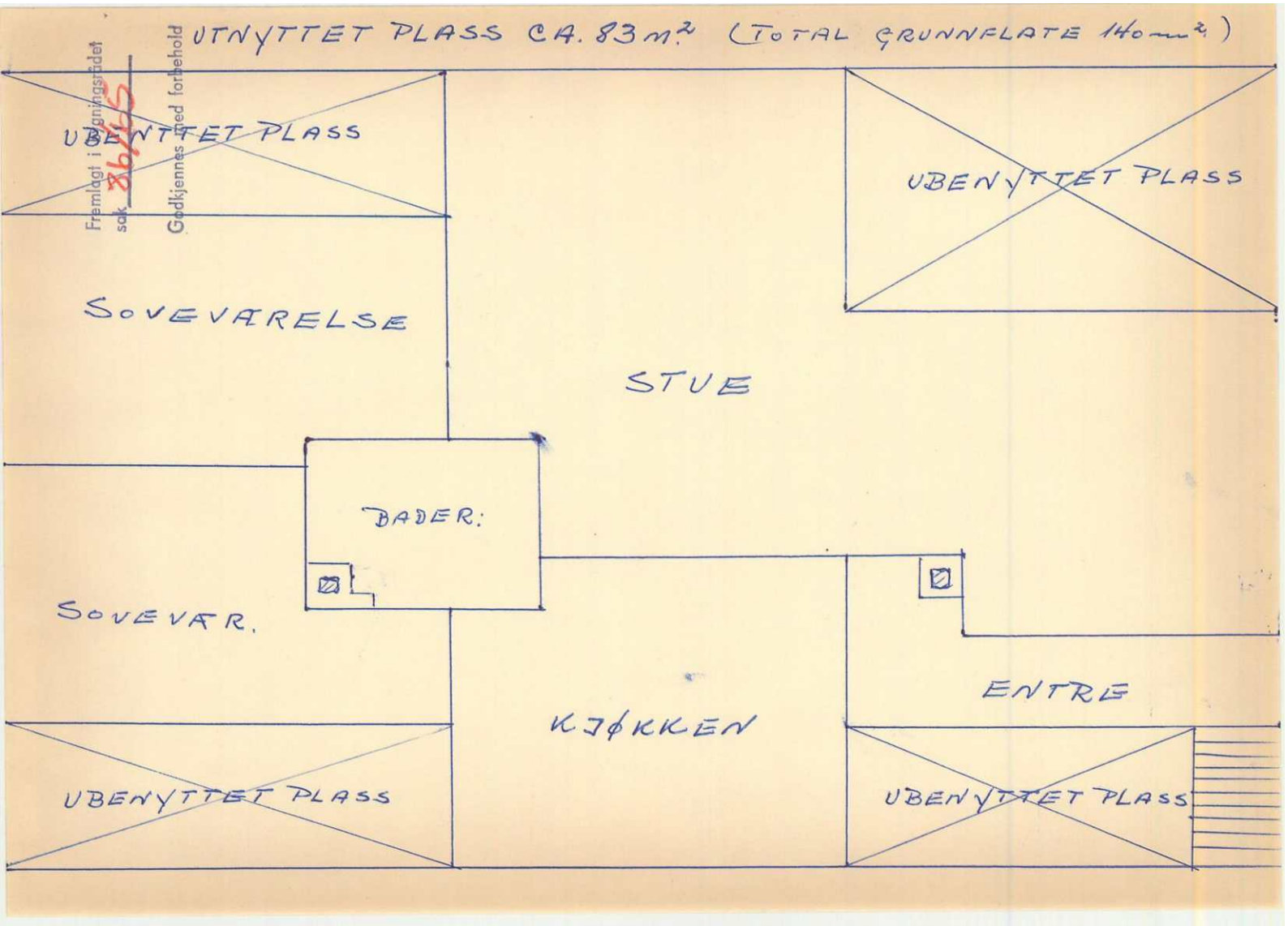


FASADE MOT VEST
1:100

MÅL I CM
ALLE MÅL KONTROLLERES OG JUSTERES PÅ STEDET.
VEGGER RUNDT KJØKKEN OG GAO REMOLDES

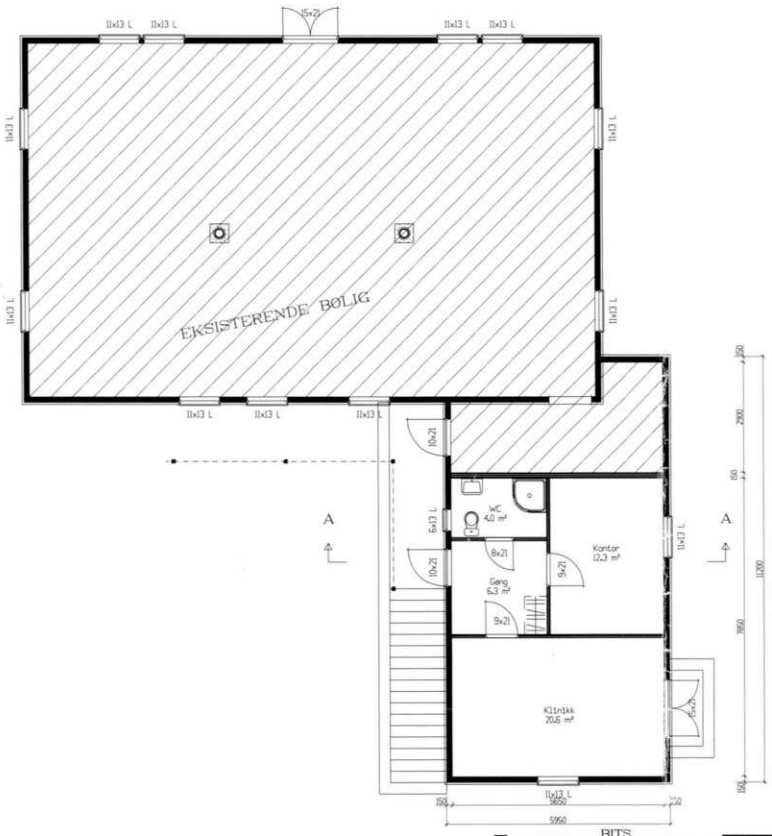
ARKITEKTUR 1:50, 1:100	MODERNISERING AV 2 ETASJE	
PER FJELDHEIM INGENIØR A/L	BOLIG GNR. 26 BNR. 1 VESTRE LÅNE SENR. FOR HERR A. LAANE	65-05-1
	TOLLERANTENS - TØR MÅRES TØRRERS	DATO 24/3-65

