



Velkommen til

Tjøllingveien 118
3261 Larvik

EiendomsMegler 1

Velkommen til
Tjøllingveien 118
3261 Larvik

Innholdsrik enebolig med utleiedel! | Planløsning over to plan | Sentralt på Gloppe | Moderniseringsbehov

Velkommen til Tjøllingveien 118.

Dette er en innholdsrik enebolig med en fleksibel planløsning over to etasjer, samt en romslig kjeller. Her får du svært gode lagringsmuligheter i både kjelleren og et frittstående uthus på tomten. Eiendommen har en usjenert hage, samt en terrasse med utgang fra stuen. Fra boligen er det utsikt mot Lågen, som kan nytes fra flere rom. Beliggenheten er familievennlig, med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Vedovner i begge etasjer gir god varme og en hyggelig atmosfære på kalde dager. Boligen har en eldre standard, og moderniseringsbehovet gir en utmerket mulighet til å skape drømmehjemmet etter egen smak og stil.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 990 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	75 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	3 065 840
<u>BRA/BRA-I</u>		236/169 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 449 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1938
<u>Energimerking</u>		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Skorge
Eiendomsmegler MNEF

991 14 002
morten.skorge@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger*	kr	75 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 74 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 75 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter

Ny kjøper må selv tegne bygningsforsikring og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 10 795 pr. år for 2025

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 10 795,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 11 526,-.

Registerbetegnelse

Gnr. 1014, bnr. 21 i Larvik kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 169 m²

BRA-e: 56 m²

BRA total: 225 m²

Kjeller

BRA-e: 56 m². Stort bodareal.

TBA: 8 m². Terrasse.

1. etasje

BRA-i: 87 m². Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.

TBA: 7 m². Markterrasse.

2. etasje

BRA-i: 82 m². Trapperom, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Frittstående bod:

BRA-e: 11 m²

BRA total: 11 m²

1. etasje

BRA-e: 11 m². Bod.

Ikke målbare arealer

Enebolig, Etasje 2: 5 m² (ALH - Ikke måleverdig areal).

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har tinglyste rettigheter for adkomst og parkering til 2-3 kjøretøyer.

Tomt

Tomteareal er 449 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er skrånende og lett kupert, opparbeidet med plenarealer, beplantning, støttemurer og betongplattning ved inngang. Det er flere steder fjell i dagen, og eiendommen har naturlige høydeforskjeller. Terrengtet har i hovedsak fall mot sør og vest.

Eiendommen ble etablert ved skylddelingsforretning i 1929 og er ikke oppmålt av kommunen i nyere tid. Grensene mot sør og vest er koordinatmålte i 2010 og 2017, mens den østlige grensen er angitt som mindre nøyaktig. Et uthus på eiendommen krysser grensen mot vest. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for dette forholdet. En del av plantene i hagen til nr 118 er nåværende leietaker sine og vil bli tatt med når de flytter. Det vil allikevel bli rikelig igjen.

Byggeår

Ca. 1938

Innhold

Enebolig med utleiedel over to etasjer og kjeller som består av følgende rom:

Hovedbygning:

1. etasje BRA-i: Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.
 2. etasje BRA-i: Trapperom, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.
- Kjeller BRA-e: Bod på 56 m².

Frittstående bodbygning:

1. etasje BRA-e: Bod på 11 m².

Betongplattning på 7 m² ved hovedinngangen. Terrasse på terreng på 8 m² ved kjellerinngangen.

Standard

En enebolig fra 1938 over to etasjer og kjeller, med en romfordeling som gir god plass fordelt på begge plan. Boligen er registrert med to boenheter i matrikkelen, men fremstår i praksis som én sammenhengende bolig med åpen innvendig trappeløsning mellom etasjene. Begge etasjer har stue, kjøkken, bad og soverom, noe som gir fleksibilitet i bruken. Oppvarmingen skjer med panelovner, vedovner tilknyttet murt teglsteinspipe og gulvvarme på badet i 1. etasje. Det elektriske sikringsskapet ble skiftet i 2020 og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere, overspenningsvern og AMS-strømmåler.

1. etasje:

Entré:

Inngangen i 1. etasje er beskyttet av et takoverbygg, og man trer inn i en entré med den innvendige tretrappen rett frem. Sikringsskapet sitter her. Herfra leder gangen videre til stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.

Stue:

Stuen i 1. etasje har vinduer som ble skiftet i henholdsvis 2008 og 2018, og rommet har god plass til sofagruppe og spisebord. En vedovn tilknyttet den murte teglsteinspipa gir vedfyring som supplement til panelovnene. Fra stuen er det adkomst til spisestuen.

Spisestue:

Spisestuen ligger i forlengelsen av stuen og har plass til et stort spisebord. Rommet har gulvbelegg og malte vegger.

Kjøkken:

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, oppgitt å være fra 2005. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum i rustfritt stål, kjøl-/fryseskap og komfyr med stekeovn. Over kjøkkenbenken er veggen mellom benkeplate og overskap flislagt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri.

Soverommene (1. etasje):

I 1. etasje er det to soverom. Det ene har plass til dobbeltseng med garderobeskap langs veggen. Det andre rommet er av tilsvarende størrelse. Begge rommene har gulvbelegg.

Bad (1. etasje):

Rommet har gulvvarme og mekanisk avtrekk via veggvifte. Innredningen består av servant, badekar med dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har vinylbelegg, veggene er flislagt i våtsonen og har malte plater på øvrige flater. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom (1. etasje):

Toalettrommet har gulvmontert toalett fra 2019 og panelovn for oppvarming. Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil og er utført uten servant.

Terrasse ved hovedinngang:

Ved hovedinngangen i 1. etasje er det en betongplattning på ca. 7 m², delvis under takoverbygg. Plassen gir rom for en benk og noen blomsterkrukker.

2. etasje:

Entré/gang (2. etasje):

Adkomsten til 2. etasje skjer via en egen inngang med eldre hvitmalt ytterdør. Entréen har plass til å henge fra seg yttertøy og leder videre til rommene i etasjen. Innvendig tretrapp med malt trerekkverk forbinder etasjene.

Stue (2. etasje):

Stuen i 2. etasje har skråtak som gir rommet et særpreg, med god takhøyde i midtpartiet. En peisovn fra 2012 tilknyttet den murte teglsteinspipa er montert i rommet. Vinduene er fra 1981. Etasjen har teppe på gulvet.

Kjøkken (2. etasje):

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen har oppvaskkum i rustfritt stål, kjøleskap og komfyr med stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Rommet har skråtak og vinduene er fra 1981.

Soverom (2. etasje):

Soverommet i 2. etasje har plass til dobbeltseng. Rommet har skråtak og vinduene er fra 1981.

Bad/vaskerom (2. etasje):

Badet i 2. etasje er kombinert med vaskerom og har badekar med veggmontert dusjbatteri, servant, gulvstående toalett fra 2019 og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har vinylbelegg,

veggene er utført med våtromstapet og fliser i dusjonen. Rommet har elektrisk panelovn og naturlig avtrekk gjennom veggventil. Badet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997 og har et oppgraderingsbehov.

Terrasse ved kjellerinngang:

Ved kjellerinngangen er det en terrasse på terreng på ca. 8 m², utført med terrassebord på trekonstruksjon. Terrassen har plass til sittegruppe og grenser mot hagen.

Hage:

Eiendommen har en hage med plen, beplantning og naturlig vegetasjon. Terrenget skråner mot sør og vest. Det er et tett plankegjerdet mot veien. På eiendommen står en frittstående bodbygning på ca. 11 m² med stående trekledning, pulttak og støpt betonggulv.

Overflater:

Gulv: Teppe og gulvbelegg i 1. og 2. etasje. Vinylbelegg på bad i 1. etasje med gulvvarme.

Vinylbelegg på bad/vaskerom i 2. etasje. Ubehandlet betonggulv i kjeller.

Vegger: Hovedsakelig tapet og malte plater. Fliser i våtsonen på bad i 1. etasje, våtromstapet og fliser i dusjonen på bad/vaskerom i 2. etasje. Ubehandlete vegger av betong og lettklinkerblokker i kjeller.

Himling: Hovedsakelig malte plater, himlingsplater og trepanel. Kjellerbod har himling av trepanel og plater.

Lagring:

I kjelleren er det bodrom for lagring. På eiendommen står en frittstående bodbygning på ca. 11 m², oppført med uisolert bindingsverkskonstruksjon, utvendig stående trekledning og støpt betonggulv. Bygningen benyttes til lagring.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Generell | Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er ikke montert sløyfer mellom undertak og taklekker, noe som ikke gir lufting og uttørking mellom tekking og undertak.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det er registrert ansamlinger av løv og smuss i takrennene.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen i loftsbjelkelaget er ujevnt fordelt og har varierende tykkelse og utførelse. Enkelte

områder mangler isolasjon. Loftsluken er uisolert og fremstår ikke lufttett.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: isolerglassruter eldre enn 35 år. Flere av vinduene er fra 1981 og har svakere isolerende egenskaper enn moderne vinduer.

- Utvendig > Kjellervinduer | Kjellervinduene er av eldre dato med isolerglassruter som er over 35 år gamle.

- Utvendig > Ytterdører | Ytterdørene er av eldre dato og har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med moderne ytterdører.

- Innvendig > Overflater - gulv - 2 etg | Det er påvist knirk i deler av gulvet i 2. etasje.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det ble registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen i 1. etasje, med høydeavvik på inntil 40 mm gjennom gangen, 30 mm over 2 meter i gangen og 32 mm gjennom stuen. Det ble også registrert knirk i deler av gulvkonstruksjonen.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2 etg | Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm i 2. etasje, med høydeavvik på inntil 40 mm innenfor 2 meter i stuen og 38 mm innenfor 2 meter i gangen. Det ble også registrert knirk i gulvkonstruksjonen i gang og på bad.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Den eldste vedovnen i kjeller er av eldre type.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

- Innvendig > Kryp kjeller | Grunnen i kryp kjelleren er uten fuktsperre. Den naturlige ventilasjonen vurderes som begrenset. Det ligger noe byggeavfall og løse materialer i kryp kjelleren.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger | Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstankene er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Det er registrert gjennomgående vertikale sprekker i grunnmuren.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmuren. Det foreligger ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av den støpte forstøtningsmuren, og arbeidene er opplyst utført av eier i egen regi. Rekkverket på

toppen av muren har lavere høyde enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Septiktank | Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon | Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år.

- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Innredning og sanitærutstyr er av eldre dato og har oppnådd en høy alder.

- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr | Manglende servant reduserer rommets funksjonalitet.

- Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon | Toalettrommet har naturlig ventilering, noe som gir begrenset luftutskifting.

- Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk | Lyskilden i kjøkkenventilatoren virket ikke ved befaringen.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling | Overflatene er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor vedlikehold og fornyelse bør påregnes.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater gulv | Det er registrert betydelig knirk i gulvkonstruksjonen, samt mindre mekaniske skader i gulvbelegget ved dørterskelen.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon | Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering. Våtrommet har naturlig ventilasjon, noe som gir lavere luftutskifting enn mekanisk avtrekk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Rekkverk: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav, åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav, og det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Forstøtningsmur: Rekkverket på toppen av muren har lavere høyde enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.
- Kvikkleire: Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs temakart.
- Støy: Eiendommen ligger i tilknytning til Tjøllingveien og er utsatt for veitrafikkstøy. Støykart viser at deler av eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone.

Innbo og løsøre

Utemøbler, en sofa og 2 stoler medfølger. Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gloppe, et etablert boligområde i Larvik, med utsikt mot elva og jernbanebrua over Lågen fra øvre etasje. Tomten grenser mot Tjøllingveien, og det må påregnes noe trafikkstøy fra veien.

Til daglig er det meste innen rekkevidde. Meny Gloppe ligger et par minutters gange unna, med søndagsåpent og post i butikk. Østre Halsen skole (1.-7. trinn) og Mellomhagen ungdomsskole er begge i gangavstand, og det er flere barnehager i nærheten. Bussholdeplassen ved Gloppe bru er like ved, og Larvik stasjon nås med bil på noen få minutter.

Området byr på nærhet til rekreasjonsområder og kyst. Revstien langs Lågen er en kort tur unna, og Larvik sentrum med Fritzøe Brygge og byens øvrige tilbud nås raskt med bil. Bøkeskogen, Larviks store bøkeskog med opparbeidede stier, ligger også innen kort kjøreavstand.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om barnehager, skoler og skolekrets.

Skolekrets: Østre Halsen skolekrets.

Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Bebyggelse

Småhusbebyggelse.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig oppført i 1938.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående bordkledning. Etasjeskillerne i 1. og 2. etasje er utført som trebjelkelag. Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord, og takkonstruksjonen består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimlinger. Yttertaket er hovedsakelig tekket med betongtakstein på undertak av takpapp, lagt på over- og underliggende bord, med et mindre takoverbygg tekket med profilerte stålplater over inngangspartiet. Boligen har malte trevinduer med både 2-lags isolerglass og koblede glass fra ulike byggeperioder. Boligen har to eldre, hvitmalt ytterdører med 2-lags glassfelt. Bod: Bodbygningen er et frittstående uthus på ca. 11,3 m², oppført med uisolert bindingsverkskonstruksjon og utvendig stående trekledning. Taket er utført som pulttak tekket med takpapp. Bygningen har støpt betonggulv og innvendige, uisolerte vegger med synlig bindingsverk.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Fasadene er vasket og delvis overflatebehandlet
- Kjellervinduene er malt utvendig og innvendig

2022:

- Montert nye røykvarslere og håndslukkeapparat

2020:

- Montert nytt sikringsskap

2019:

- Nytt toalett i bad og vaskerom i 2. etasje
- Nytt toalett i toalettrom i 1. etasje

2018:

- Stuevinduer skiftet

2012:

- Skiftet kledning på deler av bygget

2011/12:

- Oppussing av overflater i 2. etasje

2005:

- Modernisert kjøkken i 1. etasje med glatte fronter, laminatbenkeplate og flislagt vegg over benk

Ukjent årstall:

- Etablert støpt forstøtningsmur som forsterkning av eldre natursteinsmur

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca 1938, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ombygging av tilbygg: Godkjent 1972. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
- Fasadeendring: Godkjent 1994. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger ikke byggetegninger av den opprinnelige delen av boligen fra byggeår i kommunens arkiv. For tilbygget foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger datert 07.10.1972.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at forstøtningsmuren mot naboeiendommen er byggemeldt. Slike konstruksjoner kan være søknadspliktige avhengig av høyde og plassering mot grense.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Oppvarmingen består av panelovner, gulvvarme og vedovner. Det er gulvvarme på badet i 1. etasje. Panelovner på toalettrom og bad/vaskerom i 2. etasje. Det er vedovn i kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Tjøllingveien 118 er det utført feiing 30/4-2025 og siste tilsyn var i 19.

Det var ingen anmerkninger ved siste tilsyn.

Feiehyppighet: (hvert 4 år).

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 11.07.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Tidligere leieboer har benyttet Nextgentel trådløs internett. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen er vurdert til middels til lav.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID 202401), vedtatt 10.12.2025. I planen er hele eiendommen på 449 m² avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_1 Ras- og skredfare. I områdene som ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire kan tiltak kun oppføres dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Innenfor hensynssonen skal sikkerheten dokumenteres for alle planer og tiltak, jf pbl §28-1, krav i teknisk forskrift med veileder KAP 7 og NVEs til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som rød og gul støysone for veg. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via fylkes vei og er tilknyttet offentlig vannforsyning. Private stikkledninger fra kommunal ledning og inn til boligen er eiers ansvar.

Avløp er ikke tilknyttet det offentlige nettet. Eiendommen har privat septikanlegg (slamavskiller) på 3 m³. Det er kommunal tømmeordning for anlegget hvert 2. år. Eier er ansvarlig for drift og vedlikehold av det private anlegget.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr:1014, bnr. 50. Veirett til eiendommen er tinglyst den 17.07.2026. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 120 994 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 483 974 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Åse Storrønningen

Heftelser

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

3909/1014/21:

20.11.1929 - Dokumentnr: 900120 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3909 GNR: 1014 BNR: 6

01.01.2018 - Dokumentnr: 176540 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0709 GNR: 1014 BNR: 21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1603060 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 0712 GNR: 1014 BNR: 21

01.01.2024 - Dokumentnr: 798821 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 3805 GNR: 1014 BNR: 21

Eiendommens rettigheter:

17.07.2026 - Dokumentnr: 824466 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: KNR: 3909 GNR: 1014 BNR: 50

17.07.2026 - Dokumentnr: 824466 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: KNR: 3909 GNR: 1014 BNR: 50
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 2,0 % (forutsatt salgssum kr 2 990 000), kr 60 000 (min. provisjon)

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360

Markedspakke, kr 23 500

Oppgjørshonorar*, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 19 900

Betalingsutsettelse, kr 1.500

Visningshonorar per visning, kr 2 900

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 6 000

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport er avholdt av bygningssakkyndig Svae Ove Martin - Laagen bolig den 23.06.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers fullmektig har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Nei.

2. Tilleggs kommentar

- Eiendommen selges på fullmakt.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsojektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Morten Skorge

Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

Telefon: 991 14 002

E-post: morten.skorge@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Larvik

Postboks 43

3285 LARVIK

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Eiendommen har en pent opparbeidet og skjermet hage med flere uteplasser.



