



Velkommen til

Solstadveien 17
3292 Stavern

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solstadveien 17
3292 Stavern

Enebolig m/ stor terrasse og hage | 4 sov og 2 stuer | Barnevennlig og rolig på Solstad

Velkommen til Solstadveien 17.

En innholdsrik enebolig med flere uteplasser og en barnevennlig beliggenhet i Stavern.

Dette er et hjem med en praktisk planløsning. Hovedetasjen har en åpen løsning mellom stue og det oppgraderte kjøkkenet fra 2019. Stuen har slipt og lakkert(2023) furugulv og plass til både spisebord og sofagruppe. Herfra er det utgang til en stor, delvis overbygd terrasse og en innglasset hagestue som forlenger sesongen. Boligen inneholder to bad, et separat toalettrom og et eget vaskerom i kjelleren med god arbeidsplass. Det er godt med lagringsplass i flere boder og parkering i carport med elbillader. Hovedtaket fikk ny papp i 2018. Beliggenheten er rolig og etablert, med kort vei til barnehage, skoler og turområder.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 650 000
Omkostninger*	kr	117 340
Totalpris inkl. omk.	kr	4 767 340
BRA/BRA-I		235/218 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 676 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1969
Energimerking		D

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	**4 650 000**
Omkostninger*	kr	**117 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 767 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 116 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 117 340

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

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 156 pr. år for 2025
Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, vann- og avløpsavgifter, feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 18 156,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 18 959,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 4044, bnr. 256 i Larvik kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 218 m2
BRA-b: 11 m2
BRA total: 229 m2

Kjeller
BRA-i: 101 m2.

1. etasje
BRA-i: 117 m2.
BRA-b: 11 m2.
TBA: 44 m2.

Lekestue:

BRA-e: 6 m2
BRA total: 6 m2

1. etasje
BRA-e: 6 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
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
4

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det medfølger parkering med elbillader på egen tomt i form av en carport og oppstillingsplasser i innkjørselen.

Tomt
Tomteareal er 676 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Eiendommen har en relativt flat og opparbeidet tomt med gode solforhold. Utearealene består av plen, beplantning, gruslagte gang- og oppstillingsarealer samt innkjørsel med parkering. Det er etablert flere uteplasser i hagen, inkludert en treterrasse. Et uthus/lekestue på tomten er delvis plassert på grensen mot naboeiendommen. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for dette forholdet.

Byggeår
Ca. 1969

Innhold
Enebolig over to plan og en frittstående lekestue, som består av følgende rom:

Hovedbygning:

1. etasje BRA-i: Vindfang, gang, stue/kjøkken, tre soverom, toalettrom, bad og bod.
Kjeller BRA-i: To ganger, vaskerom, kjellerstue, soverom, bad og fire boder.

Lekestue:
1. etasje BRA-e: Bod på 6 m².

Videre har boligen en innglasset balkong på 11 m², en terrasse med takoverbygg på ca. 26 m² med utgang fra 1. etasje, samt terrasser på terreng på ca. 17,5 m². På eiendommen er det oppført en carport.

Standard
Eneboligen fra 1969 er oppgradert i etapper og fordeler seg over to plan med til sammen 218 m² internt bruksareal. Hovedetasjen rommer stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, et innredet rom, bad og toalettrom, samt en romslig terrasse med takoverbygg og en innglasset hagestue. Kjelleren inneholder kjellerstue, et soverom, vaskerom, bad og flere boder. Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger siden 2018: kjøkkenet ble bygd om og utvidet i 2019, furugulvet ble slipt og overflatebehandlet i 2023, terrassen ble utvidet og fornyet, og en Daikin varmepumpe ble montert. Deler av det elektriske anlegget ble fornyet i 2022, og sikringsskapet ble skiftet komplett.

Vindfang:
Hovedytterdøren fra 2021/2022 åpner inn til vindfanget, som har god plass til yttertøy langs hele den ene veggen med hengestang og hylle over. Herfra leder gangen videre inn i boligen, med trappen ned til kjelleren synlig til venstre og stuen rett frem.

Gang:
Fra gangen åpner boligens planløsning seg opp. Til høyre ligger inngangen til stuen og spisestuen, rett frem fører gangen videre mot soverommene og badet. Sikringsskapet er plassert i gangen og er utstyrt med automatsikringer og AMS-strømmåler.

Stue:
Stuen er romslig og åpen mot kjøkkenet, med furugulv som ble slipt og overflatebehandlet i 2023. Trepanelte vegger, og varmepumpe fra Daikin er montert på den ene veggen. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og spisedelen mot vinduene har plass til et stort bord. En dobbel terrassedør fører ut til terrassen, og en skyvedør gir tilgang til den innglassede hagestuen (de store vinduene er skiftet i 2021/2022). Balkongdør skiftet i 2023.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble ombygd, utvidet og overflateoppgradert i 2019 og er integrert med stuen i en åpen løsning. Innredningen har profilerte fronter med laminat benkeplate langs to vegger, med god arbeidsplass på begge sider. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri ble montert i 2018.

Soverom 1:
Rommet tilknyttet kjøkkenet er innredet med arbeidsplass langs to vegger og har vindu mot hagen. Det er et praktisk tilleggsrom med god plass til skrivebord og oppbevaring eventuelt som soverom.

Soverom 2:
Det største soverommet i hovedetasjen har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider og et stort skyvedørsskap langs hele den ene veggen. Rommet har vindu mot hagen.

Soverom 3:
Det andre soverommet i hovedetasjen er registrert som bod i kommunens godkjente tegninger, men har vært brukt som soverom. Bruksendring er søkt og godkjent, men må avsluttes med ferdigattest. Rommet har to vinduer og plass til dobbeltseng.

Bad i hovedetasjen:
Badet ble oppgradert av eier i 2022 med nytt dusjkabinett, servantskap og elektrisk vifte, toalett og gulv og vegger ble malt. Rommet har malt vinylbelegg på gulv med gulvvarme, vegger med panel og våtromstapet, og er utstyrt med toalett. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov kjøper bør merke seg.

Toalettrom:
Toalettrommet i hovedetasjen er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap. Ventilasjonen er naturlig via ventil i vegg. Nytt toalett og interiør fra 2020.

Terrasse og hagestue:
Terrassen på ca. 26 m² ble utvidet og oppgradert i 2019 med nytt terrassegulv av impregnert trevirke og fornyet takoverbygg over deler av arealet. Det er god plass til loungemøbler under takoverbygget og til spisemøbler på den åpne delen. I tillegg kommer terrasser på terreng med et samlet areal på ca. 17 m² i trekonstruksjon med levegger. Den innglassede hagestuen er tilknyttet stuen via skyvedør og har eksponerte taksperrer, grønne panelvegger og store vindusflater på tre sider. Hagestuen gir ly for vind og forlenger sesongen utover det en åpen terrasse tillater.

Kjeller:
Kjelleren nås via innvendig trapp i malt tre fra gangen i hovedetasjen. Kjelleren er i daglig bruk og inneholder kjellerstue, et soverom, vaskerom, bad og flere boder. Det er søkt om og gitt godkjenning for bruksendring og romdisponering i kjelleren, av Larvik kommune. Søknaden er godkjent, men tiltaket er ikke avsluttet med ferdigattest. Rommene beskrives nedenfor slik de faktisk er innredet og brukt. Soverom, begge kjellergangene, vaskerom pusset opp i 2025/ 2026, bod-dør skiftet i 2025. Dør ut til hage fra snekkerbod ny i 2026.

Kjellerstue:
Kjellerstuen er det største rommet i kjelleren og har teppegulv, stående trepanel på veggene og en Jøtul peisinnsats montert til den utvendige teglsteinspipa. Peisinnsatsen kan ikke benyttes i dagens utførelse, da røykrørets innføring i skorsteinen ikke er tilfredsstillende. Rommet har plass til sofagruppe og har vinduer mot hagen.

Soverom i kjeller:
Soverommet i kjelleren er innredet med dobbeltseng og har laminatgulv og malte platevegger. Rommet har vindu og plass til seng med oppbevaringsskuffer.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerommet er romslig og har malt betonggulv med sluk og vegger med malte baderomsplater, nymalt av eier i 2026. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagskum, samt en eldre kjøkkenbenk med stålbenkeplate og skapinnredning. Ventilasjonen skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Varmtvannsberederen på ca. 200 liter er plassert på vaskerommet.