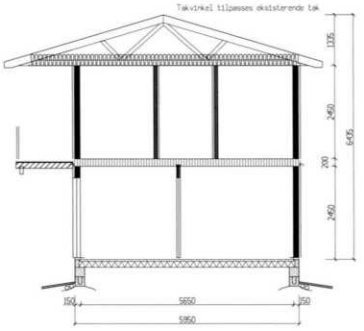
Fremlagt i byggingsrådet
ark. 26/65
Godkjennes med forbehold


UTNYTTET PLASS CA. 83 m²
(TOTAL GRUNNFLATE 140 m²)
Fremlagt i byggningsrådet sak 386/65
Godkjennes med forbehold
UBENYTTET PLASS
UBENYTTET PLASS
SOVEVÆRELSE
STUE
BADER:
SOVEVÆR.
ENTRE
KJØKKEN
UBENYTTET PLASS
UBENYTTET PLASS

07/3542

E-1





SNTT A - A

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 15/08-07 sak 190/07

B	30.03.2007	Mindre Tilbygg
A	14.02.2007	Endret klinikkdelen

BITS

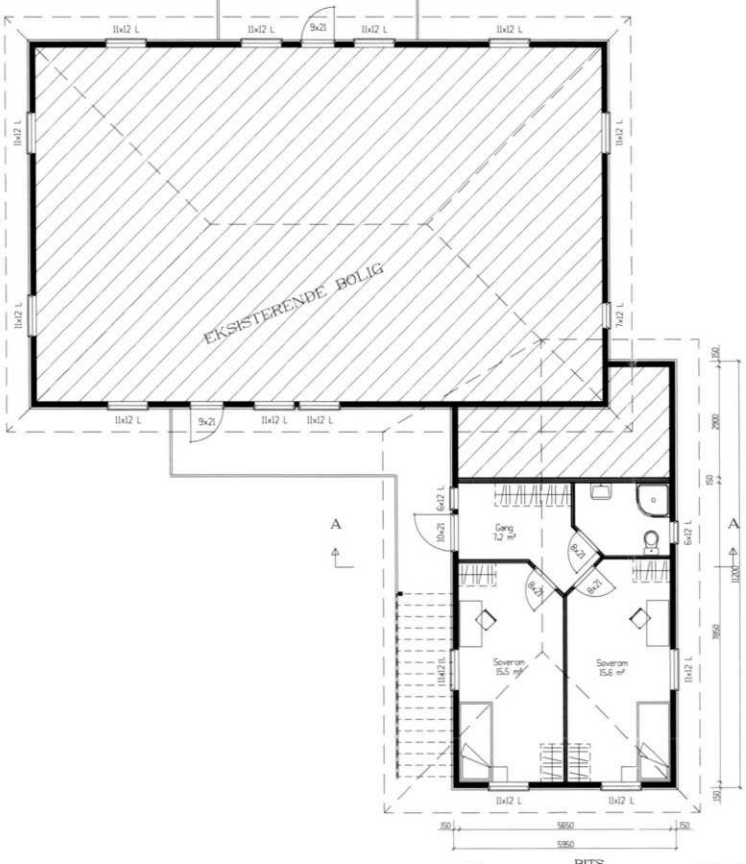
TILBYGG VANINGSHUS | PLAN 1. ETASJE/ SNIT

Tiltakshaver: Morten Laane
Byggadresse: Lane
Kommune: Tønsberg
Gnr: 26 Bnr: 1 Mål: 1:100
Dato: 09.02.2007
Tegn: T. Singstad.
Kontroll: J. Singstad
Tegnnr: LanB1 501

© Tegningen er beskyttet i Ånd. lov om opphavsrett.

BITS
BYGNINGSINGENIØR
TRYGVE SINGSTAD
DØVLESENTERET Pb.JB 3107 SEM
TLF.33 33 28 54 Mobil 91 14 66 93

E-2



Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 15/08-07 sak 190/07

B	30.03.2007	Mindre Tilbygg
A	14.02.2007	Endret klinikkdelen

BITS

TILBYGG VANINGSHUS | PLAN 2.ETASJE

Tiltakshaver: Morten Laane
Byggadresse: Lane
Kommune: Tønsberg
Gnr: 26 Bnr: 1 Mål: 1:100

Dato: 09.02.2007
Tegn: T. Singstad.
Kontroll: T. Singstad
Tegnnr: LanBl 502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BITS
BYGNINGSINGENIØR
TRYGVE SINGSTAD
DRIVLESENTERET Pb.JB 307 SEM
Tlf.33 33 28 54 Mobil 91 14 88 03



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 15/08-07 sak 190/07

B	30.03.2007	Mindre Tilbygg
A	14.02.2007	Endret klinikkdelen & takvinkel

BITS

TILBYGG VÅNINGSHUS	FASADER

Tiltakshaver: Morten Laane
Byggadresse: Lane
Kommune: Tønsberg
Gnr: 26 Bnr: 1 Mål: 1:100

Dato: 09.02.2007
Tegn: T. Singstad.
Kontroll: T. Singstad
Tegnnr: LanB1 503

© Tegningen er beskyttet i Åndsl. lov om opphavsrett.

BITS
BYGNINGSINGENIØR
TRYGVE SINGSTAD
DIMLESENTERET Pb.38 3107 SEM
Tlf.33 33 20 54 Mobx 91 14 85 03



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 15/08-07 sak 190/07

B	30.03.2007	Mindre Tilbygg
A	14.02.2007	Endret klinikkdelen & takvinkel

BITS

TILBYGG VANINGSHUS | FASADER

Tiltakshaver: Morten Laane
Byggadresse: Lane
Kommune: Tønsberg
Gnr: 26 Bnr: 1 Mål: 1:100

Dato: 09.02.2007
Tegn: T. Singstad.
Kontroll: T. Singstad
Tegnnr: LanB1 504

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BITS
BYGNINGSINGENIØR
TRYGVE SINGSTAD
DØVLESENTERET Pb.18 3107 SEM
Tlf.33 33 29 54 Mobil 91 14 86 03



B	30.03.2007	Mindre Tilbygg
A	14.02.2007	Endret klinikkdelen & takvinkel

BITS

TILBYGG VANINGSHUS | PERSPEKTIV

Tiltakshaver: Morten Laane

Byggadresse: Lane

Kommune: Tønsberg

Gnr: 26 Bnr: 1 Mål:

Dato: 09.02.2007

Tegn: T. Singstad.