Uteplassen er bygget i trekonstruksjon og har god plass til utemøbler.



En innholdsrik enebolig.



Boligen har egen inngang til andre etasje via utvendig trapp.



Boligen ligger i et skrånende terreng med plen, beplantning og gruslagte partier.



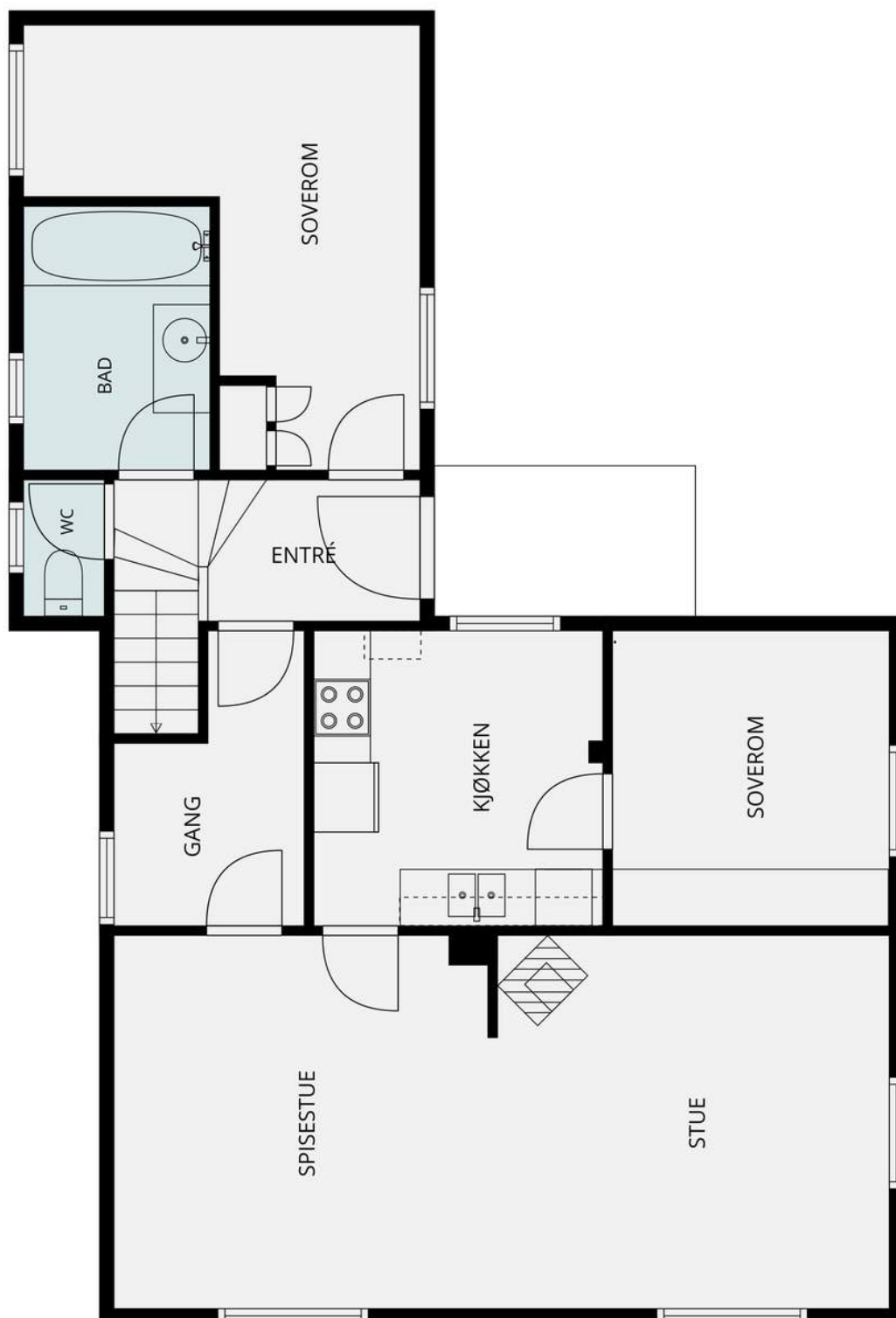
Hagen er frodig og gir rom for både lek og avslapning i usjenerte omgivelser.



En etablert hage med variert beplantning og en solid forstøtningsmur mot veien.



Frittstående uthus på ca. 11 m² gir rikelig med lagringsplass for hageredskaper og utstyr.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Stuen i første etasje har god plass til både sofagruppe og spisestue.



Vinduene i stuen ble skiftet i henholdsvis 2008 og 2018.



Åpen løsning mellom stue og spisestue gir en luftig romfølelse.



Spisestuedel med god plass til langbord for hyggelige måltider.



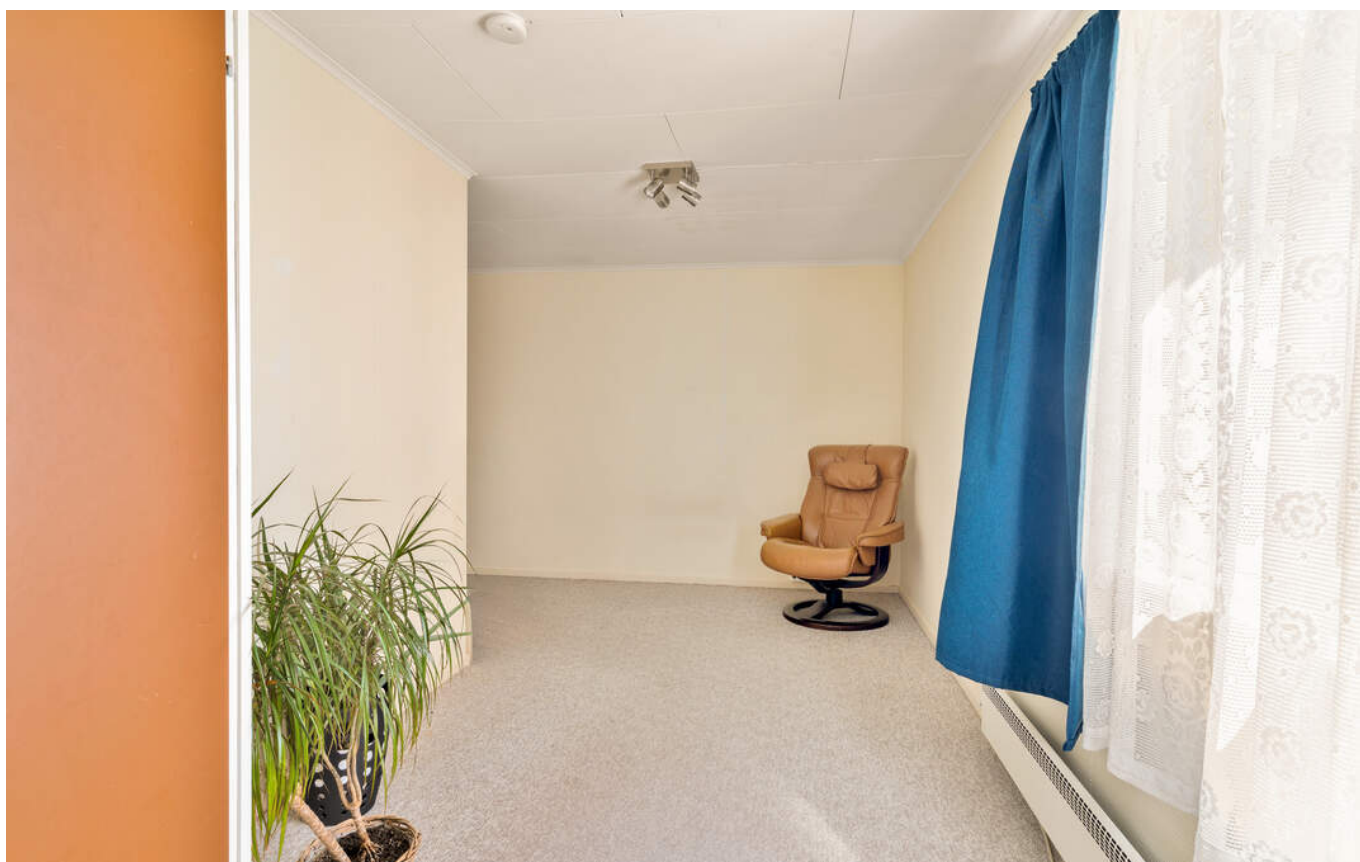
Kjøkkenet i første etasje har en hyggelig spiseplass ved vinduet.



Kjøkkeninnredning fra 2005 med fliser over benkeplaten og ventilator med avtrekk ut.



Hovedsoverommet i første etasje har godt med garderobeplass.



Ett av to soverom i første etasje, med teppe på gulv.



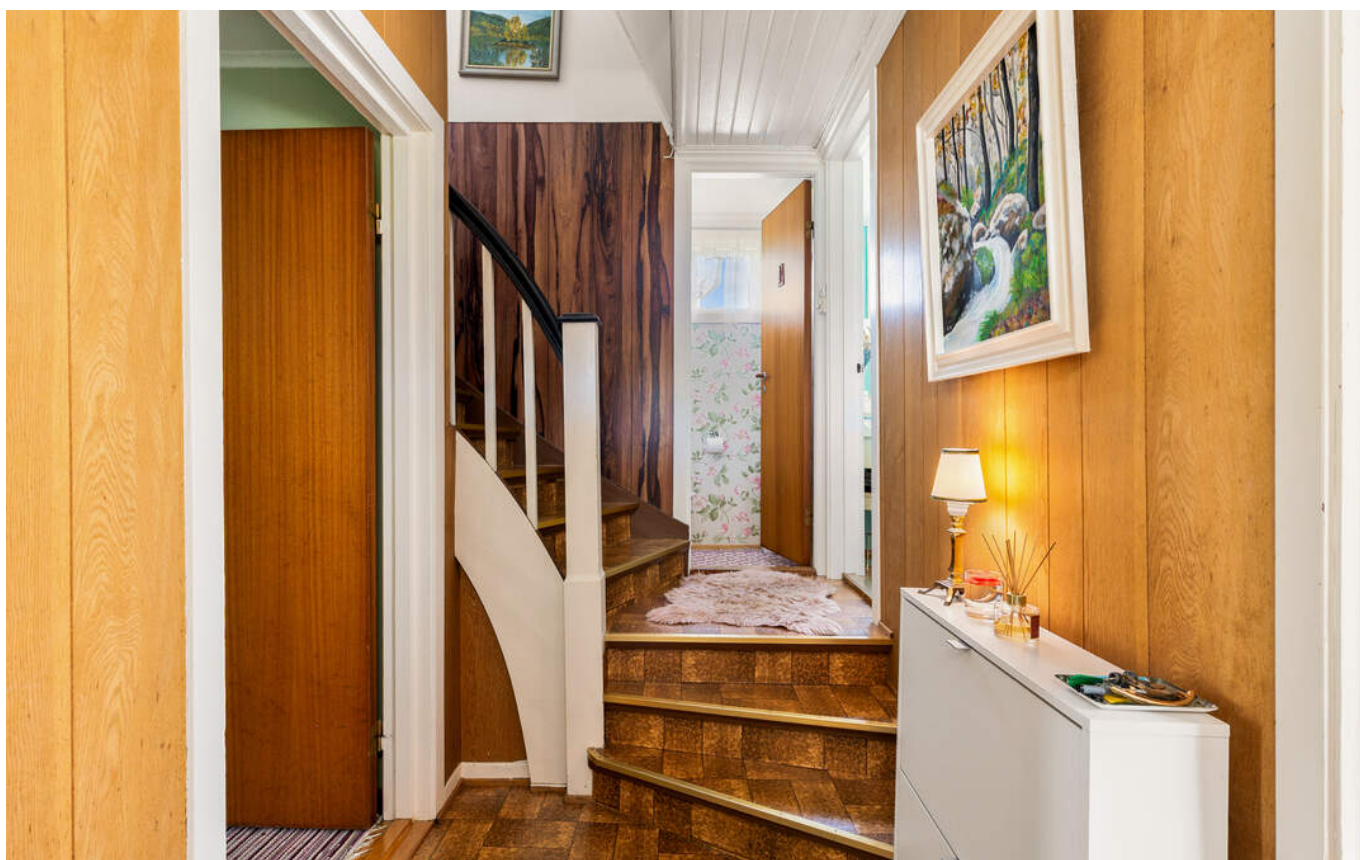
Badet i første etasje har gulvvarme og ble oppgradert i 2007.



Separat toalettrom i første etasje med gulvmontert toalett fra 2019.



Gangen gir en praktisk fordeling mellom rommene i første etasje.



Entré og gang i første etasje med adkomst til etasjens øvrige rom.



Hovedinngang med en delvis overbygget betongplatting på ca. 7 m².

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Stuen i andre etasje har en vedovn tilknyttet murt teglsteinspipe for ekstra varme.



I stuen i andre etasje er det en peisovn fra 2012 som gir en lun atmosfære.



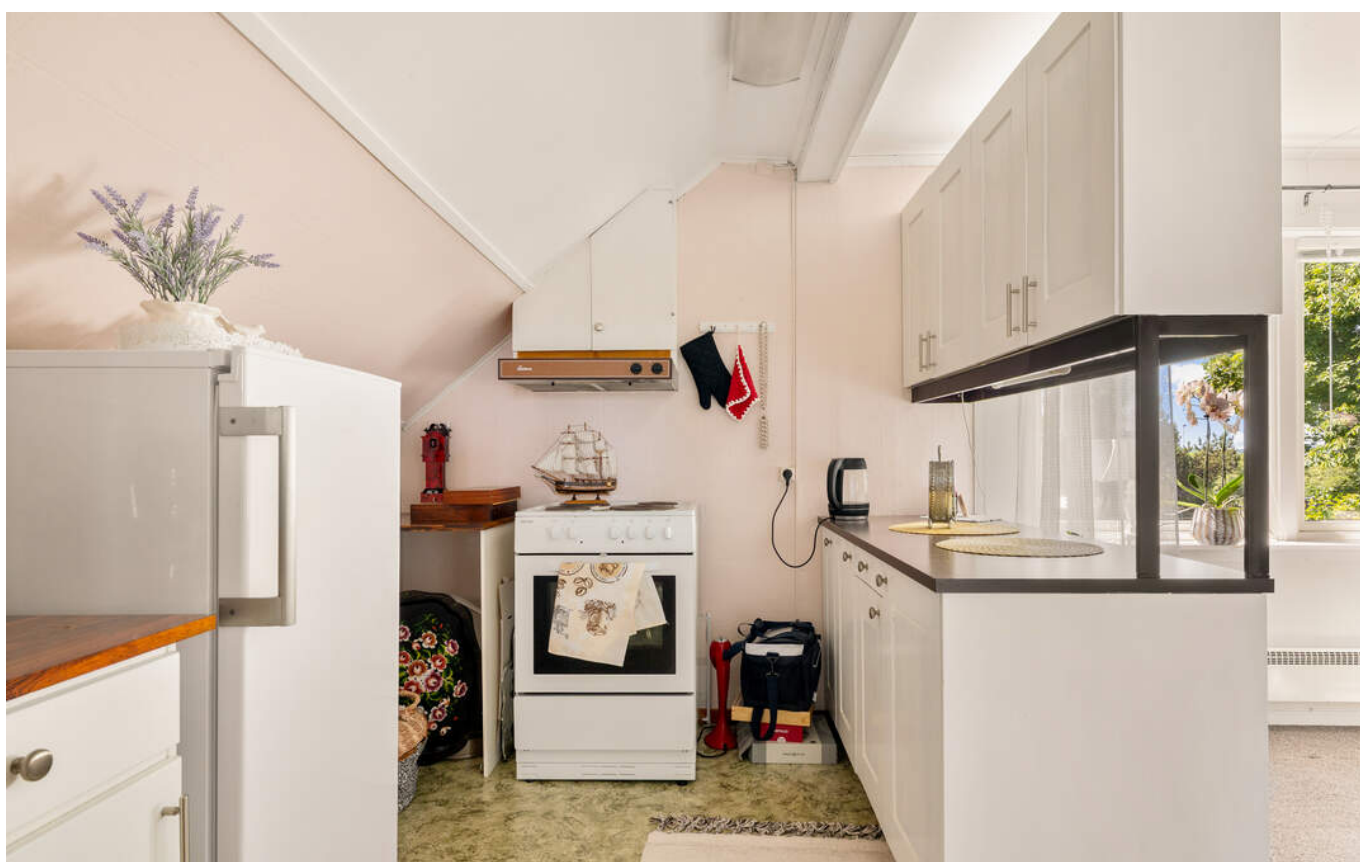
I andre etasje finner du en åpen løsning med stue og kjøkken.



Romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord.



Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.



Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kjøleskap og ventilator med avtrekk ut.



Badet har badekar og et gulvstående toalett som ble installert i 2019.



Kombinert bad og vaskerom i andre etasje, med opplegg for vaskemaskin.



Soverom i andre etasje med plass til seng og oppbevaring.



Gangen i andre etasje med trapp som binder etasjene sammen.