Bad i kjeller:
Badet i kjelleren har flislagt gulv uten gulvvarme og vegger med panel og våtromstapet i dusjsonen. Det er utstyrt med servant med underskap, gulvmontert toalett og dusj i nisje med oppkant inn til dusjsonen. Ventilasjonen skjer naturlig via ventil i vegg mot tilstøtende vaskerom.

Overflater:

Gulv: Furugulv i stue og kjøkken, slipt og overflatebehandlet med olje i 2023. Laminat i gang, soverom i hovedetasjen og rom i kjeller. Rom under terreng har gulv oppforet over betonggulv, med laminat, plater og teppe. Malt vinylbelegg på bad i hovedetasjen. Flislagt gulv på bad i kjeller. Malt betonggulv med sluk på vaskerom i kjeller. Laminat på toalettrom.

Vegger: Innvendige vegger utført med trepanel, malte plater og malt strie. Rom under terreng har innforede vegger mot grunnmuren utført med malte plater og panel. Våtromstapet i dusjsone på bad i kjeller. Panel og våtromstapet på bad i hovedetasjen.
Himling: Panelplater og himlingsplater.

Lagring:
Eiendommen har flere innvendige boder i kjelleren. Det er i tillegg en frittstående lekestue på ca. 6 m² oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning og saltak, som benyttes til oppbevaring av hageutstyr. Carporten er oppført i trekonstruksjon på betongfundament med tak tekket med asfaltpapp.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Peisinnsatsen i kjeller er ikke brukbar. Brannforebyggende tilsyn har registrert at røykrørets innføring i skorsteinen ikke er tilfredsstillende, og at ildstedet ikke bør benyttes.

- Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Kjeller Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Tekkingen på hagestue og carport har høy alder og tydelig aldersslitasje med mose- og lavbegroing samt stedvis slitasje på overflaten. Overgangene mellom tak og vegg ved hagestue og carport er ikke utført etter anerkjent byggeskikk og medfører økt risiko for utettheter.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Renner og beslag er av eldre dato med begynnende rustdannelser. Overkroker er demontert og ligger løse i rennene.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luken til loftet består av en uisolert plate uten tetningslister.

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

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at glassruten på det avlange kjøkkenvinduet er punktert. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer; kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte.

- Utvendig - Ytterdører | Skyvedøren til hagestuen anbefales smurt og justert. Dobbel terrassedør bør også justeres.

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng | Terrassegulvet har normal alders- og værslitasje med tørkesprekker, slitte overflater og enkelte deformasjoner i terrassebordene.

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Ytterveggen har et tydelig avvik fra lodd. Fundamenteringen langs ytterveggen er skjev, og dette har medført at veggkonstruksjonen heller utover.

- Innvendig - Overflater - gulv | Enkelte overfladiske riper og merker er registrert i furugulvet.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Det ble registrert flere mindre utførelsesmessige mangler og uferdige overflater, herunder uferdige avslutninger ved døråpninger, synlige skjøter i himlinger og enkelte overflater som ikke er ferdigstilt etter oppussingsarbeider.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell over 30 mm.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er påvist konstruksjon med skaderisiko.

- Innvendig - Innvendige trapper | Trappen har varierende opptrinnshøyder og er ufagmessig tilpasset mellom etasjene. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

- Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Eier har malt overflatene i 2022. Utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og redusert holdbarhet.

- Etasje Bad - Overflater gulv | Eier har malt gulvet i 2022. Utførelsen uten dokumentert fagmessig utførelse gir økt risiko for redusert kvalitet og mulige skjulte feil.

- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Kjeller Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Innredningen er av eldre dato og har normal aldersslitasje. Den har begrenset restlevetid sammenlignet med en nyere innredning.

- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling | Veggene ved servant er utført med panel, som ikke er et fuktbestandig materiale beregnet for våtsone.

- Kjeller Bad - Overflater gulv | Det er mulighet for at vann ikke vil gå til sluk ved lekkasje på våtrommet utenfor dusjsonen.

- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er dårlig avrenning fra servant.

- Kjeller Bad - Ventilasjon | Våtrommet har mangelfull ventilasjon, da det kun ventileres naturlig via ventil i vegg mot tilstøtende vaskerom.

- Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom, og det mangler tilluftsløsning.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, og dokumentert service finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det foreligger ingen dokumentasjon på utført dreneringsarbeid, og deler av bygningen er ikke opplyst å være drenert.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Den utvendige overflatepussen er ujevnt utført med et ufagmessig overflateuttrykk.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Avløpsledninger av støpejernsrør fra før 1990 er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Oljetank | Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er derfor usikker.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk terrasse/balkong: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Rekkverk utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Trapp til terrasse: Åpningen mellom trappetrinnene på trappen til terrassen er over 10 cm.

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

- Rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, og åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
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 et etablert boligområde på Solstad i Stavern, med eneboligbebyggelse rundt seg og kort vei til sjøen. Fra området ser man ned mot Stavern sentrum og fjorden.

Solstad barnehage ligger få minutters gange fra eiendommen. Stavern skole for barnetrinnet og Brunla ungdomsskole er et kort stykke unna. Nærmiljøanlegget Agnes aktivitespark og Brunla tennishall er begge i gangavstand.

Stavern sentrum er en kort kjøretur unna, med butikker, serveringssteder og gjestehavn. Meny og Coop Extra i Stavern tar seg av dagligvarehandelen, begge med PostNord og søndagsåpent. Bussholdeplassen Solstadbakken ligger i nærheten, med linjer mot Larvik. Larvik stasjon med tog mot Oslo nås med bil på under et kvarter.

Tur- og rekreasjonsmulighetene er gode. Kyststien mellom Stavern og Helgeroa er en merket kyststi på 35 km som går langs svaberg, sandstrender og skogspartier, og Fjordstien på drøyt ni kilometer forbinder Larvik og Stavern langs sjøen.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Eiendommen er en enebolig oppført i 1969, med kjeller etablert og grunnmur hevet i 1978. Ytterveggene er oppført som en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Hovedtaket er tekket med asfaltpapp, omlagt i 2018, mens tak over hagestue og carport har eldre tekking. Boligen har en kombinasjon av malte trevinduer og PVC-vinduer med både 2-lags og 3-lags isolerglass av varierende alder. Det er malt hovedytterdør fra 2019, malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre med 2-lags glass. Lekestue: Frittstående lekestue på ca. 6 m², oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning og saltak.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg - enebolig i tre datert 17.04.1969. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Bygging av kjeller og heving av grunnmurshøyde (godkjent 1978)
- Tilbygg for carport (godkjent 1981)
- Bruksendring fra bod til arbeidsrom (godkjent 1983)
- Forlengelse av veranda (godkjent 1993)

- Tilbygg bolig, kun BYA (godkjent 1994)
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel 11.08.2026. Ferdigattest er gitt 13.08.2026

Det er ikke utstedt ferdigattest for disse tiltakene. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger og godkjente og byggemeldte tegninger datert 11.09.1968.

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 varmepumpe. Luft-til-luft varmepumpe fra Daikin ble montert i 2019. Det er gulvvarme på badet i hovedetasjen, og for øvrig elektrisk oppvarming.

Boligen har en utvendig murt teglsteinspipe. Det er registrert avvik ved feiervesenets tilsyn den 27.11.2025. Peisinnsatsen av typen Jøtul 17A i kjellerstuen har dårlige brennplater og røykrør, og innføringen i skorsteinen kommer inn under sotluken. Dette må utbedres før skorsteinen kan tas i bruk igjen. Tilkoblingspunktet i hovedetasjen er plombert.

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.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (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
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.

I følge mottatt informasjon fra kommunen er eiendommen klassifisert med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Boplikt

Ja
Eiendommen er underlagt boplikt.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger i henhold til reguleringsplan 68.11, Solstad boligområde, vedtatt 28.12.1966.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Stavern by 2025-2037 (plan-ID 202403), vedtatt 28.11.2025. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) for 670 m² og veg (nåværende) for 7 m².

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.

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 er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 161 985 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 647 941 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.