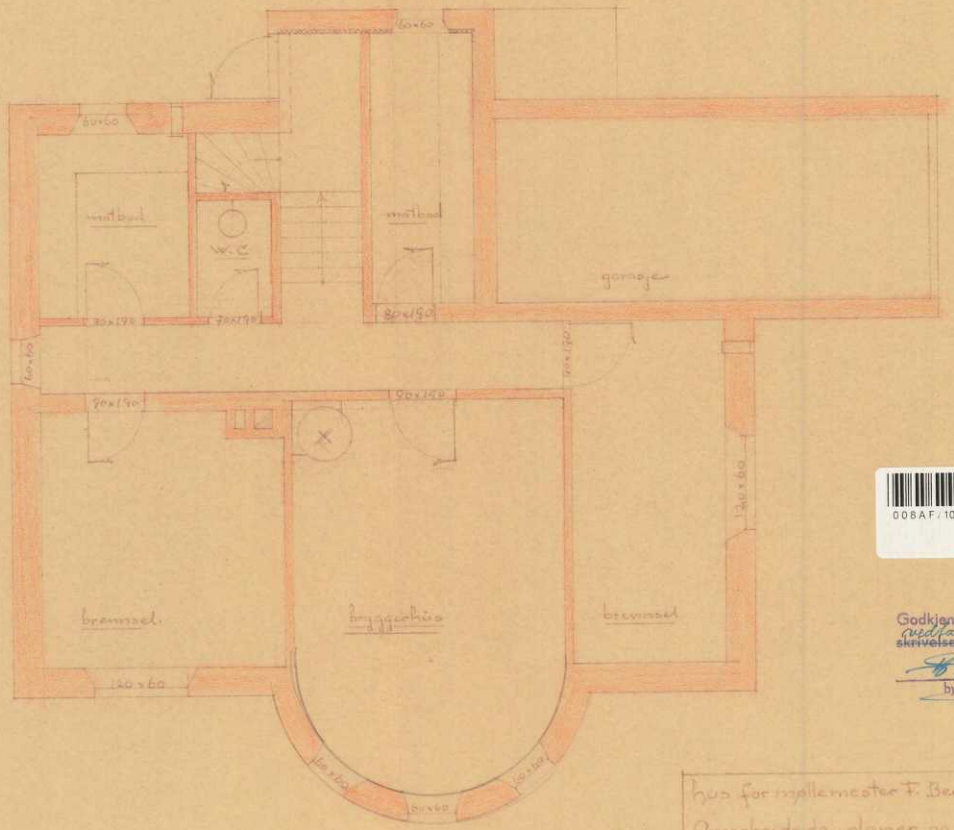
Kontroll: T. Lingstad

Tegnnr: LanBl 505

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

BITS
BYGNINGSINGENIØR
TRYGVE SINGSTAD
DIMLESENTERET Pb.18 3107 SEM
Tlf.33 33 28 54 Mobx 91 14 86 03

bl. 1.