TJØLLINGVEIEN 118

Nabolaget Gloppe - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

• Etablerere

• Familier med barn

• Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Gloppe bru Linje 01, 04	1 min 0.1 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	20 min

SKOLER

Østre Halsen skole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Mesterfjellet skole (1-10 kl.) 515 elever, 40 klasser	23 min 1.9 km
Valby skole (1-7 kl.) 159 elever, 12 klasser	5 min 2.4 km
Mellomhagen ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	15 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

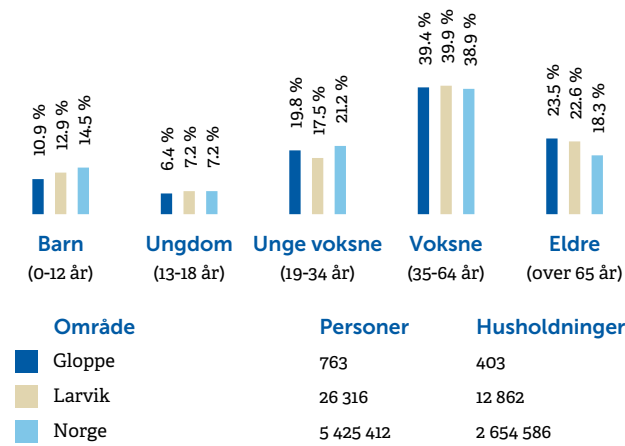
Meny Øya	7 min
Circle K ladere Øya Handelspark	9 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 78/100

NABOSKAPET
Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Bisjord Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	12 min 1.1 km
Bergeskogen barnehage (1-5 år) 76 barn	20 min 1.7 km
Torstrand barnehage (1-5 år) 36 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Meny Gloppe Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Meny Øya Larvik	6 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **GATEPARKERING**
Lett 87/100

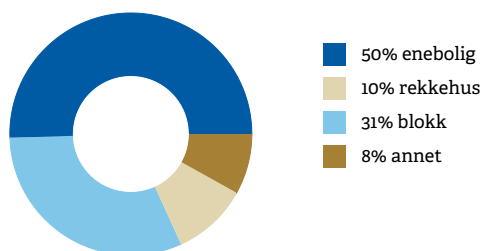
 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 86/100

 **VEDLIKEHOLD HAGER**
Godt velholdt 82/100

SPORT

-  **Mellomhagen ungdomsskole** 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.5 km
-  **Skreppestad squashanlegg** 6 min 
Squash 0.5 km
-  **Family Sports Club Torstrand** 15 min 
-  **EVO Larvik** 5 min 

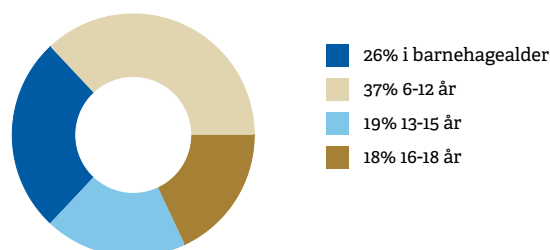
BOLIGMASSE



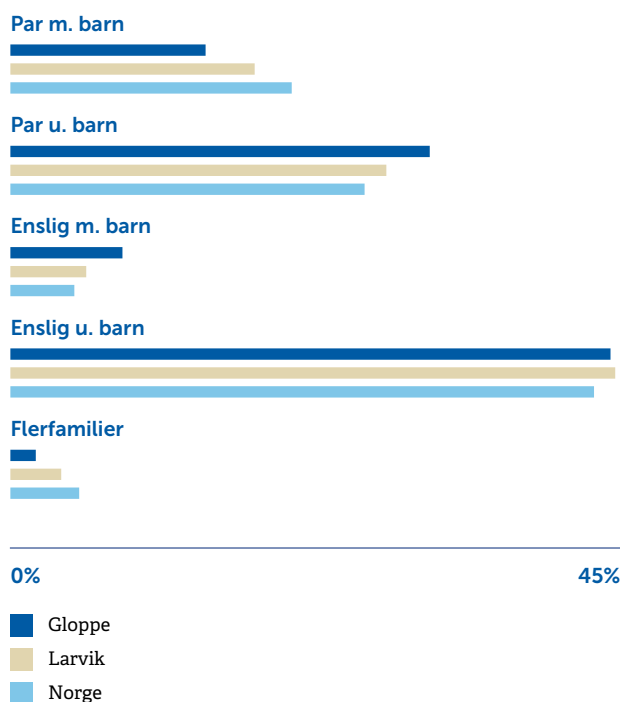
VARER/TJENESTER

-  **AMFI Larvik** 7 min 
-  **Vitusapotek Øya** 7 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport



Enebolig



Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 1014, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 23.06.2026

Rapportdato: 27.07.2026

Oppdragsnr.: 22470-1265

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZX3138

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ove Martin Svae



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

Tilstandsrapport

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae

Ove Martin Svae
Uavhengig Takstingeniør
oms@laagenbolig.no
908 75 381



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skullete 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk fornuftige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen SOLLHØGDA har et tomteareal på 449 m² og er bebygd med en enebolig samt en frittstående bodbygning. Eiendommen ble opprettet ved skylddeling i 1929. Eier opplyser at boligen er oppført i 1938. Kommunens byggesaksarkiv inneholder ikke opplysninger om opprinnelig byggeår, men viser godkjent ombygging av tilbygg i 1972 og fasadeendring i 1994.

Boligen fremstår som en eldre bolig med normal standard og vedlikehold sett i forhold til alder. Det er gjennomført oppgraderinger og moderniseringer i flere byggetrinn, samtidig som enkelte opprinnelige bygningsdeler og tekniske installasjoner fortsatt er i bruk. Disse må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting etter hvert som de når slutten av forventet levetid.

Ved befaringen ble det registrert forhold som er naturlige for en bolig av denne alderen, blant annet aldersrelatert slitasje, enkelte vedlikeholdsbehov og begrenset dokumentasjon på eldre bygningsdeler. Våtrommene er av eldre dato og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller fuktsikring. Det ble registrert enkelte sprekker i grunnmuren, men fuktmålinger i tilgjengelige konstruksjoner viste normale verdier, og det ble ikke observert tegn til aktive lekkasjer eller unormale fuktforhold.

Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring gjennom panelovner, elektriske varmekabler og vedovner tilknyttet murt teglsteinspipe. På eiendommen står også en frittstående bodbygning på ca. 11 m² som benyttes til lagring.

Matrikkelen registrerer bygningen som en enebolig med hybelleilighet og to boenheter. Ved befaringen ble det registrert kjøkken og bad i både 1. og 2. etasje, men etasjene er forbundet med en åpen innvendig trappeløsning uten permanent adskillelse og fremstår derfor i praksis som én sammenhengende bolig. Kjøper bør gjøre seg kjent med dette forholdet. Registrerte avvik og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

Romfordeling

1. etasje

Entré
Gang
Stue
Kjøkken
2 soverom
Bad
Toalettrom

2. etasje

Trapperom
Gang
Stue/kjøkken
Bad/vaskerom

Soverom

Kjeller

Bod

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen fremstår utvendig som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggeår. Yttertak er hovedsakelig tekket med betongtakstein på undertak av takpapp over bordtak, mens takoverbygget ved hovedinngangen er tekket med profilerte stålplater. Takkonstruksjonen er utført som sperretak med en kombinasjon av kaldt loft og skråhimlinger. Ved befaringen fremsto de synlige konstruksjonene uten tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige deformasjoner. Loftet har isolasjon av både sagflis og mineralull, og er delvis benyttet til lagring.

Takrenner, beslag og nedløpsrør er utført i lakkert metall og fremstår med normal aldersrelatert slitasje. Det ble registrert behov for ordinært vedlikehold og rengjøring av deler av takrennesystemet.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeåret. Fasadene er vasket og delvis overflatebehandlet i 2026, og fremstår med et godt vedlikeholdt uttrykk.

Vinduene består av en kombinasjon av malte trevinduer med 2-lags isolerglass og koblede glass fra ulike byggeperioder. Stuevindue er skiftet i henholdsvis 2008 og 2018, mens vinduene i 2. etasje hovedsakelig er fra 1981. Kjellervinduene er malte vinduer med 2-lags glass. Ved befaringen fremsto vinduene generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Boligen har to inngangsdører med 2-lags glassfelt. Dørene fremsto funksjonelle og i en tilstand som er forventet ut fra alder.

Utvendige terrasser og plattinger består av en terrasse på terreng ved kjellerinngangen og en betongplatting ved hovedinngangen. Konstruksjonene fremsto med normal slitasje og funksjon ved befaringen.

Adkomsten til boligen skjer via utvendige betongtrapper til hovedinngangen og kjellerinngangen. Ved inngangen til 2. etasje er det etablert en mindre trapp og repos i trekonstruksjon. Trappene fremstår med normal aldersrelatert slitasje og tilfredsstillende funksjon.

Samlet fremstår de utvendige bygningsdelene som normalt vedlikeholdt ut fra bygningens alder. Registrerte forhold er i hovedsak knyttet til naturlig aldring og ordinært vedlikeholdsbehov, og disse er nærmere omtalt under de enkelte bygningsdelene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulvoverflater av teppe og gulvbelegg i både 1. og 2. etasje. Veggene har hovedsakelig tapet og malte plater, mens himlingene består av malte plater, himlingsplater og trepanel. De innvendige overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje

Beskrivelse av eiendommen

sett i forhold til alder og bruk.

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag og ble vurdert ved visuell kontroll, funksjonskontroll ved ferdsele samt kontrollmåling av planhet. Konstruksjonene fremstår med normale aldersrelaterede bevegelser.

Det er ikke dokumentert radonmålinger, og det er heller ikke kjent at bygningen er utført med radonsperre.

Boligen har murt teglsteinspipe med tilkoblede vedovner i kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Skorstein og ildsteder ble kontrollert visuelt i tilgjengelige områder og fremstår med normal funksjon ut fra befaringens omfang.

Rom under terreng består av uinnredede kjellerrom med betonggulv og vegger av betong og lettklinkerblokker. Konstruksjonene er i hovedsak ubehandlet. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til aktive vanninntrengninger, og fuktmålinger i tilgjengelig trebjelkelag viste normale verdier. Konstruksjonene er åpne og tilgjengelige for inspeksjon.

Under deler av boligen er det krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv over naturlig grunn. Krypkjelleren har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i grunnmuren. Ved befaringen fremsto de synlige trekonstruksjonene uten tegn til aktive lekkasjer eller unormale fuktforhold.

Boligen har en innvendig malt tretrapp mellom etasjene med gulvbelegg på trinn og repos. Rakkverk er utført i malt tre. Trappen fremstår med normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon.

Innvendige dører er hovedsakelig finerdører. Ved stikkprøvekontroll fungerte dørene som forutsatt og fremsto med normal bruksslitasje.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige konstruksjoner. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon, og skjulte konstruksjoner omfattes ikke av kontrollen.

Samlet fremstår de innvendige bygningsdelene med en standard og tilstand som er forventet ut fra bygningens alder. Registrerte forhold er i hovedsak knyttet til normal aldring og vedlikeholdsbehov, og disse er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to våtrom; bad i 1. etasje og kombinert bad/vaskerom i 2. etasje. Begge våtrommene er av eldre dato og oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller senere rehabilitering, og våtrommene er derfor vurdert ut fra alder og visuelle observasjoner.

Badet i 1. etasje har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, vegger med keramiske fliser i våtsonen og malte plater på øvrige veggflater. Badet er utstyrt med servant, badekar med dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk via veggvifte. Hulltaking med fuktmåling viste tørre konstruksjoner.

Badet/vaskerommet i 2. etasje har gulv med vinylbelegg, vegger med våtromstapet/våtromsbelegg og fliser i dusjsonen. Rommet er utstyrt med servant, toalett, badekar med dusj og opplegg for

vaskemaskin. Ventilasjonen skjer ved naturlig avtrekk gjennom veggventil. Hulltaking med fuktmåling viste tørre konstruksjoner.

Begge våtrommene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, og det ble ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer eller fuktskader ved befaringen. På grunn av våtrommenes alder og manglende dokumentasjon må det likevel påregnes at konstruksjonene har begrenset gjenværende levetid sammenlignet med moderne våtrom. Registrerte avvik og vedlikeholdsbehov er nærmere beskrevet under de enkelte kontrollpunktene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har to kjøkken, ett i 1. etasje og ett i 2. etasje. Begge kjøkkenene har innredninger med glatte fronter, laminat benkeplater og oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenene er utstyrt med hvitevarer som kjøøl-/fryseskap eller kjøleskap samt komfyr med stekeovn, og fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Begge kjøkkenene har kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri. Ventilatorene ble funksjonstestet ved befaringen og fungerte som forutsatt. På kjøkkenet i 2. etasje ble det registrert at belysningen i ventilatoren ikke var i funksjon.

Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasjer ved de tilgjengelige vanninstallasjonene.

Samlet fremstår kjøkkenene med en standard og funksjon som er forventet ut fra alder og bruk. Registrerte forhold er av begrenset omfang og nærmere beskrevet under de enkelte kontrollpunktene.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har gulv med belegg, vegger med tapet og himling med malte plater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og panelovn for oppvarming. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder, og det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringen.

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil. Toalettrommet er utført uten servant, noe som gir en enklere funksjonsløsning enn det som er vanlig på nyere separate toalettrom.

Samlet fremstår toalettrommet med en standard og funksjon som er forventet ut fra alder. Registrerte forhold er av begrenset omfang og er nærmere beskrevet under de enkelte kontrollpunktene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med kobberør, men deler av anlegget består av eldre galvaniserte vannrør. Rørføringene er delvis synlige i kjeller og krypkjeller, mens øvrige deler er skjult i konstruksjonene. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige lekkasjer.

Innvendige avløpsledninger er utført av PP-plastrør. Deler av anlegget er synlige i kjeller, mens øvrige rørføring er skjult og derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindusventiler og avtrekk gjennom mekaniske vifter på bad og kjøkken. For å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon forutsettes det at ventiler

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

holdes åpne og rengjøres jevnlig.

Boligen er utstyrt med to OSO varmtvannsberedere på ca. 198 liter, produsert i 2003 og 2004, begge plassert i kjelleren. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen.

Det elektriske anlegget har nyere sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbrytere, overspenningsvern og AMS-måler. Hovedsikringen er på 50 A, og kursfortegnelsen er oversiktlig merket. Det er registrert varmekabler på badet i 1. etasje. Det er opplyst at det elektriske anlegget er endret etter 1. januar 1999, og at nytt sikringsskap ble montert i 2020. Ved den visuelle kontrollen ble det ikke registrert synlige skader eller unormale forhold. Det er imidlertid mer enn fem år siden siste el-tilsyn.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og håndsløkkeapparat. Brannutstyret ble registrert montert ved befaringen, men funksjon og tilstand er ikke kontrollert som en del av tilstandsrapporten. Eier bør utføre jevnlig kontroll og vedlikehold i henhold til gjeldende anbefalinger.

Samlet fremstår de tekniske installasjonene med en standard som er forventet ut fra alder og utførte oppgraderinger. Registrerte forhold er hovedsakelig knyttet til alder på enkelte komponenter og normalt vedlikeholdsbehov, og disse er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er oppført på byggegrunn med ukjente grunnforhold, og det foreligger ingen geoteknisk dokumentasjon eller opplysninger om etablering av drenering rundt bygningen. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men dette er et oversiktskart og innebærer ikke at det er dokumentert kvikkleire eller skredfare på eiendommen. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige setningsskader eller andre forhold som ga mistanke om pågående bevegelser i byggegrunnen.

Grunnmuren er oppført av lettklinkerblokker, og det ble registrert enkelte vertikale sprekker uten tegn til vesentlige bevegelser. Mot naboeiendommen er det etablert en støpt forstøtningsmur som forsterkning av en eldre natursteinsmur. Konstruksjonen fremsto uten synlige deformasjoner eller tegn til ustabilitet ved befaringen.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med fall hovedsakelig bort fra bygningen, noe som bidrar til avledning av overflatevann. Avløpsanlegget er tilknyttet privat septiktank i betong med overløp til grøft, mens vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannnett via privat stikkledning. Kommunalt avløpsnett er etablert i området, men eiendommen er ikke tilknyttet dette. Det foreligger ikke pålegg om tilknytning på befaringstidspunktet, men fremtidige krav kan ikke utelukkes dersom det private avløpsanlegget ikke tilfredsstiller gjeldende myndighetskrav.