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
Linda Thors
Alex Caspersen

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

3909/4044/256:

11.09.1968 - Dokumentnr: 4002 -
Rettighetshaver: Larvik kommune
Bestemmelser om prioritetsvikelse for div offentlige banker m m. Brunlanes kommune har ved salg forkjøpsrett(denne har utgått og gjelder ikke lengre)

Kommunen forbeholder seg rett til å plassere veiskjæringer og eventuell fyllinger inne på tomten samt vederlagsfri rett til å bygge, betjene og holde ved like de kiosker, luftledninger, stolper og kabler som finnes nødvendige for elektrisitetsforsyningen. Kjøperen må selv oppføre og bekoste nødvendige forstøtningsmurer mot gate til de høyder bygningsmyndighetene bestemmer. Tomten må ikke beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboene, og uttynning av eksisterende trær skal skje etter anvisning av Ingeniørvesenet.

11.09.1968 - Dokumentnr: 4002 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjerdehold er uvedkommende for kommunen.

01.01.2018 - Dokumentnr: 268673 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
Knr: 0709 Gnr: 4044 Bnr: 256

01.01.2020 - Dokumentnr: 363075 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
Knr: 0712 Gnr: 4044 Bnr: 256

01.01.2024 - Dokumentnr: 287852 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
Knr: 3805 Gnr: 4044 Bnr: 256

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
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,20% av salgssum
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Larvik, kr 7 000,-
Markedspakke Larvik, kr 20 200,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-

Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time, kr 2 900,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Svae Ove Martin - Laagen bolig den 30.06.2026.

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.

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 bygningssakyndig 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. pktm. 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. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, 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.










CANDLES





























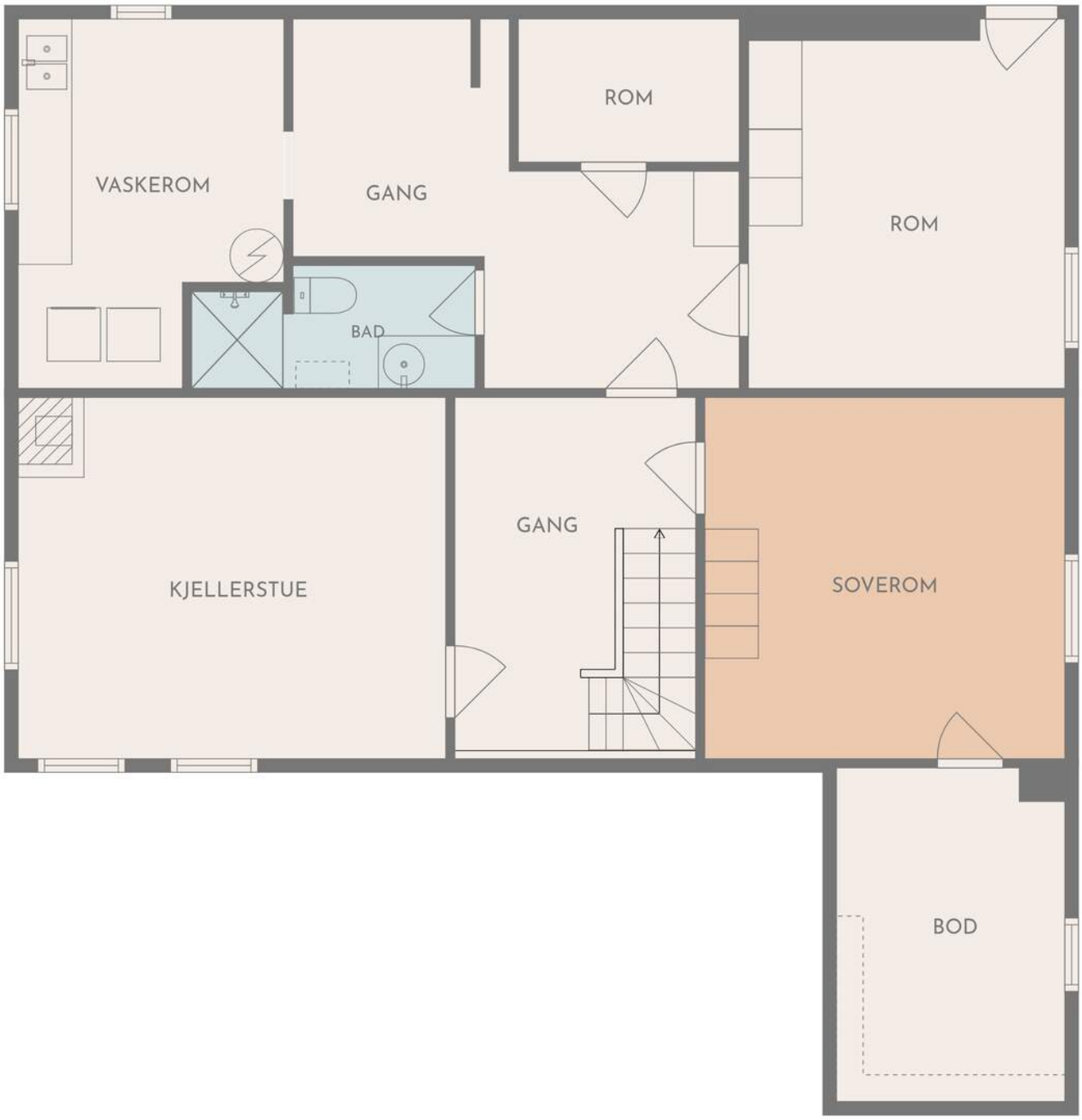


Plantegning



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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.

SOLSTADVEIEN 17

Nabolaget Solstad - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Solstadbakken Linje 01, 04, 206	6 min 0.5 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min 6.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

SKOLER

Stavern skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Jordet skole (1-7 kl.) 298 elever, 16 klasser	21 min 1.8 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 209 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	16 min 8.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	25 min 22.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Meny Stavern	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

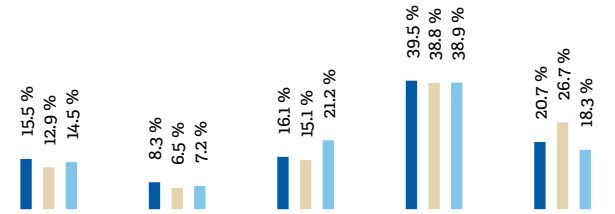
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Solstad	1 268	545
Stavern	5 976	3 065
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Solstad barnehage (1-5 år) 76 barn	4 min 0.3 km
Sjøparken Kanvas-barnehage (0-5 år) 68 barn	13 min 1.2 km
Lysheim barnehage (0-5 år) 71 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	14 min 1.2 km
Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	15 min 1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

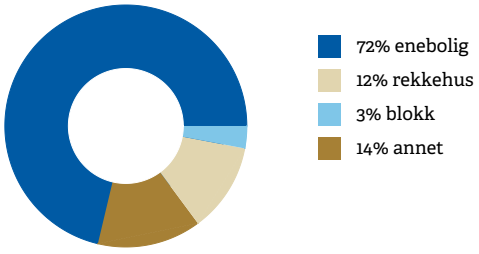
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 93/100

SPORT

Brunla tennishall Tennis	**6 min** 0.6 km
Agnes aktivitespark Nærmiljøanlegg	**8 min** 0.6 km
Mudo Stavern	**16 min**
Family Sports Club Langestrand	**9 min**

BOLIGMASSE



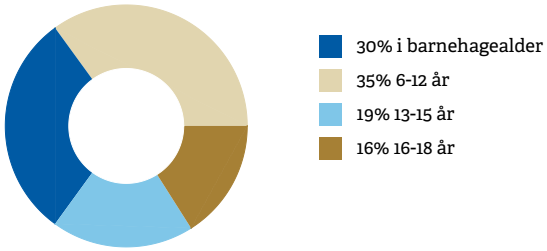
«Rolig, hyggelige mennesker, trygt og godt, sentralt men samtidig landlig.»