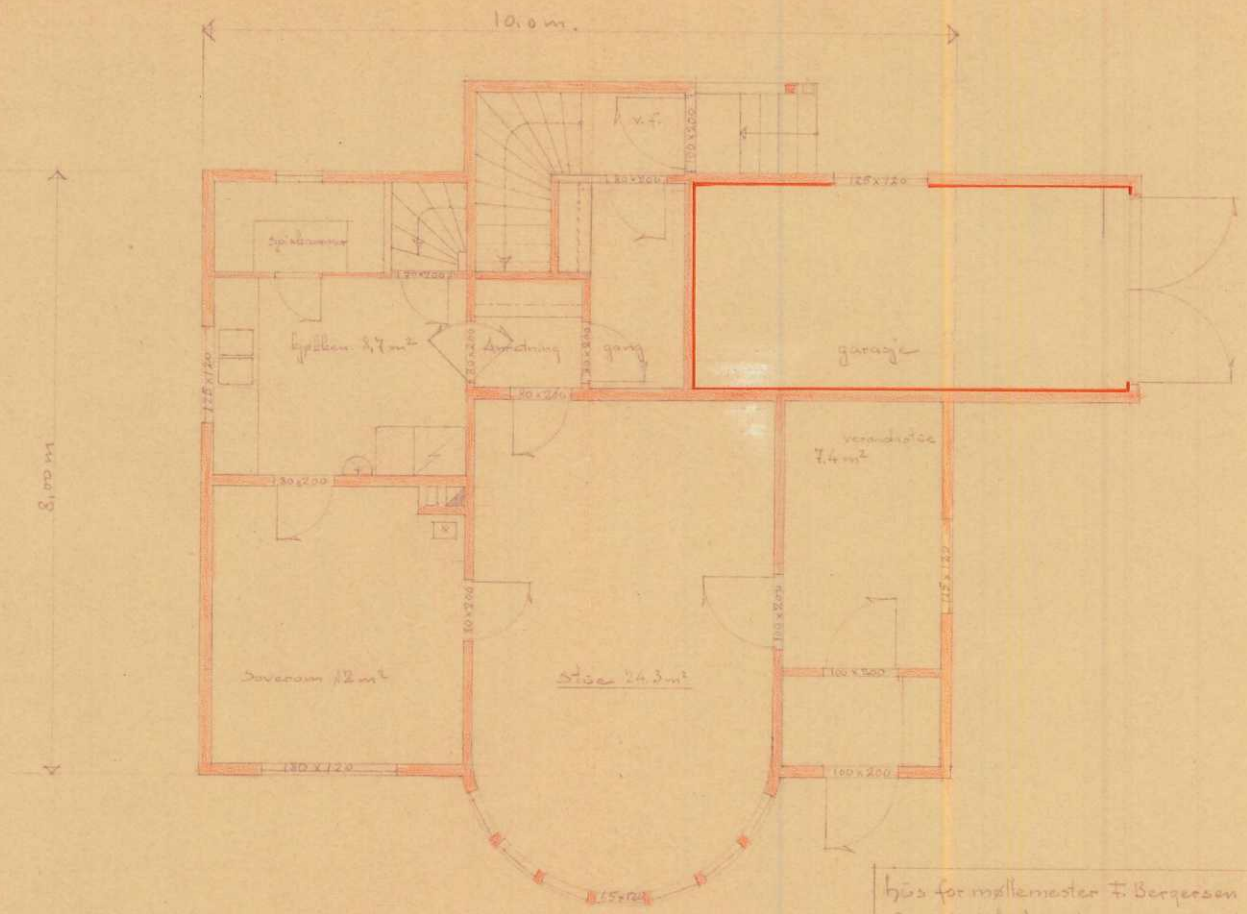


008AF/10743
Geomatikk

Godkjendt i henhold til ~~skrivelse~~ av 7/3-1951.
H. Gjørvad
bygningssjef

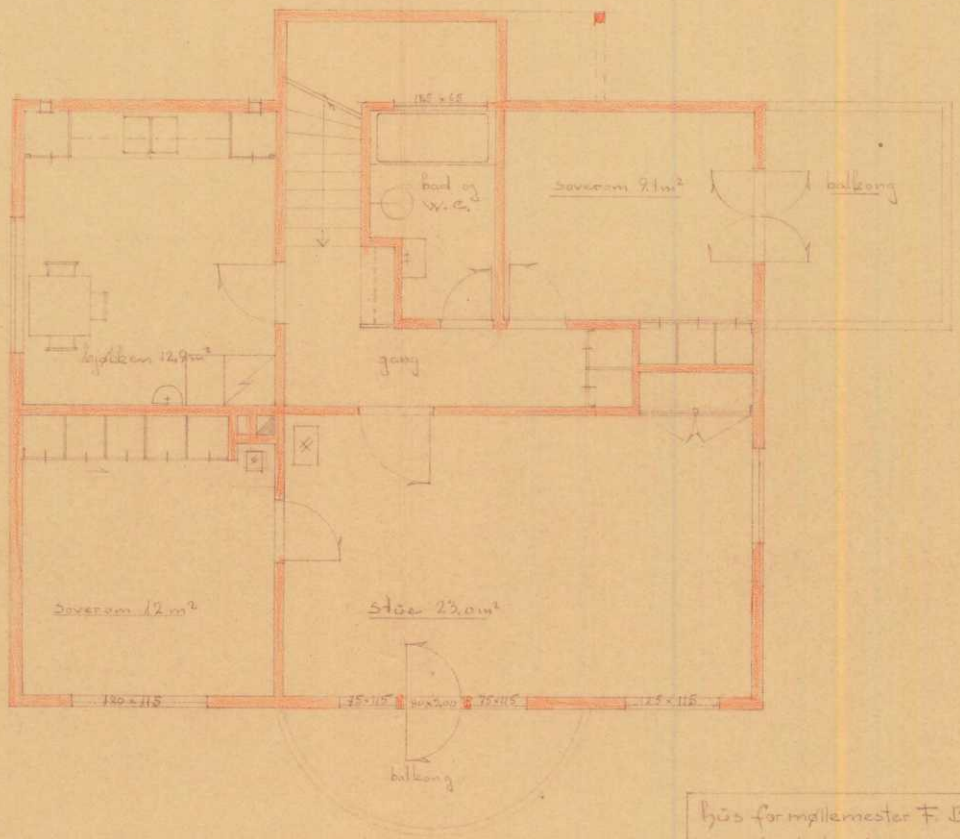
hus for møllemester F. Bergersen. Sem.
Omarbeidede planer og snitt på grunnlag av tømmermester H. Hansens tegn.
Plan kjeller i mål 1:50
Sem ing kontor H. Gjørvad.

bl. 2.



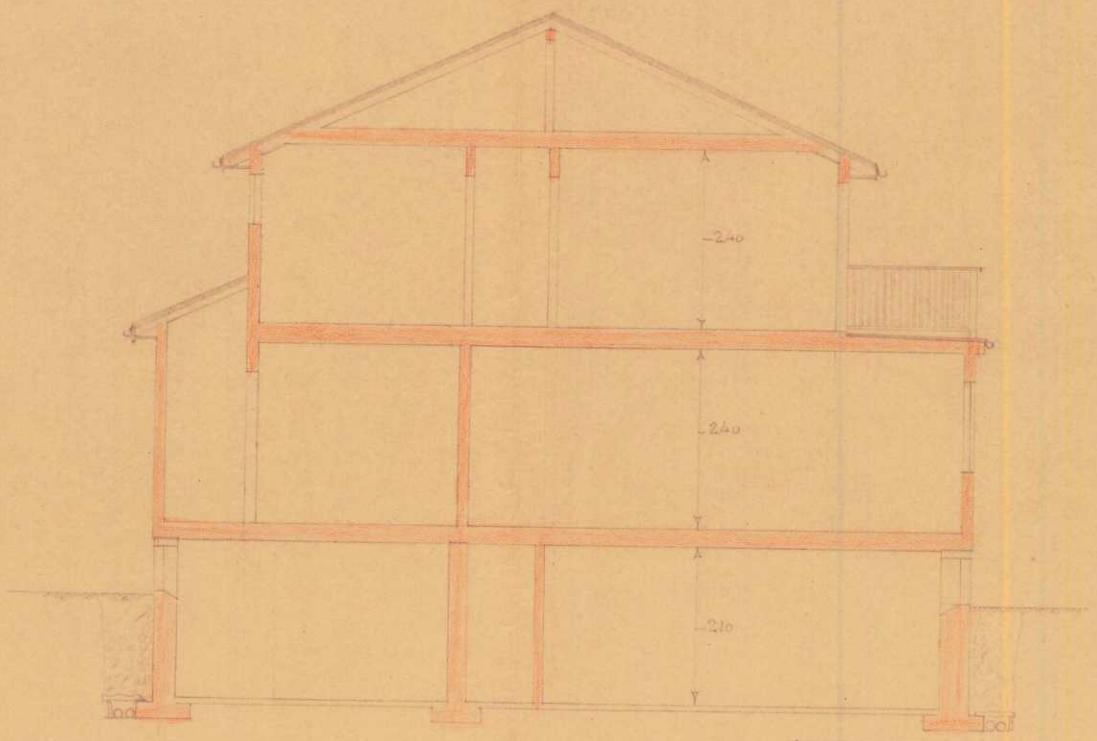
Hus for møllemester F. Bergersen Sem.
Omarbeidede planer og snitt på grunnlag av tømmermester H. Hansens tegninger
plan 1. etasje i mål 1:50
Sem ing. kontor H. Gjørvad

bl. 3.