Eiendommen grenser mot Tjøllingveien og er utsatt for veitrafikkstøy. Ifølge Statens vegvesens støykartlegging ligger deler av eiendommen innenfor gul og rød støysoner. Et tett plankegjerd mot veien gir noe skjerming, men det må påregnes at veitrafikkstøy vil være en del av eiendommens omgivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

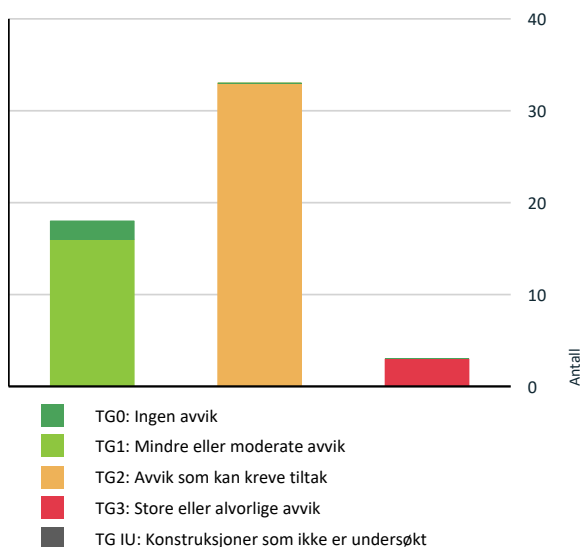
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Vi er forelagt tegninger av tilbygg som stemmer med dagens bruk. tegninger av

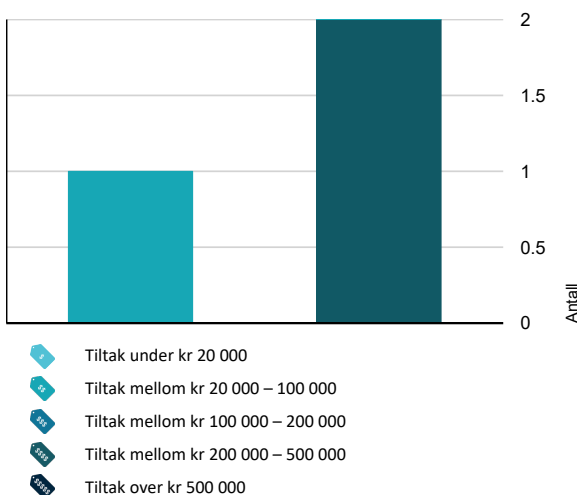
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befarings og tilgjengelige opplysninger på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, er ikke vurdert.

Eier opplyser at boligen er oppført i 1938. Kommunens byggesaksarkiv inneholder ikke dokumentasjon på opprinnelig byggeår, men viser godkjente arbeider fra 1972 og 1994.

Kommunens byggesaksarkiv viser at matrikkelen registrerer bygningen som en enebolig med hybelleilighet og to boenheter. Ved befaringen fremsto boligen som én sammenhengende boenhet med intern trappeforbindelse mellom etasjene.

Rapporten omfatter bygningens faktiske bruk på befaringstidspunktet og er ikke en vurdering av bygningens offentligrettslige status.

Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering, geotekniske forhold eller oppbygning av eldre konstruksjoner. Vurderingene er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Våtrommene er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på membraner eller annen fuktsikring. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet utover de undersøkelsene som følger av NS 3600.

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktank. Tilstanden på nedgravde ledninger, septiktank og eventuelle infiltrasjonsanlegg er ikke kontrollert som en del av denne rapporten.

Eiendommen ligger langs Tjøllingveien og er utsatt for veitrafikkstøy. Kjøper bør gjøre seg kjent med gjeldende støykartlegging og eventuelle konsekvenser dette kan ha for eiendommens bruk.

På befaringstidspunktet forelå foreløpig registrerte rettigheter knyttet til adkomst og parkering på naboeiendommen til fordel for denne eiendommen. Kjøper bør sette seg inn i innholdet i de tinglyste erklæringene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er observert riss og sprekker i fugene i flisene ved badekaret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Vann tett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er ikke montert sløyfer mellom undertak og taklekt. Lektene er montert direkte på takpappen, noe som var en vanlig utførelse da boligen ble oppført, men som ikke gir lufting og uttørring mellom teking og undertak slik dagens løsninger gjør.



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det er registrert ansamlinger av løv og smuss i takrennene, noe som reduserer vannføringen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen i loftsbelegget er ujevnt fordelt og har varierende tykkelse og utførelse. Enkelte områder mangler isolasjon. Loftsluken er uisolert og fremstår ikke lufttett. Store mengder lagrede gjenstander og løst utlagte plater begrenset tilgangen til deler av loftet og konstruksjonene.



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Flere av vinduene har høy alder og er fra 1981. Eldre koblede vinduer har svakere isolerende egenskaper enn moderne vinduer og vil kreve økt vedlikehold over tid.



Utvendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)

Kjellervinduene er av eldre dato med isolerglassruter som er over 35 år gamle. Vinduenes isolasjonsevne er begrenset sammenlignet med moderne vinduer, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov som følge av alder.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Ytterdørene er av eldre dato og har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med moderne ytterdører. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov som følge av alder og normal værpåvirkning.



Innvendig > Overflater - gulv - 2 etg

[Gå til side](#)

Det er påvist knirk i deler av gulvet.



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Det ble registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen. Målingene viste høydeavvik på inntil 40 mm gjennom gangen, 30 mm over 2 meter i gangen og 32 mm gjennom stuen. Det ble også registrert knirk i deler av gulvkonstruksjonen.



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2 etg

[Gå til side](#)

Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm. Det ble registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen. Målingene viste høydeavvik på inntil 40 mm innenfor 2 meter i stuen og 38 mm innenfor 2 meter i gangen. Det ble også registrert knirk i gulvkonstruksjonen i gang og på bad.



Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på siste feiing, tilsyn eller tilstanden til skorsteinens innvendige røykløp. Den eldste vedovnen i kjeller er av eldre type.



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist symptom på setninger (skråriss).



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Grunnen i krypkjelleren er uten fuktsperre, noe som gir økt fuktbelastning gjennom naturlig fordampning fra grunnen. Det ligger noe byggeavfall og løse materialer i krypkjelleren. Den naturlige ventilasjonen vurderes som begrenset, og det anbefales å forbedre luftgjennomstrømningen.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Det er registrert gjennomgående vertikale sprekker i grunnmuren.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det foreligger ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av den støpte forstøtningsmuren. Arbeidene er opplyst utført av eier i egen regi. Rekkverket på toppen av muren har lavere høyde enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Innredning og sanitærutstyr er av eldre dato og har oppnådd en høy alder.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)
Manglende servant reduserer rommets funksjonalitet og muligheten for håndvask i direkte tilknytning til toalettet.

Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Lyskilden i kjøkkenventilatoren virket ikke ved befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon [Gå til side for våtrom](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.



Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Overflatene er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor vedlikehold og fornyelse bør påregnes.



Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er registrert betydelig knirk i gulvkonstruksjonen, samt mindre mekaniske skader i gulvbelegget ved dørterskelen.



Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)

Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.



Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Våtrommet har naturlig ventilasjon, noe som gir lavere luftutskifting enn mekanisk avtrekk og er mindre effektivt ved høy fuktbelastning.



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter [Gå til side](#)



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



Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.



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



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.



Rekkverket på toppen av muren har lavere høyde enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.



Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.



Eiendommen ligger i tilknytning til Tjøllingveien og er utsatt for veitrafikkstøy. Støykart fra Statens vegvesen viser at deler av eiendommen ligger innenfor gul og rød støyzone. Boligen har et tett plankegjerd mot veien som gir en viss skjerming, men kjøper må likevel påregne at veitrafikkstøy vil være en del av eiendommens omgivelser.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1938

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Utfør diverse oppgraderinger. vedlagt liste beskriver arbeidene.
2012		

UTVENDIG

TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er hovedsakelig tekket med betongtakstein på undertak av takpapp, lagt på over- og underliggende bord. Over inngangspartiet i hovedetasjen er det et mindre takoverbygg tekket med profilerte stålplater. Takene ble besiktiget fra stige ved takfot, og det ble tatt opp enkelte takstein for kontroll av lekter og undertak.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er ikke montert sløyfer mellom undertak og taklekt. Lektene er montert direkte på takpappen, noe som var en vanlig utførelse da boligen ble oppført, men som ikke gir lufting og uttørking mellom teking og undertak slik dagens løsninger gjør.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Manglende luftespalte medfører redusert uttørking av undertaket og økt risiko for fuktopphopning og redusert levetid på undertak og lekter dersom det skulle oppstå fuktinntrengning. Løsningen vurderes som aldersmessig og fungerer så lenge tekkingen holder tett.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekingen. Ved fremtidig omteking bør taket bygges opp med sløyfer og lekter i henhold til dagens anbefalte utførelse, slik at undertaket får nødvendig lufting og bedre uttørkingsforhold.

Tilstandsrapport



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, rennekroker, beslag og nedløpsrør er utført i lakkert metall. Anlegget fremstår generelt med normal aldersrelatert slitasje. Ved befaringen ble det registrert oppsamling av løv, kvister og annet organisk materiale i deler av takrennene, særlig i rennevinkler og områder hvor flere takflater drenerer til samme renne.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er registrert ansamlinger av løv og smuss i takrennene, noe som reduserer vannføringen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
 - Takrennene bør renses for løv og smuss for å sikre god vannavledning.
- Dersom dette ikke utføres, kan det føre til overrenning, fuktskader på fasade og grunnmur, samt økt risiko for råte og andre følgeskader.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Takkonstruksjonen består av en kombinasjon av kaldt loft

Tilstandsrapport

og skråhimlinger. Loftet ble besiktiget gjennom innvendig loftsluke. Synlige trekonstruksjoner fremsto i hovedsak uten tydelige tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige deformasjoner ved befaringen.

I deler av loftet er det benyttet sagflis som isolasjon. Det ble også registrert mineralull enkelte steder, mens deler av loftsbjelkelaget fremsto med mangelfull eller helt fraværende isolasjon. Loftsluken er enkelt utført og uten isolasjon og tetningslist. Loftet var i betydelig grad benyttet til lagring, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Isolasjonen i loftsbjelkelaget er ujevnt fordelt og har varierende tykkelse og utførelse. Enkelte områder mangler isolasjon. Loftsluken er uisolert og fremstår ikke lufttett. Store mengder lagrede gjenstander og løst utlagte plater begrenset tilgangen til deler av loftet og konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Mangelfull og ujevn isolering kan medføre økt varmetap og kalde innvendige overflater. Luftlekkasjer gjennom loftsluken og andre utettheter kan transportere varm og fuktig inneluft opp på kaldt loft, med risiko for kondens, soppvekst og fuktskader i takkonstruksjonen. Begrenset tilgjengelighet innebærer at lokale eller skjulte skader ikke kan utelukkes.

Det anbefales å rydde loftet slik at konstruksjonene blir tilgjengelige for kontroll. Isolasjonen bør suppleres og fordeles jevnt, samtidig som det sikres at luftingen ved raft og andre nødvendige luftespalter ikke blokkeres. Loftsluken bør isoleres og utstyres med tetningslist. Før etterisolering bør lufttettethet, ventilering og konstruksjonens fuktforhold vurderes, slik at tiltaket ikke øker risikoen for kondens.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående bordkledning. Eier opplyser at det er skiftet kledning på deler av bygget i 2011/2012.

Boligen er vasket og delvis overflatebehandlet i 2026. Det ble samtidig skiftet noen bord som var skadet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørring og redusere fuktbelastning.

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med både 2-lags isolerglass og koblede glass. Vinduene er fra ulike byggeperioder. Stuevindue er skiftet i henholdsvis 2008 og 2018, mens vinduene i 2. etasje er fra 1981. Vinduene fremstår generelt med normal aldersrelatert slitasje, og det ble ikke registrert punkterte isolerglass ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Flere av vinduene har høy alder og er fra 1981. Eldre koblede vinduer har svakere isolerende egenskaper enn moderne vinduer og vil kreve økt vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 2 Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjellervinduene er malte vinduer med 2-lags glass. Vinduene er malt ute og inne i 2026.

Vurdering av avvik:

- Kjellervinduene er av eldre dato med isolerglassruter som er over 35 år gamle. Vinduenes isolasjonsevne er begrenset sammenlignet med moderne vinduer, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har to inngangsdører, én i hovedetasjen og én i 2. etasje. Dørene er eldre, hvitmalt ytterdører med 2-lags glassfelt. Ved befaringen fremsto dørene som funksjonelle og med normal, aldersrelatert slitasje.

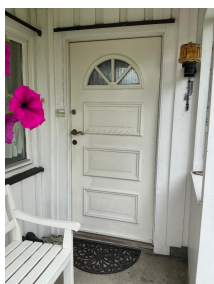
Vurdering av avvik:

- Ytterdørene er av eldre dato og har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med moderne ytterdører. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov som følge av alder og normal værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Eldre ytterdører kan gi noe økt varmetap og redusert tetthet mot trekk. Over tid vil behovet for vedlikehold og eventuelt utskifting øke.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflatebehandling, beslag, hengsler, låskasser og tetningslister. Utskifting bør vurderes når dørene ikke lenger tilfredsstillende ønsket funksjon, tetthet eller vedlikeholdsnivå.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse på terreng ved kjellerinngangen på ca. 8 m², utført med terrassebord på trekonstruksjon. Terrassen har rekkverk og adkomst via ett trinn.

Ved hovedinngangen er det en betongplatting på ca. 7 m², delvis under takoverbygg.

Konstruksjonene fremsto ved befaringen med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene ikke overstiger 10 cm, i samsvar med dagens anbefalte sikkerhetskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper av betong i terrenget, herunder trapp til kjellerinngang og adkomsttrapp til inngangen i 2. etasje. Ved inngangen til 2. etasje er det i tillegg en mindre trapp og repos utført i trekonstruksjon. Trappene fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Terrengtrapp

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i 1. etasje har overflater av teppe og gulvbelegg. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Gulvene ble kontrollert ved visuell inspeksjon og enkle kontrollmålinger. Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

TG 2 Overflater - gulv - 2 etg

Beskrivelse

Gulvene i 2. etasje har overflater av teppe og gulvbelegg. Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på møbler, faste innredninger eller lagrede gjenstander. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

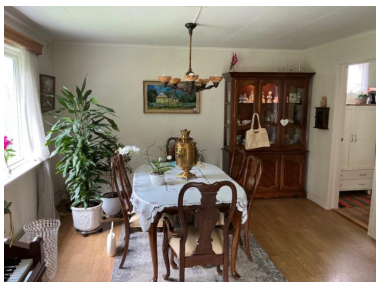
Veggene er tapetserte og har malte plater. Himlingene har malte plater, trepanel og panelplater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje for alder og bruk.

Tilstandsrapport

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



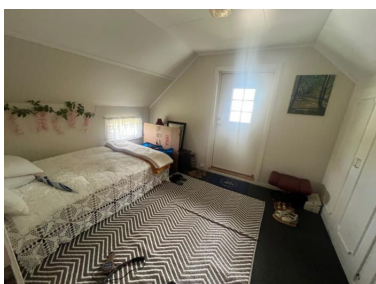
TG 1 Overflater - vegger og himlinger - 2 etg.

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har malte plater og himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Soverom 2 etg.



Gang 2 etg.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

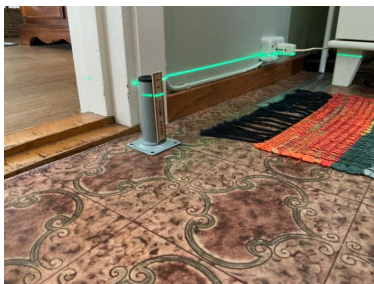
Etasjeskilleren i 1. etasje er utført som trebjelkelag. Vurderingen er basert på visuell kontroll, funksjonskontroll ved ferdsl og kontrollmåling av planhet med laser.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen. Målingene viste høydeavvik på inntil 40 mm gjennom gangen, 30 mm over 2 meter i gangen og 32 mm gjennom stuen. Det ble også registrert knirk i deler av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Avvik 40 mm gjennom gangen



Avvik 30 mm inn på 2 m i gang



Avvik 32mm gjennom stuen 32

TE 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 2 etg

Beskrivelse

Etasjeskilleren i 2. etasje er utført som trebjelkelag. Vurderingen er basert på visuell kontroll, funksjonskontroll ved ferdsl og kontrollmåling av planhet med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm. Det ble registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen. Målingene viste høydeavvik på inntil 40 mm innenfor 2 meter i stuen og 38 mm innenfor 2 meter i gangen. Det ble også registrert knirk i gulvkonstruksjonen i gang og på bad.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

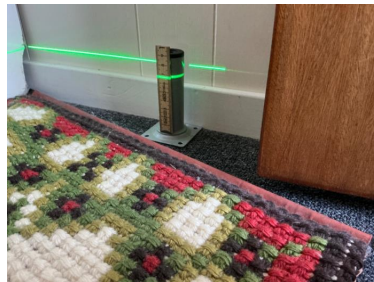
Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Avvik 40 mm inne for 2 m i stue



Avvik 38 mm innenfor 2 m i gang.



Radon

Beskrivelse

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.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murt teglsteinspipe med sotluke/feieluke og flere tilkoblede vedovner. Det er montert en eldre vedovn i kjelleren, samt vedovner i 1. og 2. etasje. Skorsteinen og ildstedene ble kontrollert ved visuell befaring av tilgjengelige deler. Peisovnen i 2. etasje er fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på siste feiing, tilsyn eller tilstanden til skorsteinens innvendige røykløp. Den eldste vedovnen i kjeller er av eldre type.

Konsekvens/tiltak

- Tilstanden til skorstein og ildsteder kan ikke vurderes fullt ut ved en visuell befaring. Manglende kontroll og vedlikehold kan medføre redusert brannsikkerhet og funksjon.

Det anbefales å følge opp ordinært feie- og tilsynsintervall fra brann- og feiervesenet. Dersom ildstedene skal benyttes jevnlig, bør det kontrolleres at skorstein og ildsteder tilfredsstiller gjeldende krav og er i forskriftsmessig stand.