Sitat fra en lokalkjent

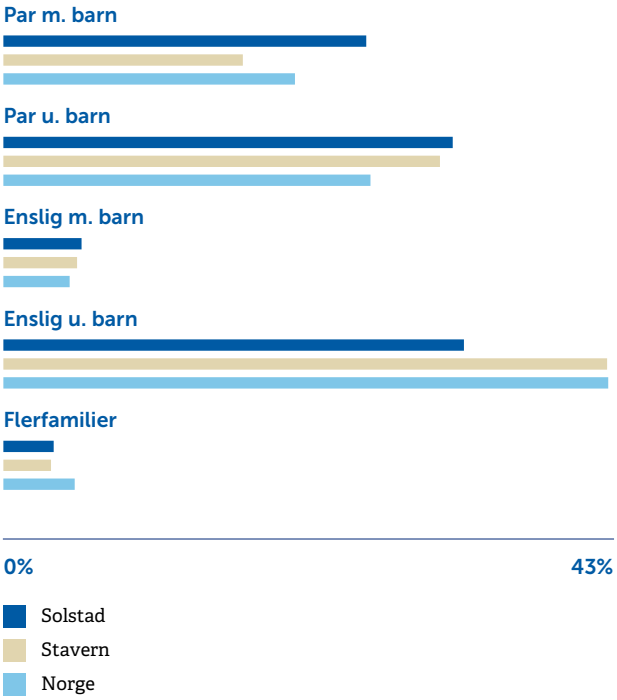
VARER/TJENESTER

Fritzøe Brygge	**9 min**
Vitusapotek Stavern	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

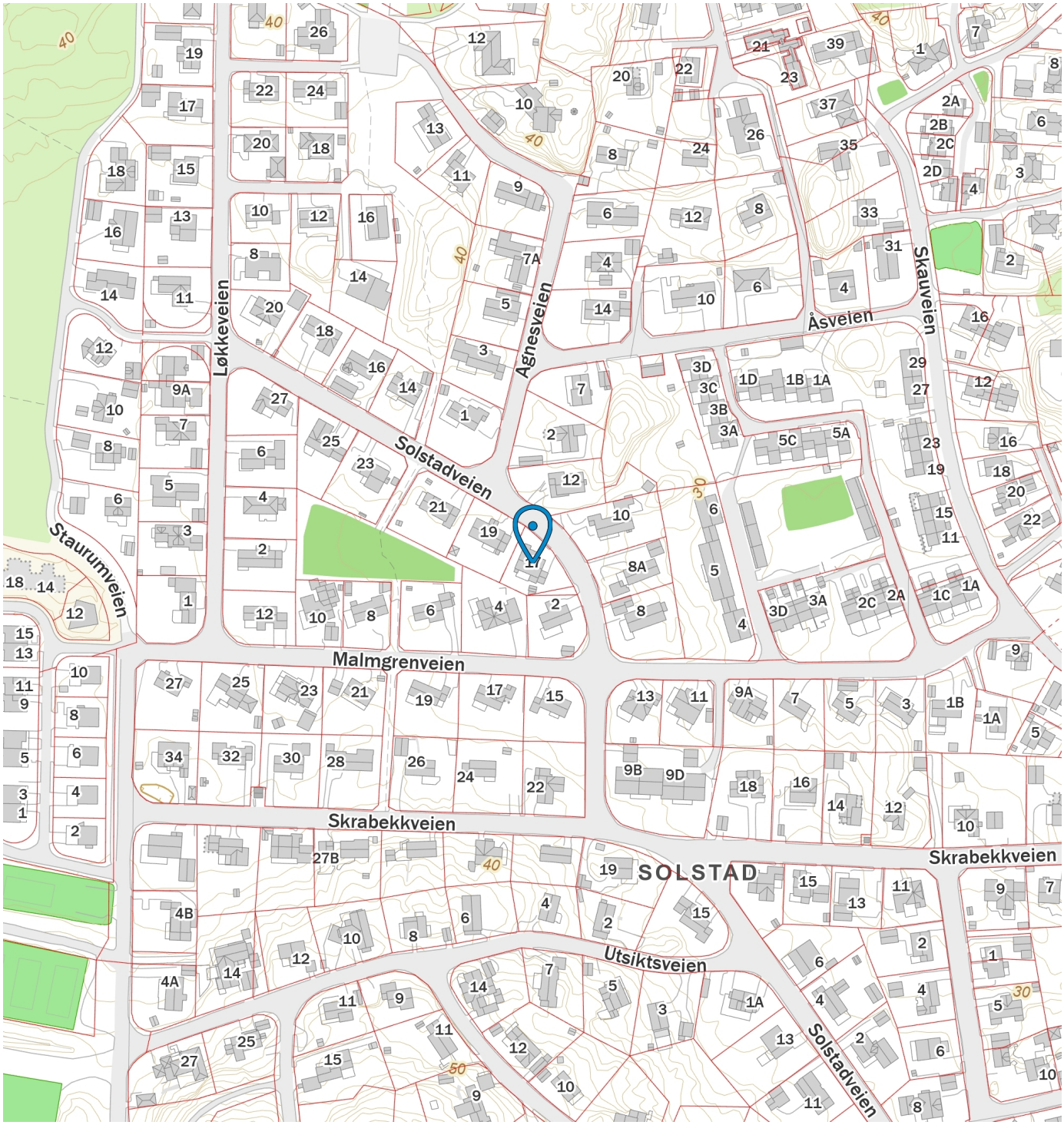


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**48%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

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
Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
LARVIK kommune
gnr. 4044, bnr. 256

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1269 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SB8364

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

Lågen Bolig as

Norsk takst

D
ENERGIMERKE

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.

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
Uavhengig Takstingeniør
oms@laagenbolig.no
908 75 381

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

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 forsvarlige.

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig oppført i 1969, med kjeller etablert og grunnmur hevet i 1978. Boligen inneholder vindfang, gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, bod og innglasset balkong i hovedetasjen. Kjelleren inneholder gang, kjellerstue, soverom, bad, vaskerom og flere boder. På eiendommen er det i tillegg oppført en frittstående bod/lekestue som i dag benyttes til oppbevaring av hageutstyr.

Boligen er oppgradert i flere etapper, blant annet med ny taktekking på hovedtak, delvis utskifting av vinduer, oppgradering av kjøkken, overflater og deler av de tekniske installasjonene. Drenering er ifølge eier etablert rundt deler av boligen i 2019 som egeninnsats, uten fremlagt dokumentasjon.

Oppvarming skjer hovedsakelig med luft-til-luft varmepumpe fra 2019, elektriske varmekabler på bad i hovedetasjen og øvrig elektrisk oppvarming.

Bygningen fremstår generelt med normal vedlikeholdsstandard sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Flere bygningsdeler er imidlertid av eldre dato, blant annet våtrom, deler av taktekkingen, utvendige vann- og avløpsledninger samt enkelte vinduer, og disse må påregnes et økt vedlikeholds- og fornyelsesbehov over tid. Det er også registrert enkelte utførelsesmessige forhold knyttet til egeninnsats og øvrige avvik som er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene.

Samlet vurderes boligen å være normalt vedlikeholdt ut fra alder og utførte oppgraderinger. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som indikerer akutt svikt i bygningens hovedkonstruksjoner, men det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige utskiftinger av bygningsdeler som har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon, rupanel som undertak og kaldt loft. Hovedtaket er tekket med asfaltpapp, som etter eiers opplysninger og tidligere salgsoppgave ble omlagt i 2018. Taktekningen fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Takene over hagestue og carport har eldre asfaltpapp.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert metall og fremstår med normal aldring.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende og stående trekledning. Boligen har en kombinasjon av malte trevinduer og PVC-vinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Vinduene er skiftet ut etappevis, og ytterdørene består av malt hovedytterdør, balkongdører og kjellerdør.

Eiendommen har en terrasse på ca. 26 m² med takoverbygg, oppført på trekonstruksjon. Terrassen ble utvidet og oppgradert i 2019. I tillegg finnes terrasser på terreng samt flere utvendige trapper utført i impregnert trevirke.

På eiendommen er det oppført en carport med trekonstruksjon på betongfundament og tak tekket med asfaltpapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv er utført med laminat og furugulv. Laminatgulvene ble ifølge eier lagt i 2019, og furugulvet i stue og kjøkken ble slipt og overflatebehandlet samme år. Veggene er utført med trepanel, malte plater og malt strie, mens himlingene består av panelplater og himlingsplater. Overflatene er oppgradert i flere etapper, hvor deler av arbeidene er utført som egeninnsats.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. Målinger viser høydeavvik som vurderes å være naturlige ut fra bygningens alder og konstruksjon.