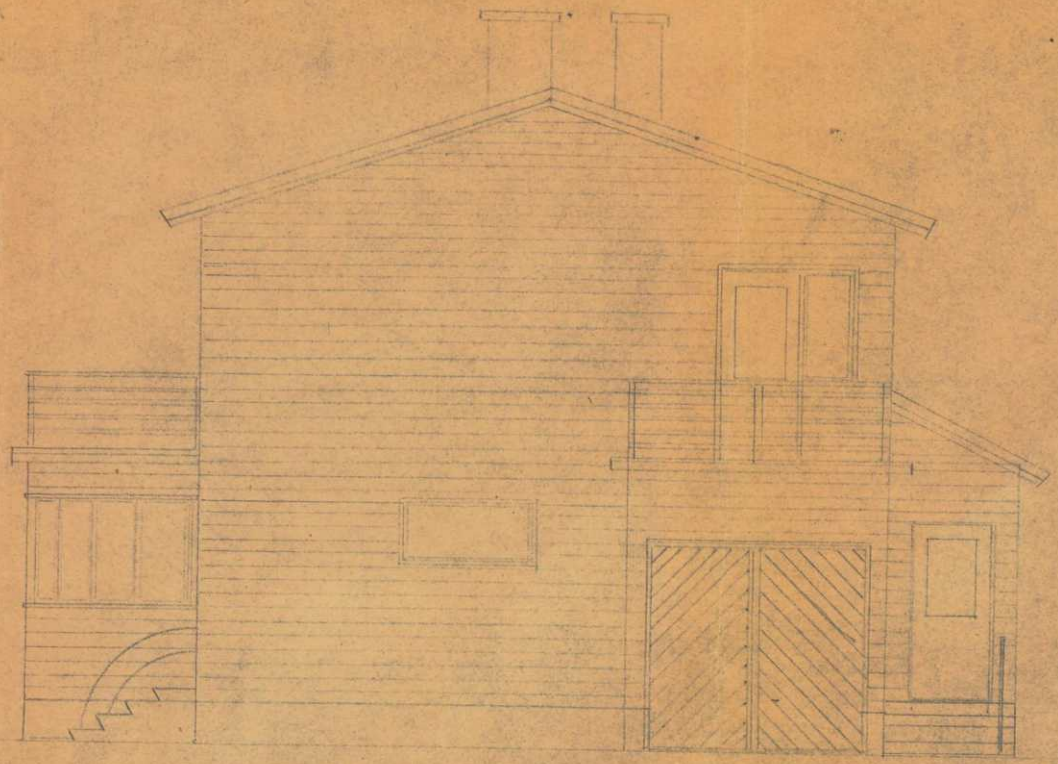


Hus for møllemester F. Bergersen. Sem
Omarbeidede planer og snitt på grønnlag
av tømmermester H. Hansens tegninger.
plan 2. etasje i mål 1:50
Sem ing.kontor H. Gjørvad.

bl. 4.