Tilstandsgrad: TG 2, begrunnet med alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon på skorsteinens og ildstedenes tekniske tilstand.

Tilstandsrapport



Ovn i stue 1 etg.



Peisovn i stue 2 etg fra 2012



TE 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av uinnredede kjellerrom med gulv av betong og vegger av betong/murblokker. Overflatene er i hovedsak ubehandlet. Himling består av trepanel og plater. Det ble registrert enkelte riss og sprekker i grunnmuren, noe som er vanlig i eldre murkonstruksjoner. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til aktive vanninntrengninger eller unormale fuktverdier. Måling av fuktinnhold i tilgjengelig trebjelkelag viste normale verdier på ca. 16–17 %. Gulvet har sluk. Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen er fullt synlig og gjør slike undersøkelser unødvendige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Skråriss som følge av setninger kan indikere bevegelser i fundament eller konstruksjon. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, skjevheter og i noen tilfeller svekket stabilitet.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang av setningene nærmere. Forholdet bør følges opp over tid, og ved tegn til utvikling bør nødvendige tiltak iverksettes, eventuelt etter vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



Krypjkjeller

Beskrivelse

Det er kryptkjeller under deler av bygningen, utført med trebjelkelag og stubbegulv over åpen grunn. Adkomst til kryptkjelleren skjer via luke fra kjeller. Ved befaringen var konstruksjonene tilgjengelige for visuell inspeksjon. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller forhøyede fuktverdier i de synlige trekonstruksjonene. Kryptkjelleren har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Grunnen i kryptkjelleren er uten fuktsperre, noe som gir økt fuktbelastning gjennom naturlig fordampning fra grunnen. Det ligger noe byggeavfall og løse materialer i kryptkjelleren. Den naturlige ventilasjonen vurderes som begrenset, og det anbefales å forbedre luftgjennomstrømningen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fuktsperre og begrenset ventilasjon kan over tid føre til forhøyet luftfuktighet i kryptkjelleren, med økt risiko for kondens, muggsopp, råteskader og redusert levetid på trekonstruksjonene.

Det anbefales å legge en fuktsperre (plastfolie) på grunnen i kryptkjelleren for å redusere fuktfordampning.

Ventilasjonen bør forbedres ved å etablere flere eller større ventilasjonsåpninger der dette er praktisk mulig.

Byggeavfall og løse materialer bør fjernes, og kryptkjelleren bør kontrolleres jevnlig for å følge utviklingen av fuktforholdene.

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Dør til krypkjeller



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Trappen er belagt med gulvbelegg på trinn og repos, og trappenes forkant er utstyrt med kantlister. Rekkverk er utført i malt tre. Trappen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som finerdører. Dørene ble funksjonstestet ved stikkprøvekontroll og fremstår med normal funksjon. Det ble registrert normal bruksslitasje på overflater og beslag i henhold til alder og bruk.

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivt angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i de deler av bygningen som var tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på en visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert. Det kan derfor ikke gis garanti for at skjulte angrep ikke forekommer.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv. Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver oppbygning av gulv- og veggkonstruksjonene eller eventuelle løsninger for fuktsikring ved gjennomføringer og overganger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Tilstandsrapport

- Det foreliggende ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med keramiske fliser i våtsonen rundt badekaret og malte plater på øvrige veggflater. Himlingen er utført med malte takplater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje sett i forhold til alder. Det ble registrert enkelte hårfine riss i fliser og stedvis misfargede eller slitte fuger. Veggene har også enkelte kosmetiske utbedringer etter tidligere overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er observert riss og sprekker i fugene i flisene ved badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

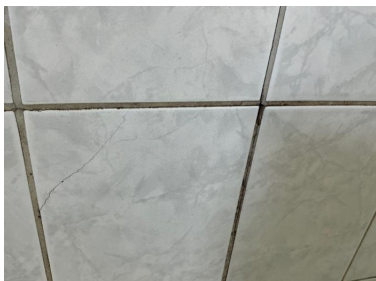
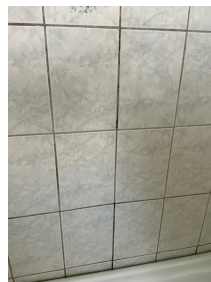
Det anbefales jevnlig kontroll av overflatene for å oppdage eventuelle tegn til forverring eller fukt.

Kostnader må sees i sammenheng med generell beskrivelse av badet og kostnader i den forbindelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjolder på malt delt av vegg



Riss/sprekk i flis



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Gulvet ble kontrollert med laser, og det ble målt fall mot sluk på ca. 50 mm.

Tilstandsrapport

Høydeforskjellen mellom toppen av slukrist og toppen av gulv ved dørterskelen er ca. 100 mm, noe som gir tilfredsstillende høydeforskjell for å begrense vannspredning til tilstøtende rom. Det ble registrert normal bruksslitasje på gulvbelegget sett i forhold til alder.



ETASJE 1 > BAD

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det mangler skjult vanntett sjikt, eller dette er ukjent på veggene. Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstillende dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstillende dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks. innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.



ETASJE 1 > BAD

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med plastsluk som er synlig under badekaret. Sluket er av eldre type og ble kontrollert i den grad tilgjengeligheten tillot. Deler av sluket er skjult under badekaret, og full kontroll av sluktilkobling og klemring var derfor ikke mulig.

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, badekar med dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Innredning og sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra sanitærinstallasjonene på befaringsdagen.

Årstall: 2007

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Innredning og sanitærutstyr er av eldre dato og har oppnådd en høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sanitærutstyr har økt sannsynlighet for slitasje og funksjonssvikt, og utskifting må påregnes som en del av normal vedlikeholdssyklus. Innredning og sanitærutstyr anbefales skiftet i forbindelse med en full rehabilitering av våtrommet. Dette forholdet inngår i den samlede vurderingen av våtrommet, som er gitt TG 3 på grunn av alder, manglende dokumentasjon og behov for totalrehabilitering.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

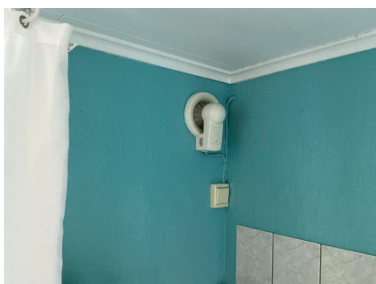
Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Elektrisk vifte i vegg



ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra soverommet. Måleresultat: 15,6 %, som indikerer at konstruksjon er tørr.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommene er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av vanntett sjikt, membran eller annen fuktsikring i konstruksjonene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid eller oppbygging av våtrommene.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med våtromstapet/våtromsbelegg. Vegg- og skråhimling i dusjsonen er flislagt, mens øvrig himling er utført med malte himlingsplater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre vesentlige skader på vegger eller himling.

Vurdering av avvik:

- Overflatene er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor vedlikehold og fornyelse bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Eldre overflater har redusert forventet levetid og økt risiko for svekket fuktbestandighet over tid. Overflatene bør vedlikeholdes etter behov. Utskifting anbefales i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader og redusert funksjon over tid. Tilstandsgraden er satt ut fra alder og forventet gjenværende levetid (TG 2).



Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv med elektrisk panelovn som oppvarming. Det ble målt et fall mot sluk på ca. 17 mm. Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membran ved dørterskelen er ca. 77 mm, noe som tilfredsstiller kravet til nivåforskjell. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk, og tilkomsten til sluket er god. Det ble registrert tydelig knirk i gulvkonstruksjonen ved belastning. Videre ble det observert mindre sår og hakk i gulvbelegget ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert betydelig knirk i gulvkonstruksjonen, samt mindre mekaniske skader i gulvbelegget ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Knirk indikerer bevegelser i undergulvet og kan over tid påvirke gulvbeleggets levetid og tetthet. Skader i gulvbelegget kan redusere overflatens fuktmotstand dersom de utvikler seg videre.

Det anbefales å undersøke årsaken til bevegelsene i gulvkonstruksjonen og utbedre disse ved behov. Skader i gulvbelegget bør repareres eller overvåkes for å opprettholde en fuktsikker overflate. Tilstandsgrad TG 2 er satt på grunn av registrert knirk og lokale skader i gulvbelegget.



17mm fall til sluk

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det mangler skjult vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Synlig vanntett sjikt er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med plastsluk som er synlig ved/under badekaret. Sluket er av eldre type og ble kontrollert i den grad tilgjengeligheten tillot. Deler av sluket er skjult under badekaret, og full kontroll av sluktilkobling og klemring var derfor ikke mulig.

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, gulvstående toalett (2019), badekar med veggmontert dusjbatteri og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader ved de tilgjengelige installasjonene på befaringsdagen.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet ventileres via veggventil plassert ved badekaret. Ventilen sørger for naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Våtrommet har naturlig ventilasjon, noe som gir lavere luftutskifting enn mekanisk avtrekk og er mindre effektivt ved høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

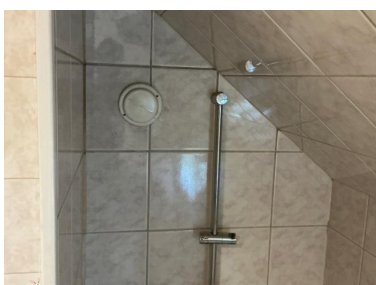
Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
- Redusert luftutskifting kan medføre lengre uttørkingstid etter bruk og økt risiko for opphopning av fukt over tid, noe som kan redusere våtrommets levetid.

Det anbefales å holde ventilen ren og åpen for å sikre best mulig luftgjennomstrømning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet anbefales det å etablere mekanisk avtrekk for å oppnå bedre ventilasjon og fuktsikring.

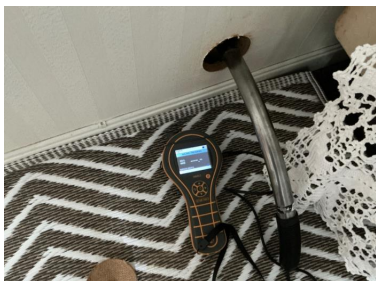


ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra soverommet. Måleresultatet var 0 % som indikerer at konstruksjon er tørr.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum i rustfritt stål, kjøl-/fryseskap og komfyr med stekeovn. Over kjøkkenbenken er det flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje og funksjon ut fra alder.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri. Ventilatoren ble funksjonstestet under befaringen og virket tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

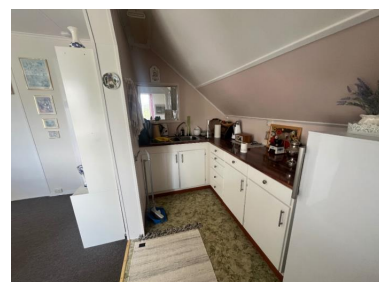
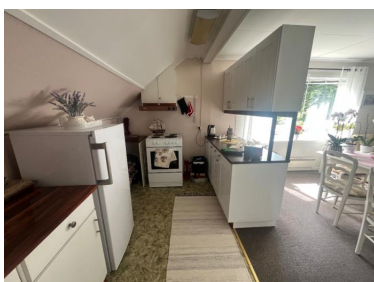
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum i rustfritt stål, kjøleskap og komfyr med stekeovn. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder, og det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller andre vesentlige skader ved den visuelle kontrollen.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Ventilatoren bidrar til å fjerne matos og fukt fra kjøkkenet. Ved funksjonsprøving ble det registrert at ventilatoren fungerte, men belysningen i ventilatoren var ikke i funksjon.

Vurdering av avvik:

- Lyskilden i kjøkkenventilatoren virket ikke ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende belysning påvirker arbeidslyset over koketoppen, men har ingen vesentlig betydning for ventilatorens avtrekksfunksjon.

Det anbefales å skifte lyskilde. Dersom dette ikke løser problemet, bør armatur eller elektrisk tilkobling undersøkes nærmere. Tilstandsgrad TG 2 er satt på grunn av manglende funksjon på belysningen.



TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulv med beleg, vegger med tapet og malte himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og panelovn for oppvarming. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder, uten synlige tegn til vesentlige skader ved befaringen.



ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett fra 2019. Rommet har ikke servant, noe som gir en enklere funksjonsløsning enn det som normalt forventes på et separat toalettrom. Toalettet fremsto med normal funksjon ved den visuelle kontrollen, og det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller skader.

Vurdering av avvik:

- Manglende servant reduserer rommets funksjonalitet og muligheten for håndvask i direkte tilknytning til toalettet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom rommets funksjonalitet ønskes forbedret, anbefales det å etablere servant med tilhørende vann- og avløpstilkobling.

Tilstandsgrad: TG 2 er satt på grunn av manglende servant.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via veggventil. Det ble ikke registrert egen tilluftsventil eller spalte under dør ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilerings gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innelima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

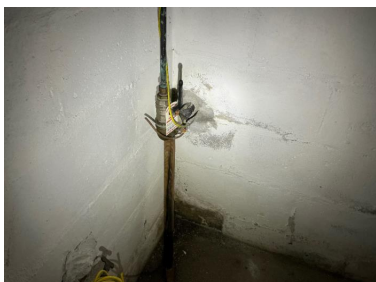
Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med kobberør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Det ble også registrert eldre galvaniserte vannrør i deler av anlegget. Rørføringene er i hovedsak synlige i kjeller og krypkjeller, mens øvrige deler er skjult i konstruksjonene. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre galvaniserte stålrør har økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer, med fare for vannskader og dårlig vannkvalitet.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

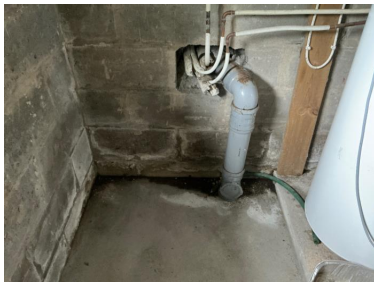


TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør, delvis synlig i kjeller. Deler av anlegget er skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Lufttilførsel skjer via ventiler i vinduer, med avtrekk via mekaniske vifter på bad og kjøkken. For tilfredsstillende funksjon forutsettes det at ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med to OSO varmtvannsberedere, begge plassert i kjelleren. Berederne har et volum på ca. 198 liter hver. Merkeskilt viser produksjonsår 2003 og 2004. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tegn til feil ved den visuelle kontrollen på befaringstidspunktet.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Plassert i kjeller

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

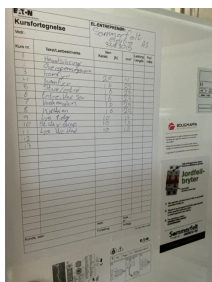
Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det ble montert nytt sikringsskap i 2020.

Boligen har et nyere sikringsskap plassert i entré. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbrytere, overspenningsvern og AMS-strømmåler. Hovedsikringen er på 50 A, og kursene er tydelig merket.

Det elektriske anlegget omfatter blant annet egne kurser for komfyr, vaskemaskin, kjøkken, stue, entré, bad, soverom, lys og stikkontakter. Det er registrert varmekabler på badet i 1. etasje.

Det ble ved den visuelle beiferingen ikke registrert synlige skader eller unormale forhold ved sikringsskapet. Tilstandsrapporten omfatter kun en visuell kontroll av tilgjengelige deler av det elektriske anlegget. Vurdering av anleggets forskriftsmessighet, kapasitet og funksjon krever kontroll utført av registrert elektroinstallatør.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

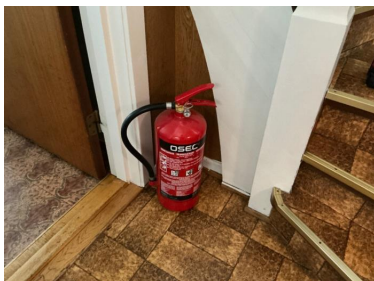
Boligen er utstyrt med røykvarsler montert i himling og håndsløkkeapparat (pulverapparat) plassert lett tilgjengelig i boligen. Begge deler var montert ved beiferingen.

Brannteknisk utstyr er ikke funksjonstestet som en del av tilstandsrapporten. Eier bør jevnlig kontrollere at røykvarsleren fungerer ved testing, skifte batterier ved behov, kontrollere utløpsdato samt utføre periodisk kontroll av håndsløkkeapparatet i henhold til produsentens anbefalinger og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



2 etasje Fra 2022



1 etg fra 2022

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er oppført på byggegrunn med ukjente grunnforhold. Det foreligger ikke geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som beskriver grunnens oppbygning eller bæreevne.

Ifølge tilgjengelige kartdata ligger eiendommen innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Aktsomhetskartene er landsdekkende oversiktskart og angir områder hvor det kan være behov for nærmere vurderinger ved terrenginngrep eller nye byggetiltak. Kartleggingen innebærer ikke at det er dokumentert kvikkleire eller skredfare på eiendommen.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige setningsskader eller andre forhold som ga mistanke om pågående bevegelser i byggegrunnen. Eventuelle vurderinger av grunnforhold og geoteknisk stabilitet ligger utenfor omfanget av en tilstandsrapport og må ved behov avklares gjennom geoteknisk fagkyndig.

1 TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om drenering rundt bygningen. Ved befaring ble det ikke observert tegn til nyere drenering eller fuktsikringstiltak. Bygningens alder og konstruksjon tilsier at det mest sannsynlig ikke er etablert drenering rundt grunnmuren.