Boligen har en utvendig teglsteinspipe. I kjeller er det montert en Jøtul peisinnsats, men denne er ikke i bruk. Rom under terreng har oppforede gulv over betong og innforede vegger mot grunnmuren. Det er utført hulltaking og fuktmålinger i representative konstruksjoner.

Innvendig trapp er utført i malt tre, og boligen har en kombinasjon av malte glatte dører og formpressede innerdører. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til aktivt angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige konstruksjoner.

Samlet fremstår de innvendige bygningsdelene med en standard som er normal i forhold til bygningens alder og de oppgraderingene som er utført. Eventuelle registrerte avvik og vedlikeholdsbehov er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

VÅTROM Gå til side

Boligen har tre våtrom bestående av bad i hovedetasjen, bad i kjeller og vaskerom i kjeller. Våtrommene er oppført etter byggeforskrift fra før 1997 og er oppgradert i varierende grad. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, utførelse eller etablering av vanntette sjikt, membran eller andre fuktsikrende tiltak.

Badet i hovedetasjen har malt vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, vegger med panel og våtromstapet samt mekanisk avtrekk. Hulltaking og fuktmåling viste tørre konstruksjoner.

Vaskerommet i kjeller har malt betonggulv med sluk, vegger med malte baderomsplater og mekanisk avtrekk. Rommet er funksjonelt innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og utslagskum. Hulltaking kunne ikke utføres på grunn av konstruksjonens utforming.

Badet i kjeller har flislagt gulv, vegger med panel og våtromstapet i dusjsonen samt servant, toalett og dusj. Ventilasjonen skjer via overstrømning til vaskerommet. Hulltaking og fuktmåling viste tørre konstruksjoner.

Samlet fremstår våtrommene med en funksjonell standard i forhold til alder og bruk. Registrerte avvik og vurderinger knyttet til dokumentasjon, tettesjikt, fallforhold, ventilasjon og øvrige forhold er beskrevet under de enkelte våtrommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ble ifølge eier ombygd, utvidet og overflateoppgradert i 2019. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate, med integrerte hvitevarer og god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

utstyrt med ventilator med avtrekk til det fri.

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og normalt vedlikeholdt i forhold til alder og bruk. Eventuelle registrerte avvik og vurderinger er beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har laminatgulv, malte platevegger og himling med panelplater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap, og ventilasjonen skjer via naturlig avtrekk gjennom ventil i vegg.

Toalettrommet fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk. Eventuelle registrerte avvik og vurderinger er beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger hovedsakelig utført med kobberrør og innvendige avløpsledninger hovedsakelig av PP-plast, med enkelte eldre soilrør i overgang gjennom gulvkonstruksjonen. Synlige rørføringer ble kontrollert ved befaring.

Ventilasjonen er i hovedsak naturlig, med tilluft via ventiler i vegger og vinduer og mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Oppvarming skjer hovedsakelig med en luft-til-luft varmepumpe fra Daikin, montert i 2019, supplert med elektrisk oppvarming og varmekabler på bad i hovedetasjen. Varmtvann produseres av en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerommet i kjelleren.

Det elektriske anlegget har automatsikringer og AMS-strømmåler, med hovedsikring på 63 A. Eier opplyser at deler av det elektriske anlegget ble fornyet i 2020.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat som en del av brannvarslings- og slokkeutstyret.

Samlet fremstår de tekniske installasjonene som funksjonelle ut fra alder og bruk. Eventuelle registrerte avvik og anbefalte tiltak er beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen vurderes å bestå av løsmasser.

Eier opplyser at det i 2019 ble etablert ny drenering rundt deler av boligen som egeninnsats. Arbeidet omfatter deler av grunnmuren og inngangspartiet, men ikke under carport og hagestue. Det foreligger ingen dokumentasjon. Ved befaring fremsto terrenget med drenerende masser og fall bort fra grunnmuren.

Grunnmuren er hovedsakelig oppført av betong og lettklinkerblokker. Ifølge kommunens byggesaksarkiv ble kjelleren etablert i 1978 ved heving av grunnmurshøyden. Grunnmuren fremsto med normal aldersrelatert slitasje uten vesentlige synlige skader.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. I egenerklæringen opplyses det at både vann- og avløpsledninger ble skiftet i 2013. Eier opplyser videre at avløpsledningene ble kamerakontrollert i 2022 uten registrerte feil, men dokumentasjon foreligger ikke.

Tidligere salgsoppgave opplyser at det finnes en nedgravd parafintank ved nordfasaden. Det foreligger ingen dokumentasjon på om tanken er sanert eller fortsatt er i bruk. Det anbefales at eier innhenter dokumentasjon som avklarer tankens status.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Lekestue

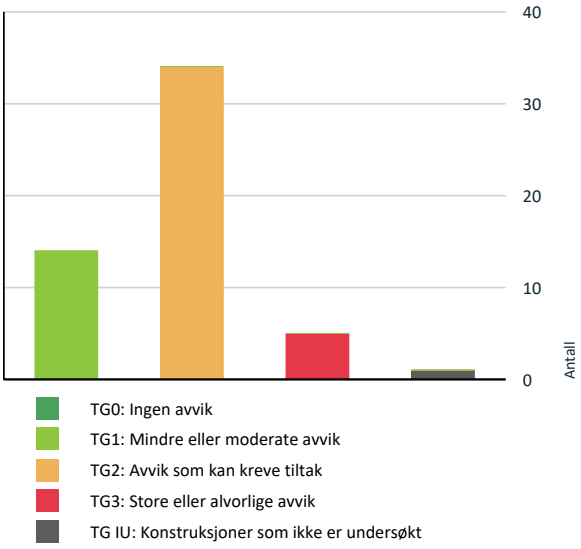
- Det foreligger ikke tegninger

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

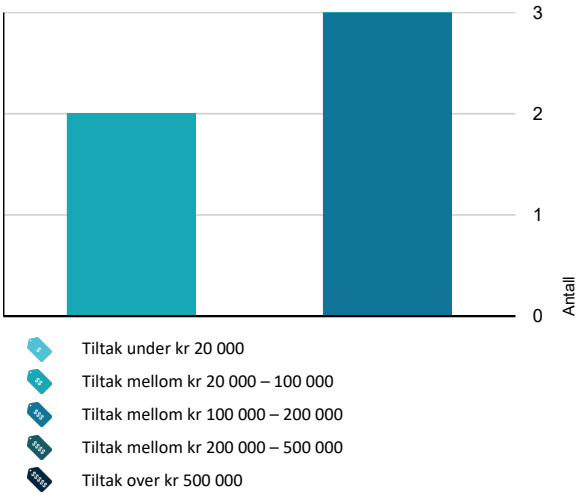
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet som en visuell tilstandsvurdering i henhold til NS 3600. Vurderingen bygger på befaring, tilgjengelige opplysninger fra eier, kommunale opplysninger og fremlagt dokumentasjon.
Boligen er oppført i 1969, med kjeller etablert og grunnmur hevet i 1978. Flere bygningsdeler er oppgradert og rehabilitert i ulike perioder, og vurderingene er basert på tilgjengelig dokumentasjon og eiers opplysninger der dokumentasjon ikke foreligger.
Eier opplyser at deler av arbeidene, blant annet etablering av drenering rundt deler av boligen og enkelte innvendige oppgraderinger, er utført som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelsen.
Våtrommene er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning, membran eller utførte rehabiliteringsarbeider. Tilstanden er derfor vurdert ut fra visuelle observasjoner, funksjonskontroll og utførte fuktmålinger.
Det ble utført hulltaking og fuktmåling i tilgjengelige konstruksjoner der dette var praktisk mulig. På vaskerom i kjeller lot hulltaking seg ikke gjennomføre på grunn av konstruksjonens utforming.
Tidligere salgsoppgave opplyser at det finnes en nedgravd parafintank på eiendommen. Tankens status er ikke dokumentert, og dette er ikke nærmere undersøkt som en del av oppdraget.
Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon som viser at utvendige vann- og avløpsledninger er skiftet. Vurderingen av alder og materiale er derfor basert på synlige installasjoner og bygningens alder.
Det er ikke utført radonmåling i forbindelse med oppdraget. Områdeanalysen viser at eiendommen ligger i et område med middels til lav radonaktsomhet, og innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. Dette er basert på offentlige kartdata og innebærer ikke at det er påvist radonproblemer eller skredfare på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Peisinnsatsen i kjeller er ikke brukbar.
Brannforebyggende tilsyn har registrert at røykrørets innføring i skorsteinen ikke er tilfredsstillende, og at ildstedet ikke bør benyttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Tekkingen på hagestue og carport fremstår med høy alder og tydelig aldersslitasje.
Det er registrert mose- og lavbegroing samt stedvis slitasje på overflaten.
Overgangene mellom tak og vegg ved hagestue og carport er ikke utført etter anerkjent byggeskikk og medfører økt risiko for utettheter.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Renner og bslag er av eldre dato med begynnende rustdannelser . Overkroker er demontert og ligger løse i rennene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Luken til loftet består av en uisolert plate uten tetningslister.