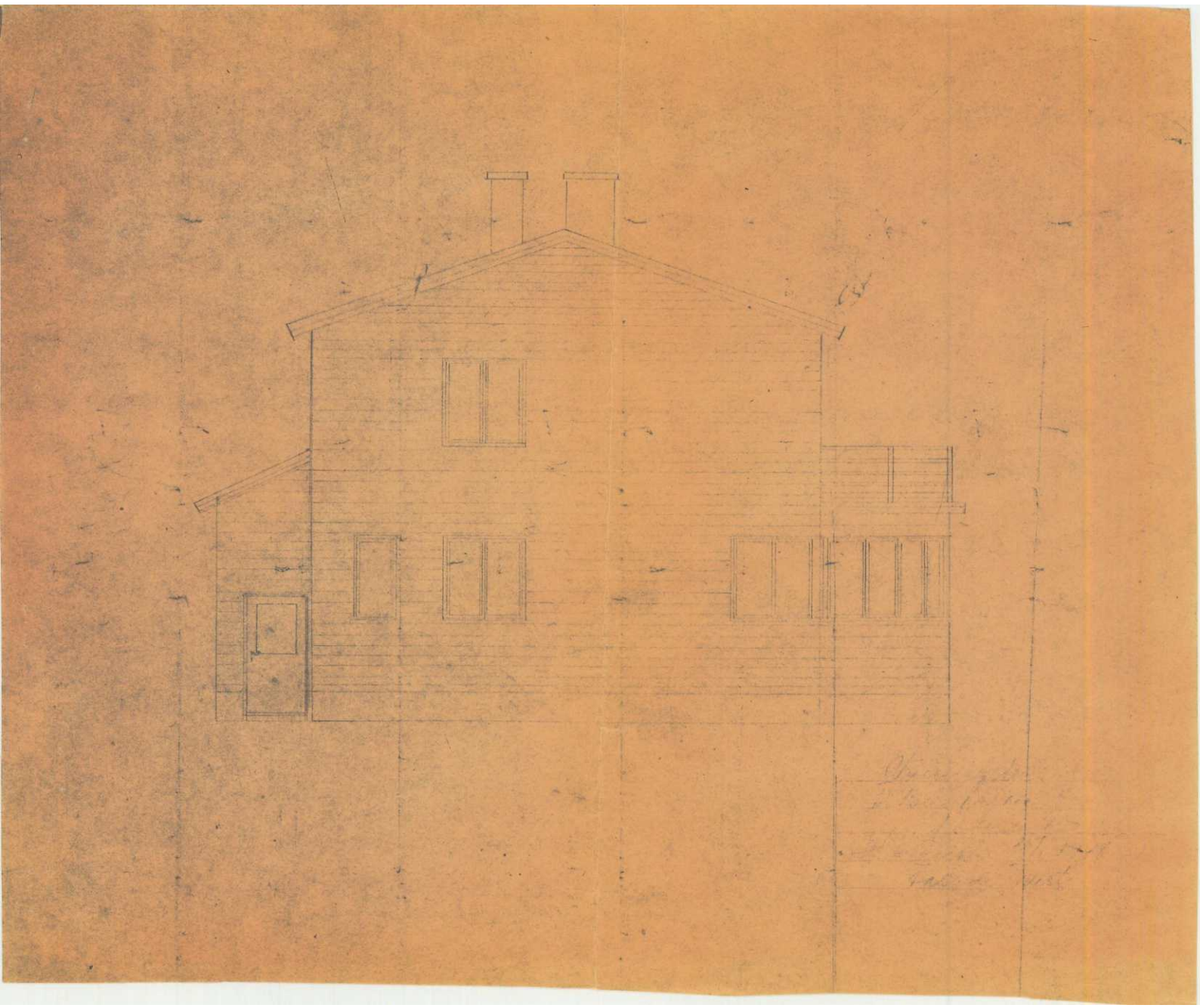


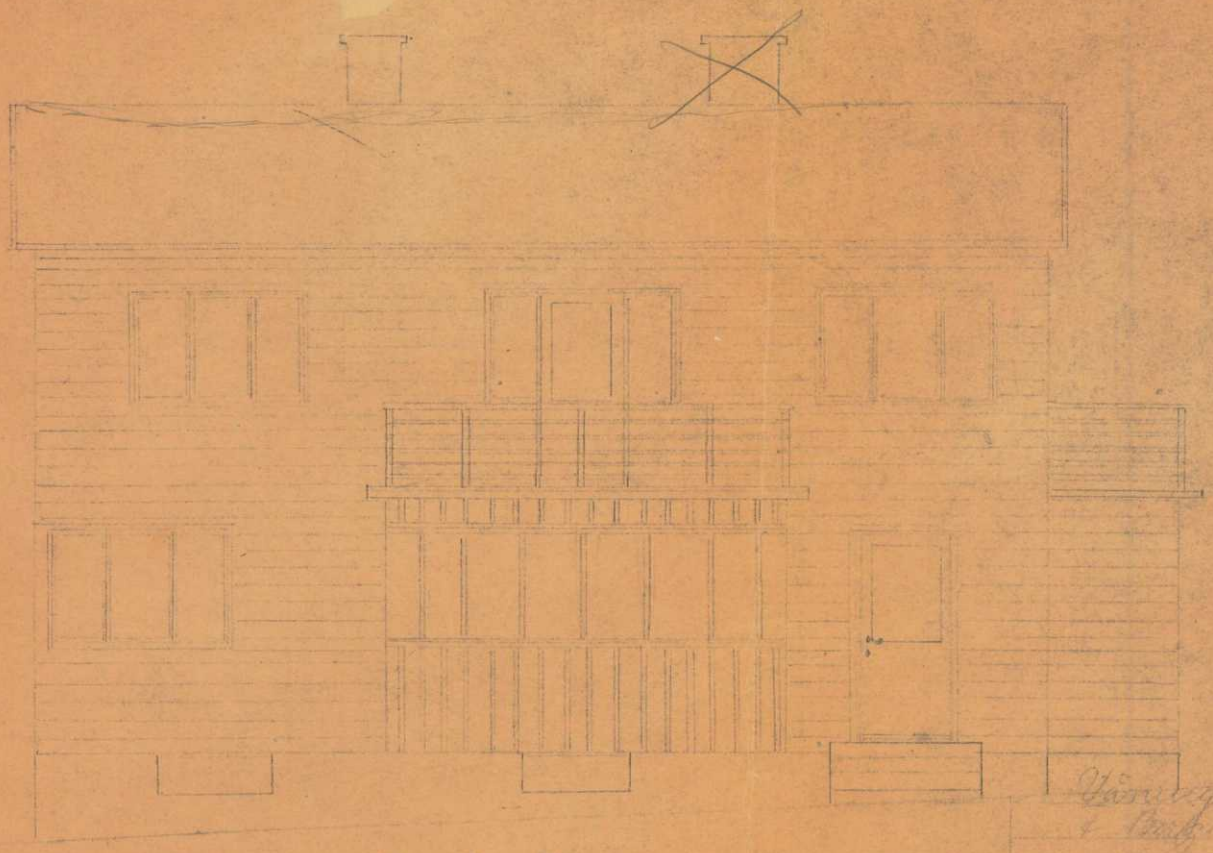
Hus for møllermester F. Bergersen Sem.
Omarbeidede planer og snitt på grunnlag
av tømmermester H. Hansens tegninger.
Snitt i mål 1:50
Sem ing. kontor H. Gjørvad.



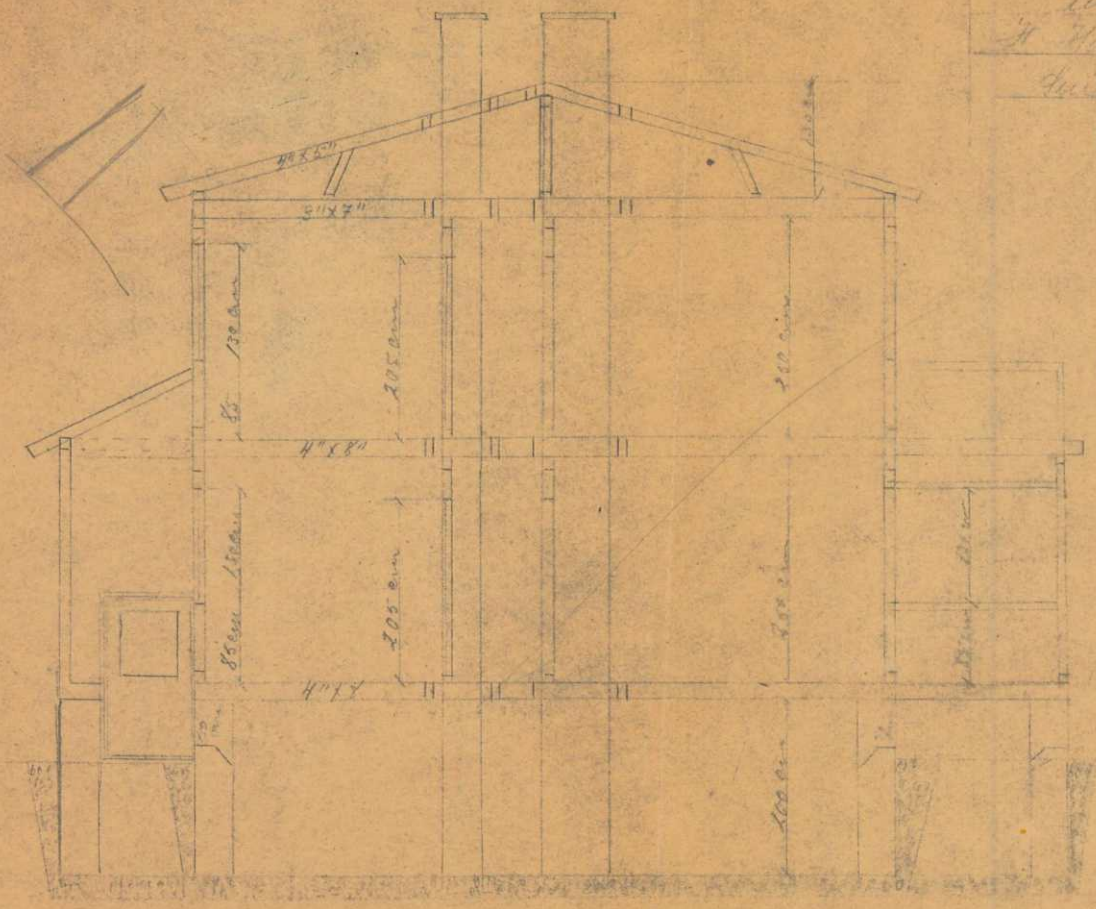
Façade Est.