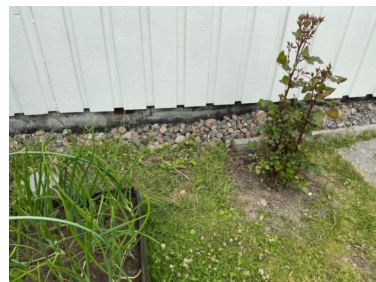
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av lettklinkerblokker på fundamenter med ukjent utførelse. Fundamenteringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner.

Ved befaringen ble det registrert flere vertikale sprekker i grunnmuren. Sprekkene er synlige både innvendig og utvendig og fremstår som gjennomgående i samme vegg. Det ble ikke registrert vesentlig høydeforskyvning eller andre klare tegn til pågående bevegelser. Utvendig ble det også registrert normale vær- og fuktpåvirkninger på murflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert gjennomgående vertikale sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene indikerer at det har forekommet bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Selv om det ikke ble registrert tegn til aktive bevegelser ved befaringen, kan sprekken over tid bidra til økt risiko for fuktinntrengning og videre oppsprekking dersom bevegelsene fortsetter.
- Sprekkene anbefales overvåket med jevnlig kontroll. Dersom sprekken øker i bredde eller det oppstår tegn til videre bevegelser, bør forholdet vurderes av fagkyndig. Ved behov bør sprekken repareres og tettes for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

Tilstandsgrad: TG 2 er satt på grunn av registrerte gjennomgående sprekker i grunnmuren. Det ble ikke observert forhold som tilsier akutt svikt eller behov for umiddelbare tiltak.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mot naboeiendommen er det etablert en forstøtningsmur bestående av en støpt betongkonstruksjon oppført som forsterkning av en eldre natursteinsmur. Den opprinnelige natursteinsmuren er synlig fra innsiden av konstruksjonen. Eier opplyser å ha utført arbeidene i egen regi. Muren ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og fremsto uten tydelige tegn til vesentlige deformasjoner eller bevegelser på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av den støpte forstøtningsmuren. Arbeidene er opplyst utført av eier i egen regi.
- Rekkverket på toppen av muren har lavere høyde enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
 - Det foreligger ingen dokumentasjon på prosjektering eller utførelse av den støpte forstøtningsmuren, og arbeidene er opplyst utført av eier i egen regi. Dette medfører økt risiko for at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig dimensjonert eller fagmessig utført, noe som kan føre til skjulte svakheter og fremtidige skader.
- Det anbefales å følge muren med jevnlig visuelle kontroller. Dersom det oppstår sprekker, deformasjoner eller tegn til bevegelser, bør konstruksjonen vurderes av fagkyndig. Vegetasjon inntil muren bør holdes nede slik at inspeksjon og vedlikehold kan utføres.
- Rekkverkets høyde bør økes til anbefalt nivå for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med fall mot sør og vest. Terrengen består av plen, beplantning, gruslagte partier og naturlig vegetasjon. Rundt deler av bygningen er det etablert et smalt drenerende grusbelt langs grunnmuren. Terrengen har i hovedsak fall bort fra bygningen, noe som bidrar til avledning av overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsledningen er i følge eier av PVC-plastrør med ukjent alder. Avløpet er tilknyttet privat septiktank med overløp til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) med ukjent alder, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

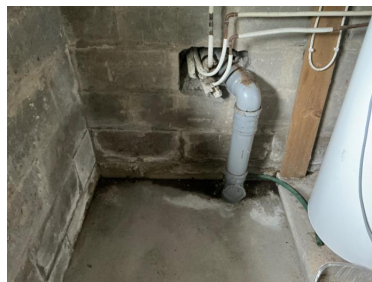
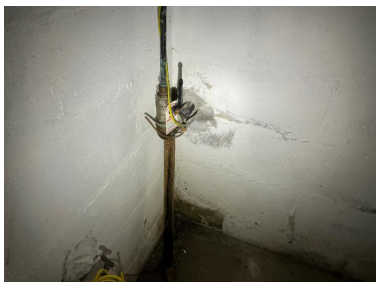
Kommunale avløpsledninger er etablert i området, men eiendommen er per i dag ikke tilknyttet offentlig avløpsnett. Det foreligger ikke pålegg om tilknytning til offentlig avløp på befaringstidspunktet. Kommunen opplyser samtidig at private avløpsanlegg som ikke tilfredsstiller dagens krav, kan bli pålagt utbedring eller tilknytning til offentlig avløpsnett.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC-plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er i betong. Installasjonsår er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

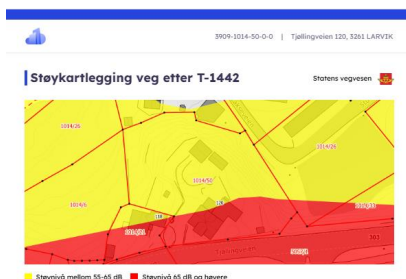
Eiendommen grenser mot Tjøllingveien og ligger delvis innenfor gul og rød støysone for veitrafikktøy i henhold til Statens vegvesens støykart. Det må derfor påregnes trafikktøy, særlig på fasaden mot veien.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i tilknytning til Tjøllingveien og er utsatt for veitrafikktøy. Støykart fra Statens vegvesen viser at deler av eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone. Boligen har et tett plankegjerdet mot veien som gir en viss skjerming, men kjøper må likevel påregne at veitrafikktøy vil være en del av eiendommens omgivelser.

Konsekvens/tiltak

- Det kan vurderes ytterligere støyskjermingstiltak for å redusere trafikktøy, spesielt på fasaden mot veien. Konsekvensen av dagens situasjon er økt støybelastning, som kan påvirke bokomfort og innemiljø.



Støykart

Googlebilde



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Rekkverket på toppen av muren har lavere høyde enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
- Eiendommen ligger i tilknytning til Tjøllingveien og er utsatt for veitrafikktøy. Støykart fra Statens vegvesen viser at deler av eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone. Boligen har et tett plankegjerdet mot veien som gir en viss skjerming, men kjøper må likevel påregne at veitrafikktøy vil være en del av eiendommens omgivelser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene ikke overstiger 10 cm, i samsvar med dagens anbefalte sikkerhetskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
 - Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
 - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
 - Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
 - Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
 - Rekkverkets høyde bør økes til anbefalt nivå for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
 - Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.
 - Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.
 - Det kan vurderes ytterligere støyskjermingstiltak for å redusere trafikkstøy, spesielt på fasaden mot veien.
- Konsekvensen av dagens situasjon er økt støybelastning, som kan påvirke bocomfort og innemiljø.

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

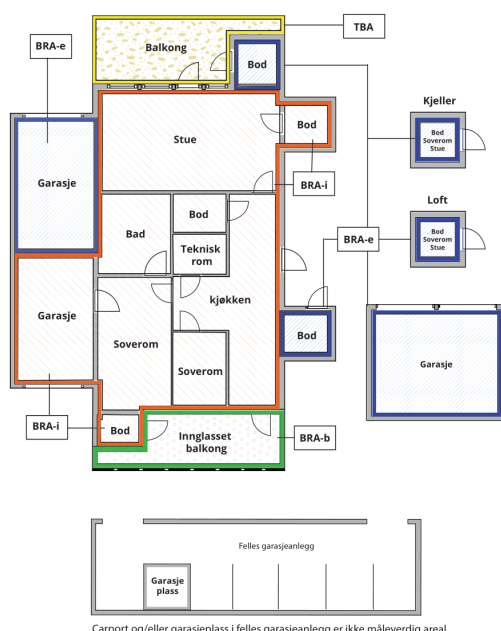
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 avviki i branncelleinndeling

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

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	87			87	7		87
Etasje 2	82			82		5	87
Kjeller		56		56	8		56
SUM	169	56			15	5	230
SUM BRA	225						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, toalettrom		
Etasje 2	Trapperom, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loft – måleregler for bruksareal (ALH):

Loft med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak. For at arealet skal medtas i beregning av BRA, må denne høyden være tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men kan oppgis som annet måleverdig areal (ALH) dersom det er fysisk tilgjengelig og har fast gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vi er forelagt tegninger av tilbygg som stemmer med dagens bruk. tegninger av

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1014	21		0	449 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjøllingveien 118

Hjemmelshaver

Storrønningen Åse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Det er gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til Larvik sentrum. Området byr på nærhet til rekreasjonsområder, kyst og friluftsliv. Eiendommen grenser mot Tjøllingveien, og det må påregnes noe trafikkstøy fra veien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiertomt med skrånende og lett kupert terreng. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, støttemurer, terrasser og betongplattning ved inngang. Flere steder er det fjell i dagen, og eiendommen har naturlige høydeforskjeller.

Servitutter

Eiendommen har tinglyste rettigheter på gnr. 1014 bnr. 50 i form av bestemmelse om adkomstrett og bestemmelse om parkering, begge tinglyst 17.07.2026. Rettighetene regulerer eiendommens adkomst- og parkeringsforhold. Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med innholdet i de tinglyste erklæringene og de rettigheter og forpliktelser disse medfører.

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

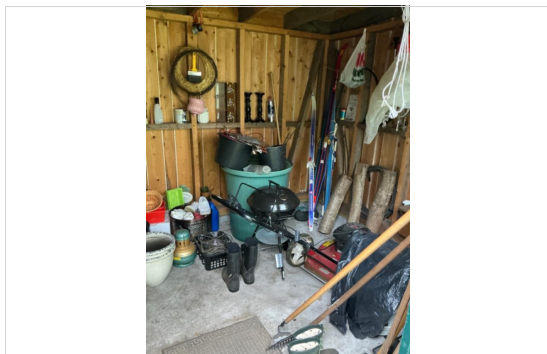
Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Bodbygningen er et frittstående uthus på ca. 11,3 m², oppført med uisolert bindingsverkskonstruksjon og utvendig stående trekledning. Taket er utført som pulttak tekket med takpapp. Bygningen har støpt betonggulv og innvendige, uisolerte vegger med synlig bindingsverk. Boden benyttes til lagring.

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



Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.07.2026		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt	18.07.2026		Gjennomgått		Ja
Energirapport	18.07.2026		Gjennomgått		Ja
Tegninger	18.07.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	
2	29.07.2026	Revidert alder på bad i 1 etg, pga. ny informasjon fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK
Gnr 1014 - Bnr 21
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Andre bilder



Drivhus i kjøkkenhagen.

Silseth, Merete
Storrønningen

11.07.2026
Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Merete Storrønningen Silseth

Boligen

Tjøllingveien 118

3261 Larvik

3909-1014/21/0/0

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2866260086 1



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

2. Tilleggscommentar

Eiendommen selges på fullmakt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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



Adresse

Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK

Dato for energimerking

18.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-322490

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162968122

Gårdsnummer

1014

Bruksnummer

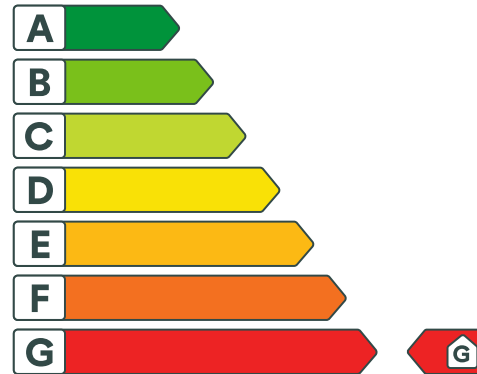
21

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1938

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

225,0 m²

Oppvarmet bruksareal

225,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

374,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

380,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år

85 710 kWh

Tilstandsrapport



Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK



Detaljering

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



Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



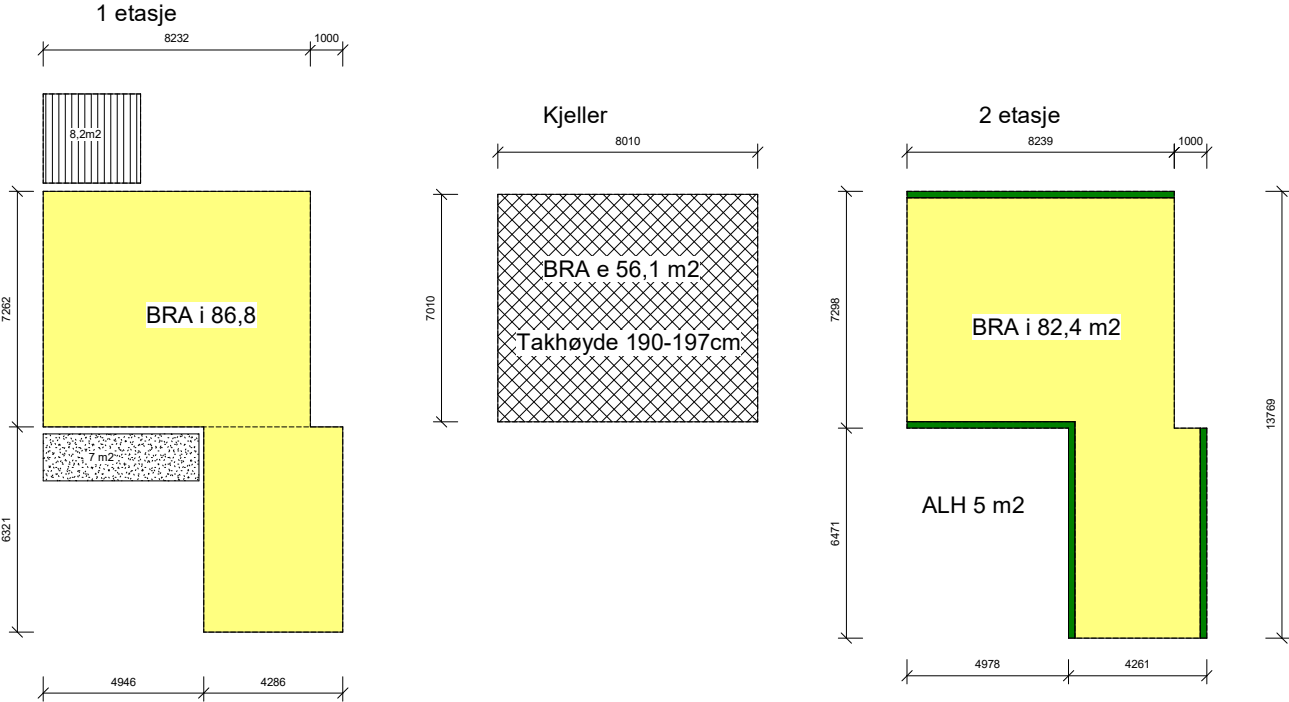
Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Tjøllingveien 118





Larvik
kommune

Utskriftsdato: 13.07.2026

Bygningsopplysninger fra matrikkelen

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	Gårdsnr.	1014	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK								

Bygningsopplysninger

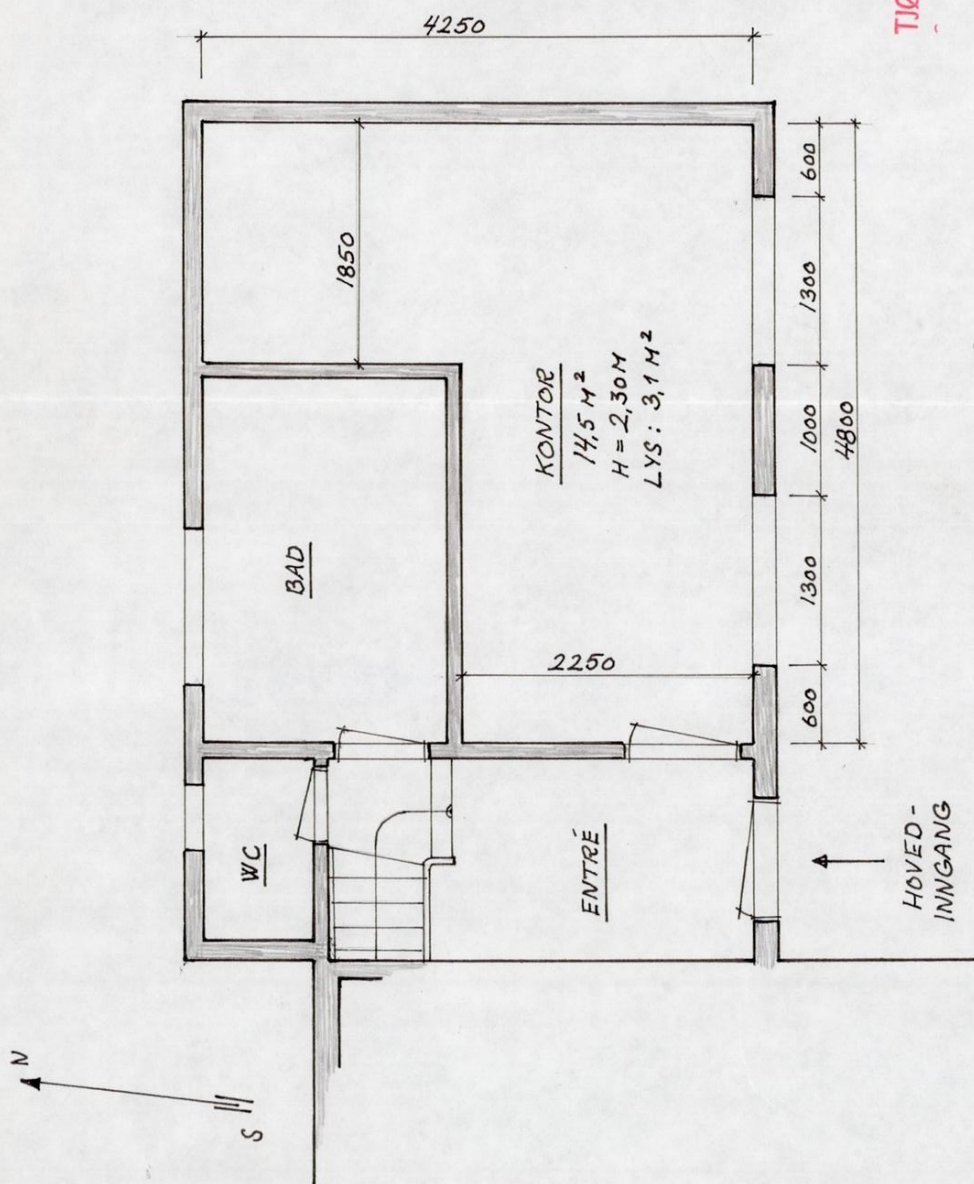
Bygningstype	Bygningsår	Bruksareal	Boenheter	Omsøkt
Enebolig m/hybel/sokkelleil. Foreligger ikke opprinnelige tegninger for boligen i vårt arkiv.	Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	2	☐
Ombygging av tilbygg.	Godkjent 1972	m ²		☒
Fasadeendring.	Godkjent 1994.	m ²		☒
Garasje/uthus/anneks.	Ikke oppgitt	Ikke oppgitt		☐
Kommentarer				