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

Det er påvist at glassruten på det avlange kjøkkenvinduet er punktert.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Skyvedøren til hagestuen anbefales smurt og justert.
Dobbel terrassedør bør også justeres.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Terrassegulvet har normal alders- og værslitasje med tørkesprekker, slitte overflater og enkelte deformasjoner i terrassebordene. Bygningsdelen har behov for vedlikehold.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Ytterveggen har et tydelig avvik fra lodd.
Fundamenteringen langs ytterveggen fremstår skjev, og dette har medført at veggkonstruksjonen heller utover.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Enkelte overfladiske riper og merker er registrert i furugulvet.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det ble registrert flere mindre utførelsesmessige mangler og uferdige overflater. Dette omfatter blant annet uferdige avslutninger ved døråpninger, synlige skjøter i himlinger og enkelte overflater som ikke fremstår ferdigstilt etter oppussingsarbeider.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Trappen har varierende opptrinnshøyder og fremstår som ufagmessig tilpasset mellom etasjene.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
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.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 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 > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført dreneringsarbeid, og deler av bygningen er ikke opplyst å være drenert.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Den utvendige overflatepussen fremstår ujevnt utført med et ufagmessig overflateuttrykk.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side
Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Det mangler tilluftsløsning i toalettrommet.

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge 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 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Eier har malt overflatene i 2022.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Eier har malt gulvet i 2022.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Innredningen er av eldre dato og har normal aldersslitasje. Selv om den fremstår funksjonell ved befaringen, har den begrenset restlevetid sammenlignet med en nyere innredning.

Våtrom > Kjeller > 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.

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Veggene ved servant er utført med panel, som ikke er et fuktbestandig materiale beregnet for våtsone. Løsningen gir økt risiko for fuktopptak og fuktskader ved normal bruk.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er dårlig avrenning fra servant.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet har mangelfull ventilasjon, da det kun ventileres naturlig via ventil i vegg mot tilstøtende vaskerom. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Åpningen mellom trappetrinnene på trappen til terrassen er over 10 cm.

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

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

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.

Eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Boligens energimerking



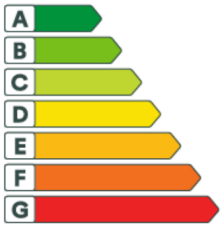
Beskrivelse

Boligen skal selges

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Inngående og utgående vannrør ble byttet i 2013 av tidligere eier,
2018	Modernisering	Stuevinduer i hjørnet av stuen ble skiftet av fagperson. Det ble samtidig lagt ny takpapp på huset, med unntak av sommerstuen. Ble gjort av tidligere eier
2019	Modernisering	Terrassen ble revet og bygget opp på nytt i forbindelse med dreneringsarbeider. Terrassen ble utvidet ca. 1 meter i dybden. Tak over deler av verandaen ble samtidig skiftet.
2020	Modernisering	Ny drenering rundt store deler av boligen.
2022	Modernisering	Bad: Dusjkabinett, servantskap og elektrisk vifte ble skiftet. Gulv og vegger ble malt. Membran, tettesjikt og sluk ble ikke opplyst fornyet.
2022	Modernisering	Elektrisk anlegg: Gamle ledninger, stikkontakter og brytere ble skiftet ut. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid i egenerklæringen.
2022	Modernisering	Varmepumpe: Vedlikehold/service på varmepumpe utført av Stavernfirma.
2026	Modernisering	Sikringsskap: Komplett sikringsskap ble skiftet av Synergi etter at det var registrert løs kabel til hovedsikringen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har tak tekket med asfaltpapp. Takene ble besiktiget ved adkomst på taket. Ved sammenligning av bilder fra tidligere salgsoppgave (2018) med dagens forhold, samt eiers opplysninger, legges det til grunn at hovedtaket ble omlagt med ny asfaltpapp rett før dagens eier overtok boligen i 2018.

Tekkingen på hovedtaket fremstår med normal vær- og bruksslitasje for alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller forhold som indikerer pågående lekkasjer ved befaringen.

Takene over hagestue og carport fremstår derimot som eldre tekking. Disse viser tydelig aldersslitasje med stedvis tap av skiferstrø, begroing av mose og lav samt begynnende uttørking av overflaten. Ved overgangene mellom tak og vegg ved hagestue og carport er detaljløsningene ikke utført på en fagmessig måte. Tekkingen er avsluttet mot vegg med en løsning som ikke gir tilfredsstillende oppbrett og varig tetting.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

• Tekkingen på hagestue og carport fremstår med høy alder og tydelig aldersslitasje.
Det er registrert mose- og lavbegroing samt stedvis slitasje på overflaten.
Overgangene mellom tak og vegg ved hagestue og carport er ikke utført etter anerkjent byggeskikk og medfører økt risiko for utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Den eldre tekkingen på hagestue og carport har redusert gjenværende levetid. De mangelfulle overgangene mot vegg øker risikoen for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

Takene over hagestue og carport bør kontrolleres jevnlig, og begroing bør fjernes skånsomt. Overgangene mellom tak og vegg anbefales utbedret med korrekt oppbrett og beslagløsning. På grunn av tekkingens alder og registrerte slitasje må det påregnes utskifting av tekkingen på hagestue og carport.
Hovedtaket fremstår med normal tilstand ut fra alder og krever ordinært vedlikehold og periodisk kontroll.


Overgang carport og vegg


Hagestue og terrassetak





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige deformasjoner eller lekkasjetegn fra de synlige delene. Overflater har normal aldring og slitasje ut fra alder og værpåvirkning.

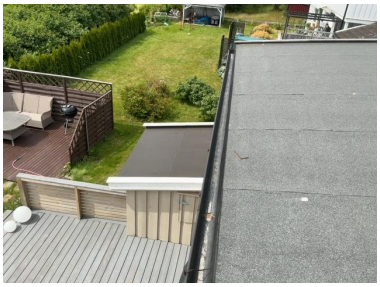
Vurdering av avvik:
• Renner og bslag er av eldre dato med begynnende rustdannelser . Overkroker er demontert og ligger løse i rennene.

Konsekvens/tiltak
• Renner og beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og lekkasjer.
Løse overkroker må monteres korrekt for å sikre stabilitet og funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og skader på bygningens konstruksjon.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Luken til loftet består av en uisolert plate uten tetningslister.

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.
- Loftsluken bør etterisoleres og det bør monteres tetningslister for å hindre varmetap og redusere risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.







Enkel takluke

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Bygningsdelen er besiktiget fra bakkenivå, hvor synlige overflater er kontrollert, spesielt rundt vinduer og i nedre del mot terreng.

Vurdering av avvik:

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av malte trevinduer og PVC-vinduer med både 2-lags og 3-lags isolerglass. Vinduene har varierende alder og er skiftet ut etappevis.

Basert på tidligere salgsoppgave og eiers opplysninger er følgende utskiftninger registrert:
Ca. 2001: Flere vinduer i 1. etasje.
Ca. 2015: Flere vinduer i kjeller.
ca 20118: Stuevinduer i hjørne i stua
2022: Vindu på soverom skiftet av dagens eier.