Dessin à faire par
[illegible]
Lundi 6 [illegible]
[illegible] Février 47. 1948
Façade Est





FASADE Syd



564

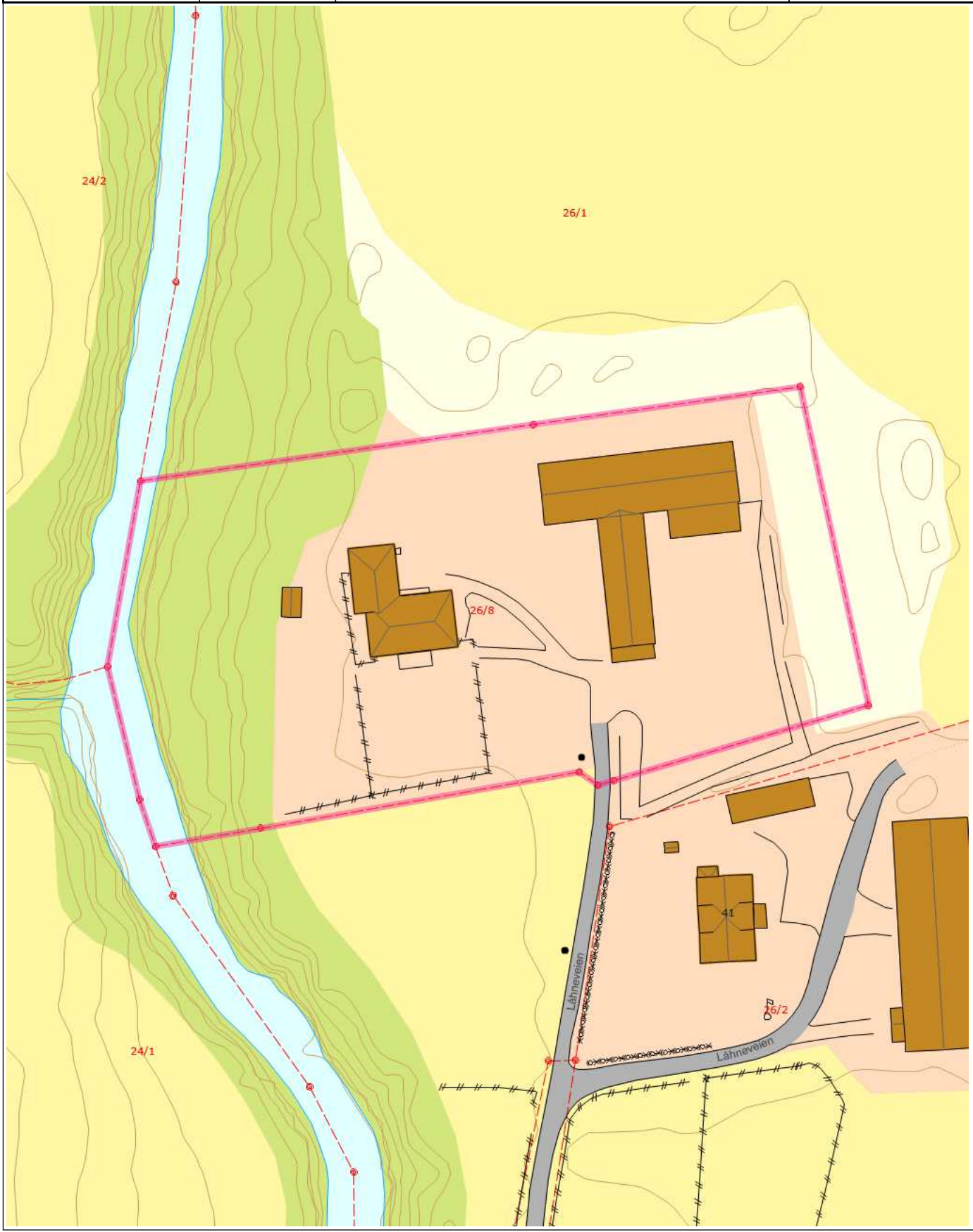
Sem byggn.råd
J.nr. 51 19 48.
31. JAN. 1949

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Låhneveien 42A 3171 SEM, m.fl.			
Adkomst:	Fra privat vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

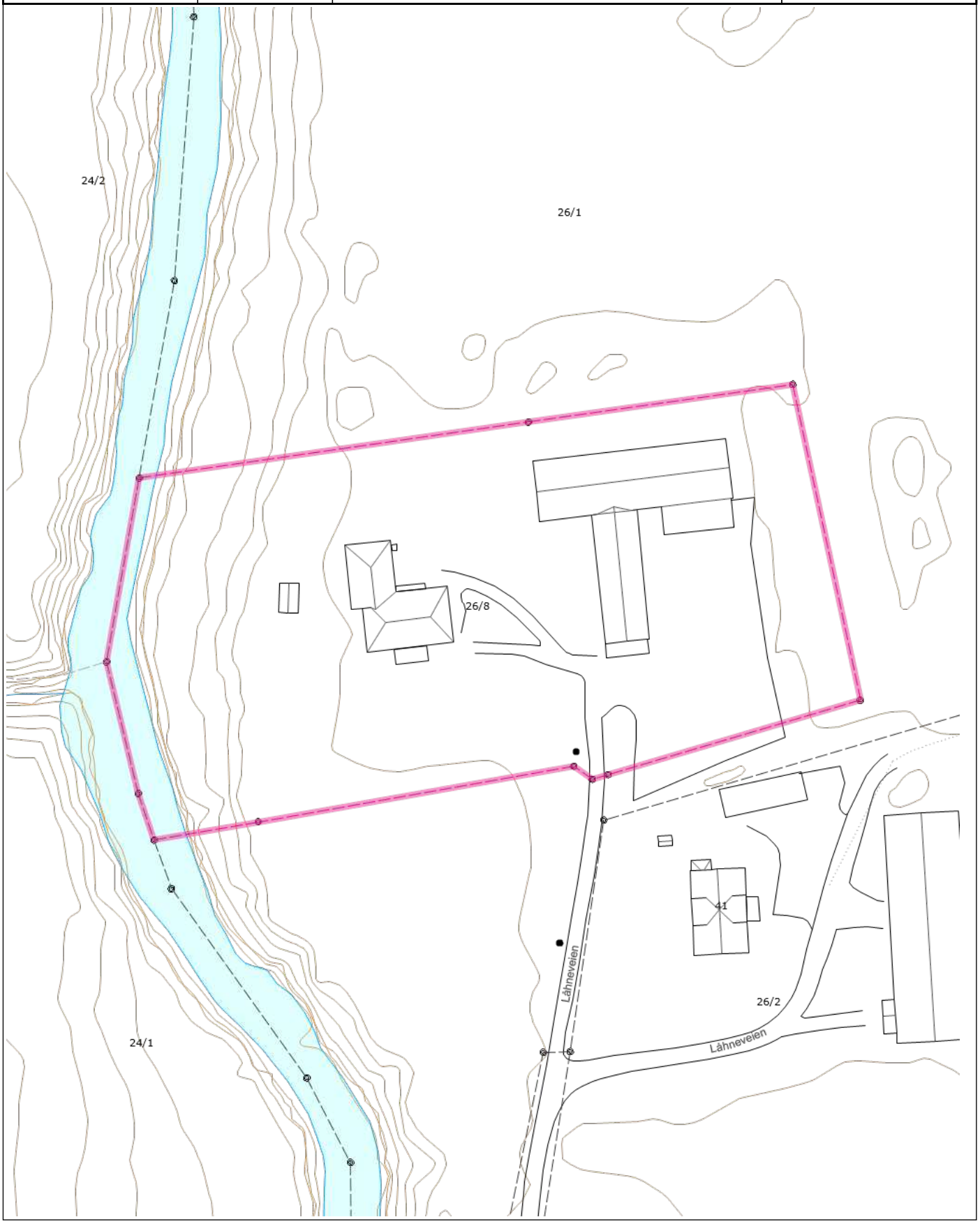
- Matrikkelnummer
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Udefinerte bygg
- Annet gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Elvekant
- Elv
- Skog
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Bolig
- Voll
- Vegdekkekant
- Teiggrense
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Bebygd område
- Annet
- Flaggstang
- Mønelinje
- Taksprang
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Hekk
- Traktorveg
- Husnummer
- Veg
- Høydekurve
- Dyrka mark