Andre opplysninger

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



TJØLLING BYGNINGSRÅD

607/72 HK

Mål 1:50

Plantegning av 1.etasje i
tilbygg til bolig på gr.nr. 14/21
Innredning av kontor

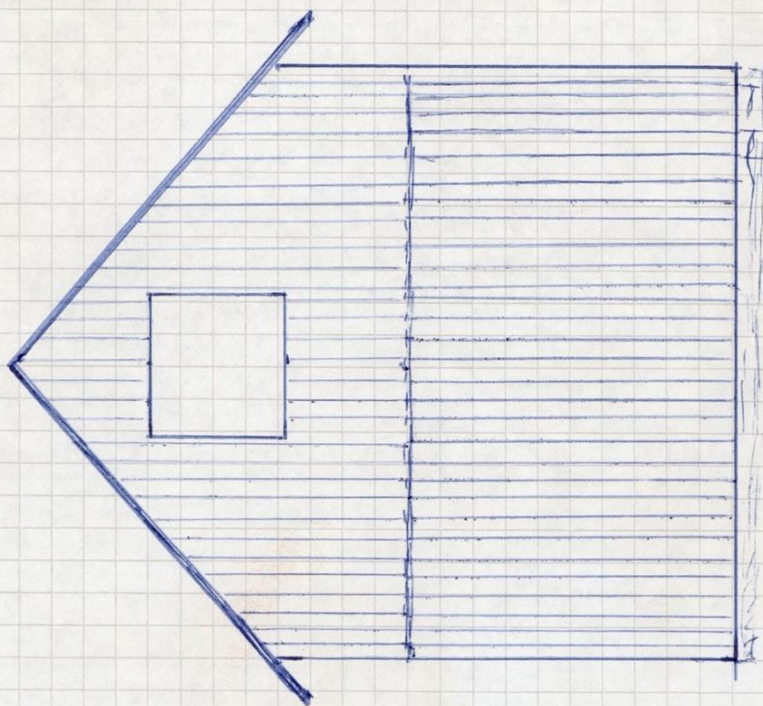
7/10-72
K.S.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SKREPPSTADVEIEN 1.

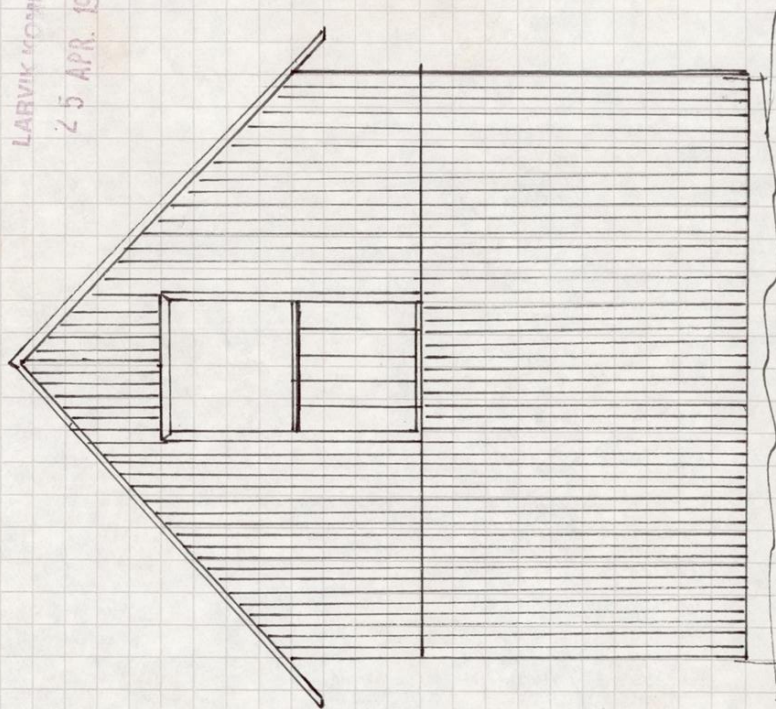
FASADE ØST

FØR.



ETTER INNSETTING AV
DØR OG INNGANGSREPO.

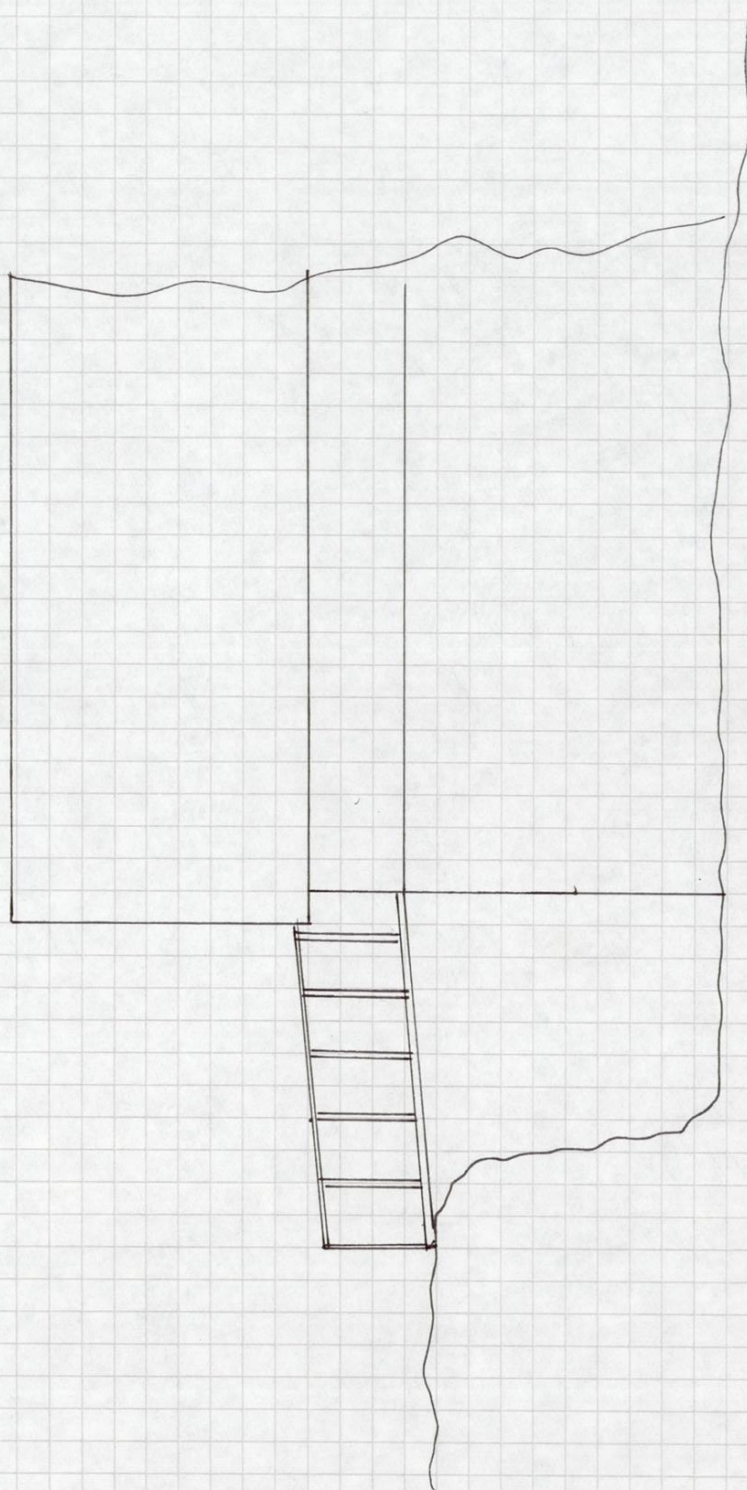
LARVIK KOMMUNE
25 APR. 1994



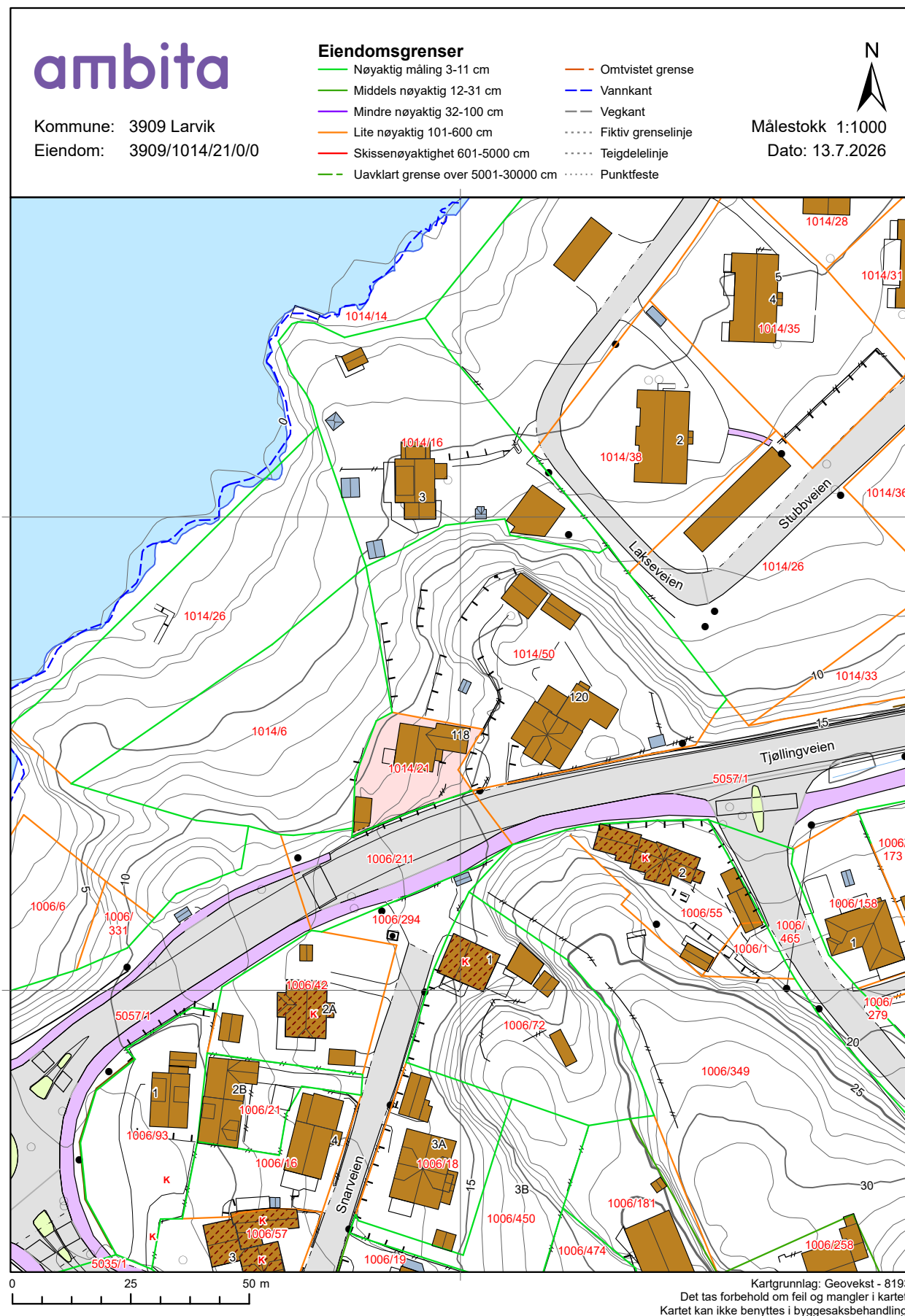
SKJEPPESTADVEIEN 1.

FASADE NORD.