Ved befaringen fremsto vinduene generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble registrert ett punktert isolerglass på kjøkkenet, men ingen vesentlige skader på de vinduene som var tilgjengelige for kontroll. Eldre vinduer har naturlig aldersslitasje og et høyere vedlikeholdsbehov enn de nyere vinduene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at glassruten på det avlange kjøkkenvinduet er punktert.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterteglass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Manglende luftspalte mellom beslag og belistning bør utbedres ved å opprette en luftspalte, for eksempel ved å justere eller kappe kledning/belistning. Dette vil redusere risikoen for fuktskader, råte, økte vedlikeholdskostnader og forlenget levetid på kledningen. Det anbefales også å kontrollere tetting rundt vinduene og jevnlig inspisere for fuktskader.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





Punktert vindu på kjøkken





Pvc vindu soverom

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør fra 2019, malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre med 2-lags glass. Dørene fremstår generelt i god stand. Ingen synlige skader eller punkteringer i glass ble registrert ved befaring. Normalt vedlikeholdsbehov må likevel påregnes.

Vurdering av avvik:

• Skyvedøren til hagestuen anbefales smurt og justert. Dobbel terrassedør bør også justeres.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.



Dobbel terrassedør til hagestue

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en terrasse på ca. 26 m² oppført på understøttende trekonstruksjon fundamentert på kreosotimpregnerte stolper. Terrassegulvet er utført i impregnert trevirke. Ifølge eier ble terrassen utvidet i 2019. I samme forbindelse ble det lagt nytt terrassegulv, og takoverbygget over deler av terrassen ble utvidet og fornyet.

Ved visuell kontroll fremsto den bærende konstruksjonen som stabil. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller tegn til setninger. Kreosotstolpene fremsto uten synlige råteskader på de delene som var tilgjengelige for inspeksjon. Terrassen har god lufting under konstruksjonen, noe som bidrar til å

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

redusere risikoen for fuktrelaterte skader. Terrassegulv, rekkverk og takoverbygg fremsto med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.





26 m2 hvor av 12 m2med takoverbygg.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er terrasser på terreng med et samlet areal på ca. 17,5 m². Terrassene er oppført i trekonstruksjon med terrassegulv av impregnert trevirke. Terrassene har levegger som skjermer for innsyn og vind, og fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Terrassegulvet har normal alders- og værslitasje med tørkesprekker, slitte overflater og enkelte deformasjoner i terrassebordene. Bygningsdelen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Videre værpåvirkning kan føre til økt oppsprekking, nedbrytning av trevirket og redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres.

Terrassen bør rengjøres og overflatebehandles. Slitte eller skadde terrassebord bør skiftes ut ved behov for å opprettholde funksjon og levetid.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport



17,5 m2

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flere utvendige trapper utført i impregnert trevirke. Hovedtrappen ved inngangspartiet gir adkomst fra terreng til hovedinngangen. Det er i tillegg trapp fra terreng til terrasse samt utvendig trapp til kjellerinngang. Trappene er oppført med trekonstruksjon og fremstår med normal utførelse. Ved befaringen fremsto trappene generelt i god stand med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Vurdering av avvik:

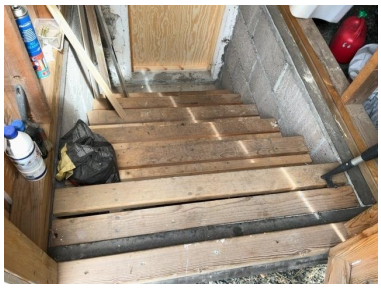
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpningen mellom trappetrinnene på trappen til terrassen er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpningene mellom trappetrinnene bør reduseres til maksimalt 10 cm for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn.

Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for fall- og klemskader.







TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Carporten er oppført med trekonstruksjon på fundament av betong. Taket er tekket med asfaltpapp og har utvendig avrenning via takrenner og nedløpsrør. Konstruksjonen ble visuelt kontrollert ved befaringen.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Det ble registrert at ytterveggen har et tydelig avvik fra lodd. Avviket synes å skyldes at fundamenteringen langs ytterveggen har forskjøvet seg eller fått setninger, slik at veggen har fulgt bevegelsen. Det ble ikke registrert akutte skader i bærekonstruksjonen ved befaringen, men forholdet indikerer bevegelser i fundamenteringen.

Vurdering av avvik:
• Ytterveggen har et tydelig avvik fra lodd. Fundamenteringen langs ytterveggen fremstår skjev, og dette har medført at veggkonstruksjonen heller utover.

Konsekvens/tiltak
• Bevegelser i fundamenteringen kan medføre økte deformasjoner i vegg- og takkonstruksjonen over tid. Dersom bevegelsene fortsetter, kan dette påvirke konstruksjonens stabilitet, gi skader på kledning og beslag samt føre til funksjonsproblemer.

Det anbefales å undersøke årsaken til bevegelsen nærmere. Fundamentering og bærekonstruksjon bør vurderes av fagkyndig, og nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre videre bevegelser og sikre konstruksjonens stabilitet.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er belagt med laminat og furugulv. Ifølge eier ble laminatgulvene lagt i 2019. Furugulvet i stue og kjøkken ble slipt og overflatebehandlet med olje av eier i 2019.

Ved befaringen fremsto gulvene generelt i god stand med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte mindre riper, merker og naturlige krympesprekker i furugulvet, noe som er normalt for denne gulvtypen. Laminatgulvene fremsto generelt i god stand.

Vurdering av avvik:
• Enkelte overfladiske riper og merker er registrert i furugulvet.

Konsekvens/tiltak
• Overfladiske riper og merker i furugulvet har liten konsekvens og krever normalt ingen tiltak, men kan utbedres med overflatebehandling ved behov.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport






TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger er utført med trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene er utført med panelplater og himlingsplater. Overflatene er oppgradert i flere etapper, og deler av arbeidene er utført som egeninnsats av eier.

Ved befaringen fremsto overflatene generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte uferdige overflater etter oppussingsarbeider, herunder uferdige avslutninger ved døråpninger og overganger mellom materialer. Videre ble det registrert synlige plateskjøter og mindre utførelsesmessige mangler i enkelte himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert flere mindre utførelsesmessige mangler og uferdige overflater. Dette omfatter blant annet uferdige avslutninger ved døråpninger, synlige skjøter i himlinger og enkelte overflater som ikke fremstår ferdigstilt etter oppussingsarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene er i hovedsak av estetisk karakter og påvirker i liten grad bygningsdelens funksjon. Samlet sett fremstår utførelsen med et kvalitetsnivå som er lavere enn det som normalt kan forventes ved fagmessig utført arbeid.

Det anbefales å ferdigstille uferdige overflater og etterarbeide skjøter, overganger og avslutninger med sparkling, maling og listverk der dette mangler. Dette vil gi et mer helhetlig uttrykk og en utførelse i samsvar med god håndverksmessig standard.

Tilstandsgraden er satt etter en samlet vurdering av de innvendige overflatene. Det er registrert flere mindre utførelsesmessige mangler og uferdige detaljer. Arbeidene er i stor grad utført som egeninnsats, og utførelsen fremstår enkelte steder ikke å være håndverksmessig ferdigstilt. Selv om forholdene hovedsakelig er av estetisk karakter, tilsier omfanget samlet en TG 2.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble gjennomført stikkprøvemålinger med laser for å kontrollere gulvenes planhet og registrere eventuelle høydeavvik. Målingene viste et høydeavvik på ca. 25 mm gjennom stuen, ca. 10 mm innenfor en målelengde på 2,0 meter i gangen og ca. 31 mm innenfor en målelengde på 2,0 meter på soverom. Avvikene vurderes å være forenlige med byggets alder, konstruksjonstype og forventede bevegelser i et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

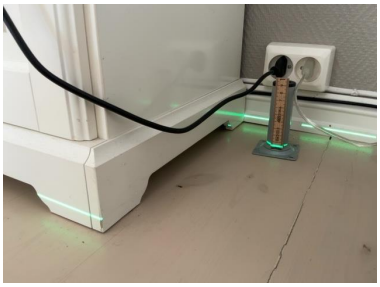
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• 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.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport



Avvik 25 mm gjennom stuen



Avvi 10 mm innenfor 2 meter i gang



Avvik 31 mm i soverom

⚠ 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 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en utvendig murt teglsteinspipe fundamentert på synlig betongfundament. Pipen er oppført langs ytterveggen ved stuen, og sotluken er plassert utvendig på nivå med hovedetasjen. Tilkoblingspunktet til pipen i hovedetasjen er plombert, og det er ikke montert ildsted i denne etasjen.