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Låhneveien 42A 3171 SEM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt

Matrikkelnummer.


Mast


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Traktorveg

Husnummer

Husnummer med bokstav

Privatveg gatenavn .


Elvekant


Kanal og grøft


Høydekurve

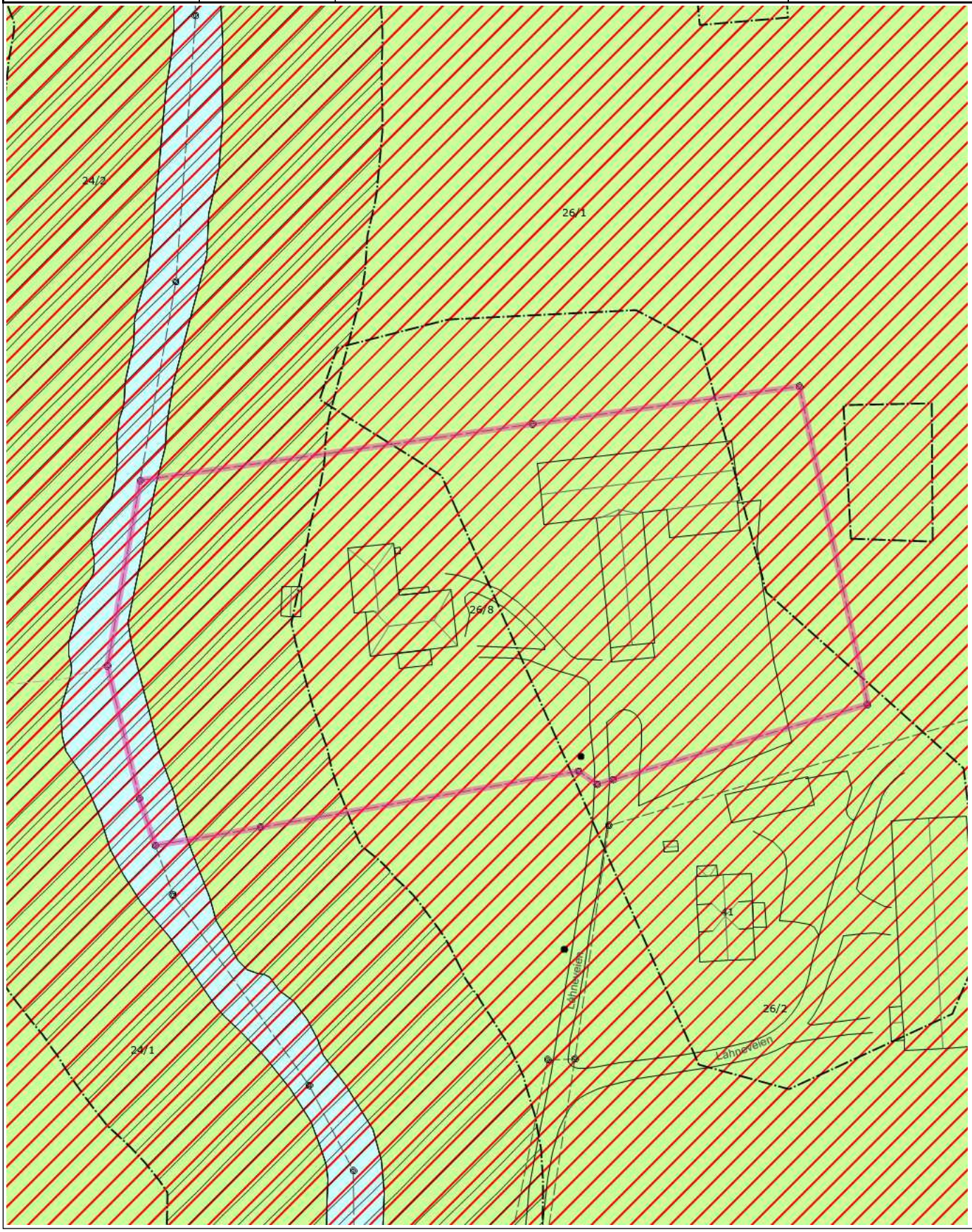
Elv

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Låhneveien 42A 3171 SEM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt

Matrikkelnummer.


Mast


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Traktorveg

Husnummer

Husnummer med bokstav

Privatveg gatenavn .


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Grense for faresoner


Bevaring naturmiljø


Ras- og skredfare


Flomfare


LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende


Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende


KpOmråde gjeldende


Elvekant


Kanal og grøft


Høydekurve

Låhneveien 42A

Nabolaget Semsbyen - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sem skole (1-7 kl.) 252 elever, 16 klasser	21 min 2 km
Vear skole (1-10 kl.) 502 elever, 30 klasser	11 min 6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	12 min 7.5 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 16 klasser	14 min 8.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	12 min
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	13 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sem Lensberg Linje 121	17 min 1.7 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	12 min 6.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

BARNEHAGER

Aulerød barnehage (1-5 år) 13 barn	6 min 2.4 km
Semsløkka barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 2.7 km
Semsbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sem	5 min
Coop Extra Semsbyen	6 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 2025

VARER/TJENESTER

Foyn Senteret	13 min
Vitusapotek Sem	6 min
Tønsberg Vinmonopol	14 min

SPORT

Semsbyen idrettshall	20 min
Sem Skole	21 min
Sporty24 Sem	6 min
Sporty24 Vear	8 min

«Det er hyggelige folk her , alle kjenner alle»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Låhneveien 42 A, 3171 Sem
Gnr. 26, Bnr. 8, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250197

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.