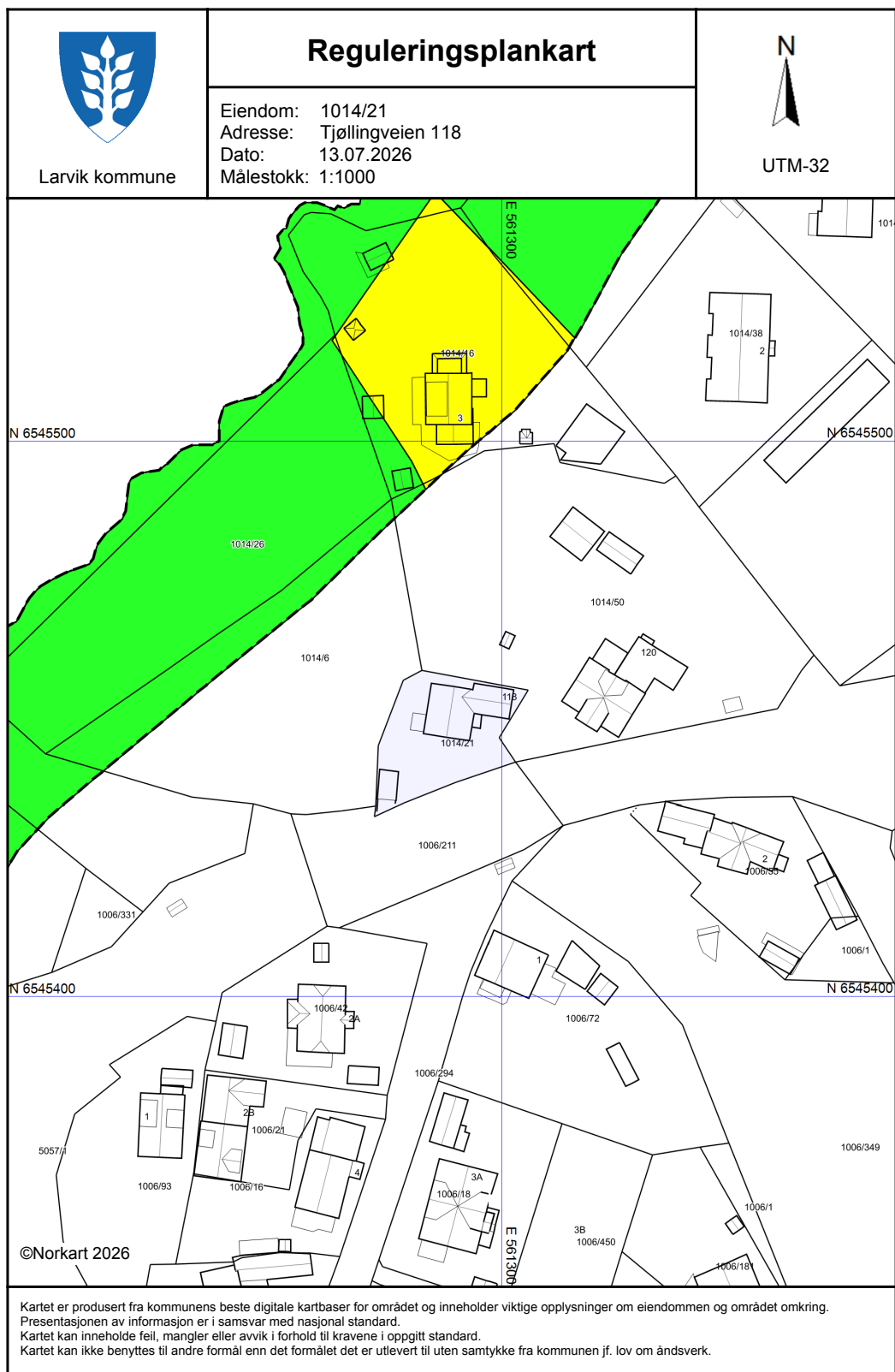
LARVIK KOMMUNE
25 APR. 1994



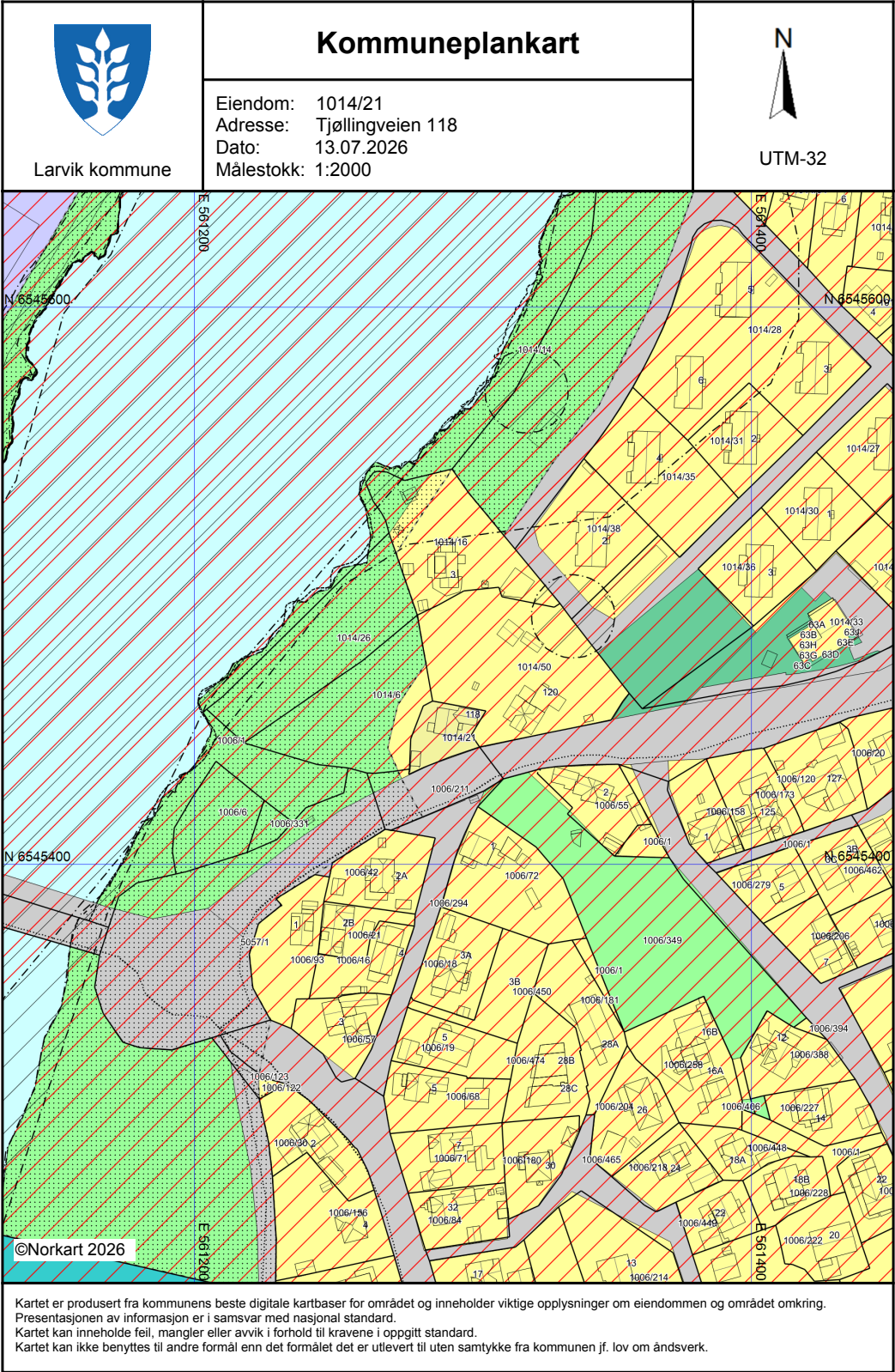
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>	
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Forretninger - eksisterende
	Uteoppholdsarealer - eksisterende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - eksisterende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Naturområde - eksisterende
	Turdrag - eksisterende
	Friområde - eksisterende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Småbåthavn - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Båndlegging etter andre lover - eksisterende
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</i>	
	Faresone grense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense
	Bestemmelsegrense
	Forbudsgrense vassdrag
	Kraftledning, energinett - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
	Jernbane - eksisterende
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Vegg frittstående
<i>Bygninger</i>	
	Takspang Bunn
	Bygning
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Takspang
	Mønelinje

Generelle opplysninger om arealplaner

Automatisert planrapport

Planrapporten er en analyse av planopplysninger for den angitte eiendommen. På grunn av unøyaktigheter mellom eiendomsgrenser og eldre arealplaner vil analysen også rapportere små arealer og striper fra tilgrensende arealer som normalt ikke ville blitt tatt med i en manuelt utarbeidet rapport.

Planrapporten inneholder opplysninger om planID, plannavn, plantype, status og vedtaksdato for aktuelle planer. I tillegg rapporteres alle delarealer for arealbruk, hensynssoner, faresoner ol. med arealer.

Det opplyses også om planarbeid som berører eller ligger nærmere enn 100m fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by og Stavern by 2025-2037

Hensynssoner for bla. grunnforhold, kulturminner og flom baserer seg på nasjonale aktsomhetskart som ajourføres jevnlig. Planrapporten kan derfor inneholde informasjon som er unøyaktig eller utdatert. Vi henviser for øvrig til oppdaterte aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

Reguleringsplanforslag

Plananalysen vil rapportere alle områder med varslet planarbeid innenfor en buffer på 100m fra angitt eiendom.

Planer under arbeid vises i kartet med blå vertikal skravur. Når planen legges ut til offentlig ettersyn erstattes varslet planområde med mottatt planforslag. Den blå skravuren beholdes til planen er vedtatt. Dersom det ikke er planarbeid i området vil kartet ikke inneholde planinformasjon.



Varslet oppstart



Planforslag



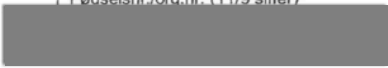
Vedtatt plan

Sist revidert 13.02.2026

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

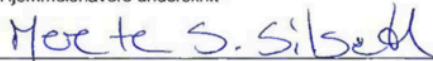
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Merete Storrønningen Silseth	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Hyllveien 23b	
Postnummer: 3151 Poststed: Tolvsrød	
Fødselsnr./Org.nr. 19017137401 Ref.nr.	

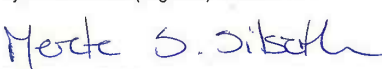
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Åse Storrønningen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3909	Kommunenavn Larvik	Gnr. 1014	Bnr. 50	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 3909	Kommunenavn Larvik	Gnr. 1014	Bnr. 21	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 11.07.2026	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	--

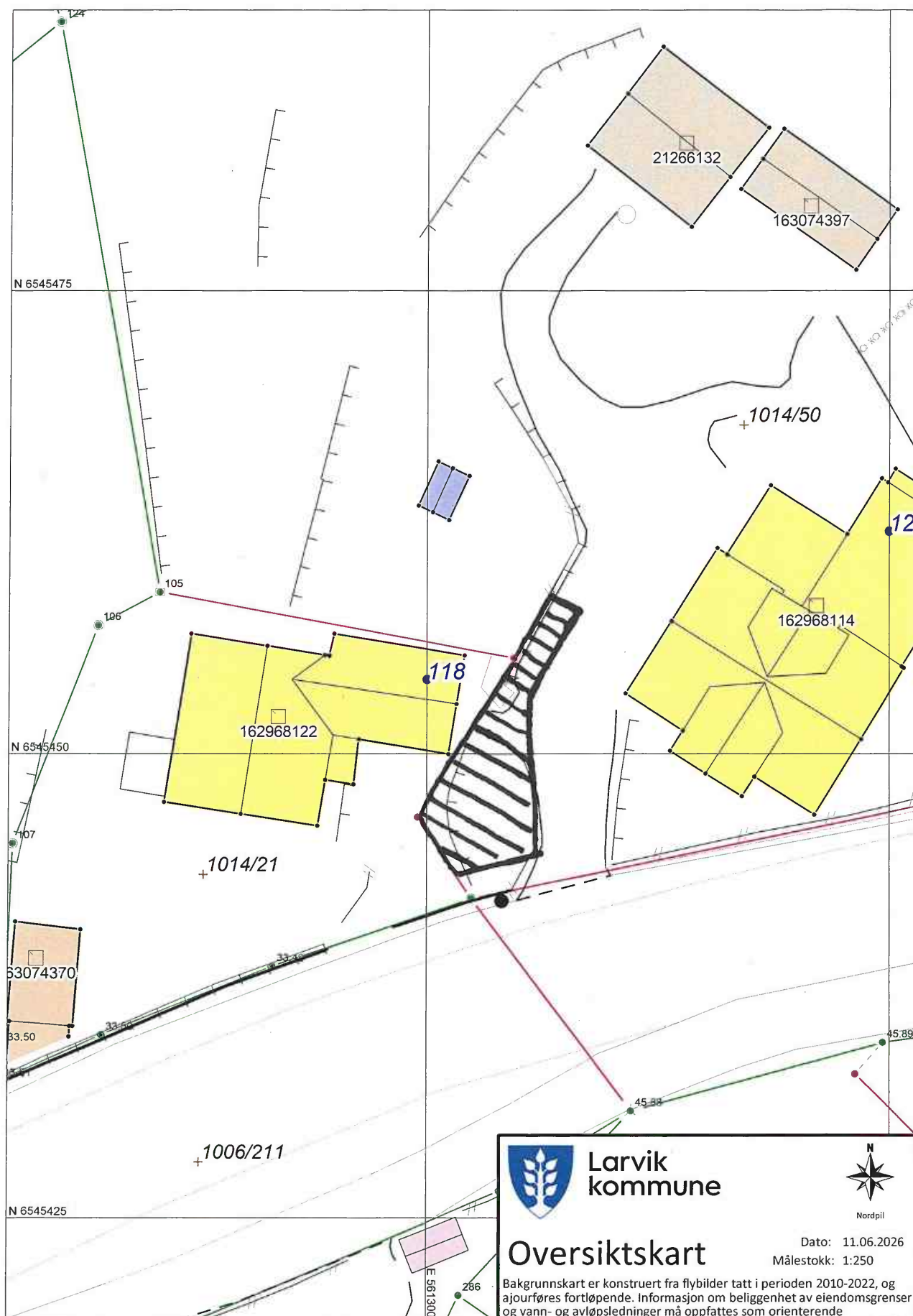
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Rettighet for bruk til adkomst og parkering av 2-3 kjøretøy i henhold til skravert område på vedlagt kartskisse. Ved eventuell opparbeidelse av parkeringsplasser på det skraverte området kan eksisterende vegetasjon fjernes. Adkomst til felles avfallsdunker og trapp til hagen for gnr/bnr 1014/50 må holdes åpen.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Tønsberg, 11.07.2026	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



11.07.2026 Morten S. Silseth



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3909-1014/21, Tjøllingveien 118, 3261 LARVIK



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	06.07.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.07.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

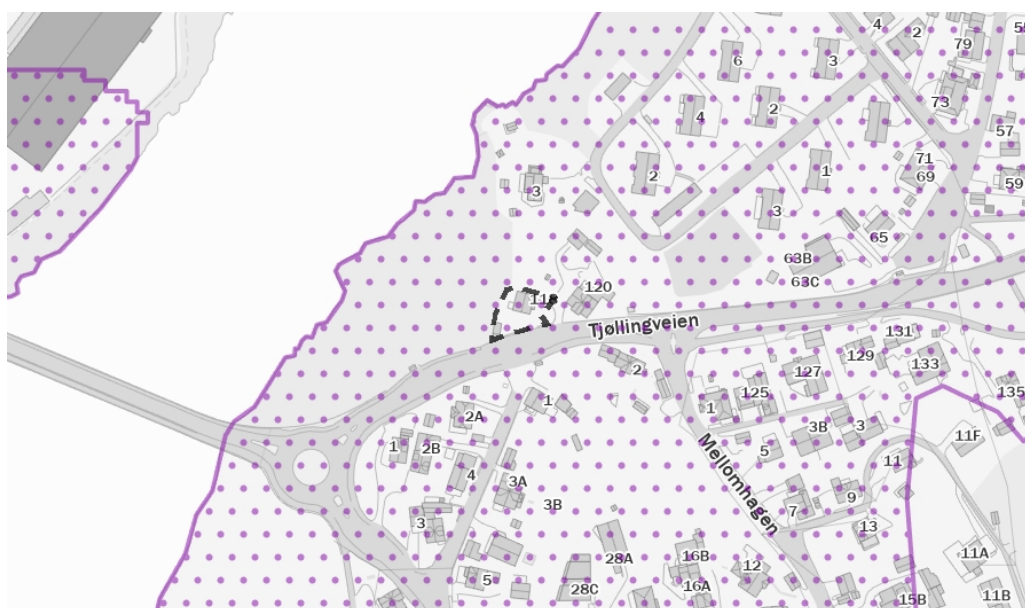
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.06.2026	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.44 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.3 km
Flomfaresoner	06.07.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	06.07.2026	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	11.07.2026	Ikke funnet	0.52 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.07.2026	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	06.07.2026	Ikke funnet	20.3 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	0.04 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	06.07.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket: 06.07.2026

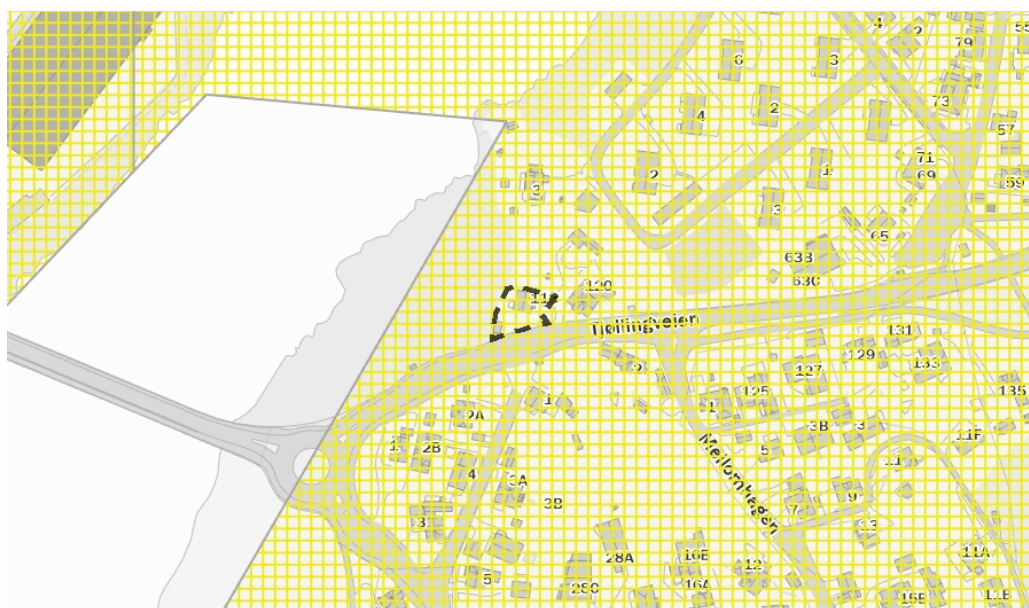
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

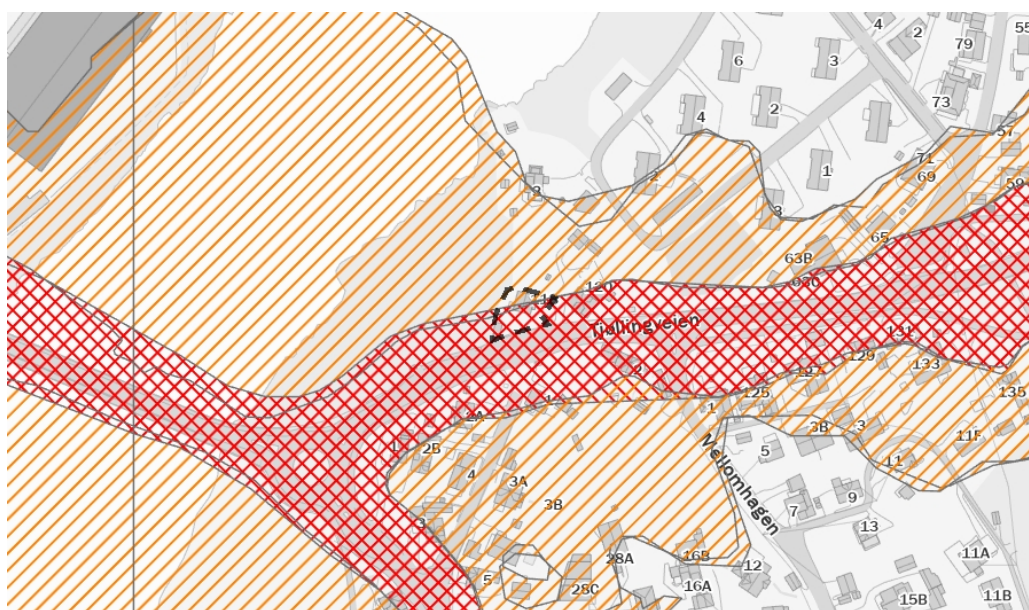
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitypen er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	01.06.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

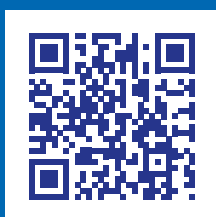
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2866260086 / Morten Skorge, tlf. 99 11 40 02

Tjøllingveien 118, 3261 Larvik

Gnr. 1014, bnr. 21 i Larvik kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