I kjellerstuen er det montert en Jøtul peisinnsats. Eier opplyser at ildstedet ikke kan benyttes. Plasseringen av sotluken tilsier at skorsteinen opprinnelig ikke har vært prosjektert for ildsted i kjeller. Dette samsvarer med brannforebyggende tilsyn, hvor det er registrert at røykrøret fra ildstedet i kjeller er ført inn under sotluken, og at denne løsningen må utbedres før skorsteinen eventuelt tas i bruk igjen.

Vurdering av avvik:

• Peisinnsatsen i kjeller er ikke brukbar. Brannforebyggende tilsyn har registrert at røykrørets innføring i skorsteinen ikke er tilfredsstillende, og at ildstedet ikke bør benyttes.

Konsekvens/tiltak

• Ildstedet i kjeller kan ikke benyttes i dagens utførelse. Dersom det ønskes etablert et funksjonelt ildsted, må røykrørsinnføringen og skorsteinen utbedres i samsvar med gjeldende krav.

Det anbefales å følge anmerkningene fra brannforebyggende tilsyn. Dersom ildstedet skal tas i bruk, må røykrørsinnføringen bygges om og nødvendige utbedringer utføres. Alternativt kan ildstedet fjernes dersom det ikke er ønskelig å benytte det.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv med laminat, plater og teppe. Gulvene er oppforet over betonggulv. Veggene er utført med malte plater og panel på innvendig utforede vegger mot grunnmur.

Det ble foretatt hulltaking i to representative områder for kontroll av skjulte konstruksjoner. Ved måling med fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på 22,1 % og 23,3 % i treverket. Ved inspeksjon gjennom kontrollhullene ble det ikke observert synlige tegn til råte eller soppvekst, men de målte verdiene indikerer forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport







I kjellerstue 23,3 %



Nymalte vegger i gang

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i malt tre og fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Ved befaringen ble det registrert at første og siste opptrinn har avvikende opptrinnshøyde. Trappen fremstår dårlig tilpasset etasjehøyden, og utførelsen vurderes ikke å være håndverksmessig tilfredsstillende. Forholdet tyder på at trappen ikke er tilpasset etasjehøyden på en fagmessig måte.

Vurdering av avvik:

- Trappen har varierende opptrinnshøyder og fremstår som ufagmessig tilpasset mellom etasjene.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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

- Ujevne opptrinnshøyder gir redusert gangkomfort og øker risikoen for snubling og fall ved bruk av trappen.

Det anbefales at trappen bygges om eller tilpasses slik at opptrinnene får mest mulig lik høyde og utførelsen tilfredsstiller normal byggeskikk.

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- 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.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

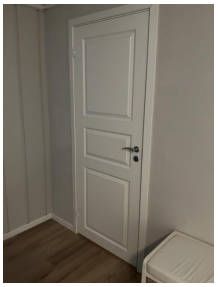





TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av malte glatte dører og formpressede innerdører. Dørene fremstår generelt med normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsfeil på de dører som ble kontrollert.



Hovedetasje



Kjeller

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 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller benyttede tettesjikt. Eier

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

opplyser at det ble skiftet dusjkabinett, servantskap og elektrisk vifte, samt malt gulv og vegger i 2022.





ETASJE > BAD

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 oppbygning av våtrommene eller utførte rehabiliteringsarbeider. Eventuelle overflateoppgraderinger og utskifting av innredning dokumenterer ikke at underliggende tettesjikt eller konstruksjoner er fornyet eller oppgradert.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge 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 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og våtromstapet/belegg på vegger. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Eier har malt overflater i 2022.

Vurdering av avvik:

• Eier har malt overflatene i 2022.

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst at overflatene er malt av eier i 2022. Konsekvensen av egeninnsats er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og redusert holdbarhet. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson for å sikre kvalitet og varighet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 30 mm. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Eier har malt gulvet i 2022.

Vurdering av avvik:

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

• Eier har malt gulvet i 2022.

Konsekvens/tiltak
• Gulvet er malt av eier i 2022. Konsekvensen av egeninnsats uten dokumentert fagmessig utførelse er økt risiko for redusert kvalitet, manglende dokumentasjon og mulige skjulte feil eller fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson.





Høyde ved dørterskel

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

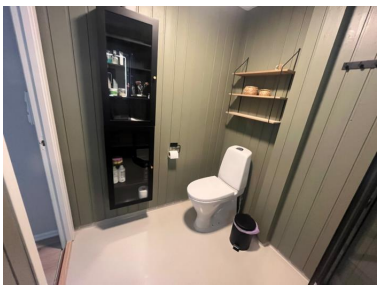
Beskrivelse
Våtrommet har manglende eller ukjent skjult vanntett sjikt på vegger. Det er synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulvet, plastsluk, og 45 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen 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.

Kostnaden er knyttet til utbedring av vanntett sjikt på vegger, må hele rommet oppgraderes må det beregnes en høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyret fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

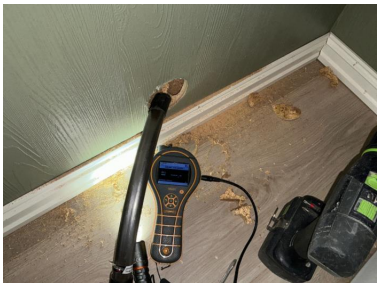
Beskrivelse

Hulltaking er utført i toalettrom bak dusj. Måleresultat: 0 %. som indikerer att konstruksjon er tørr.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ligger i kjeller og er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Våtrommet fremstår funksjonelt og normalt vedlikeholdt ut fra alder og bruk.





KJELLER > 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 vantett sjikt.

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte baderomsplater og himling med panel i innvendig tak. Veggene er ny malt av eier i 2026.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

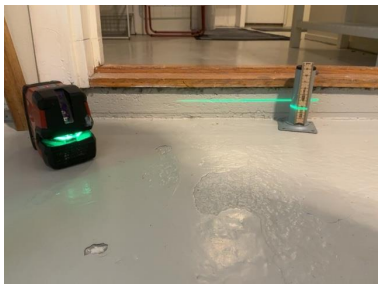
Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Gulvet er utført med malt/behandlet betong uten gulvvarme. Våtrommet har sluk i gulvet, og det ble ved befaring registrert et fall mot sluk på ca. 30 mm. Gulvet fremstår funksjonelt med tilfredsstillende avrenning mot sluket.





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at gulv eller vegger har vanntett sjikt. Gulvet er utført med malt/behandlet betong, og veggene har malte plateoverflater. Det er ukjent om det er benyttet et godkjent overflatebehandlingssystem beregnet for bruk i våtrom. Våtrommet har et eldre soilsluk. Ved befaring ble det målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra toppen av sluket til toppen av gulvet ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen 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 bør etableres dokumentasjon på eksisterende tettesjikt, eller det bør vurderes å oppgradere våtrommet til dagens standard.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre løsninger er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, da tettesjiktets funksjon og levetid er usikker. Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden og eventuelt utbedre våtrommet for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt en eldre kjøkkenbenk med stålbenkeplate, nedfelt utslagskum og skapinnredning. Innredningen fremstår funksjonell med normal alders- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Innredningen er av eldre dato og har normal aldersslitasje. Selv om den fremstår funksjonell ved befaringen, har den begrenset restlevetid sammenlignet med en nyere innredning.

Konsekvens/tiltak

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

• Innredningen bør påregnes utskiftet på sikt for å opprettholde funksjonalitet og estetikk, da begrenset restlevetid medfører økt risiko for fremtidige skader eller funksjonssvikt.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Vaskerommet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg.

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.

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.



KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner som hindrer tilgang til aktuelle steder for prøvetaking. Dette medfører at det ikke er mulig å gjøre en kontroll av tilstanden bak overflater, og det må derfor tas høyde for usikkerhet rundt eventuelle skjulte skader.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD

TG 3 **Generell**

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet i kjeller er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse av vanntett sjikt, membran eller annen fuktsikring i konstruksjonene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning av våtrommet eller eventuelle rehabiliteringsarbeider.

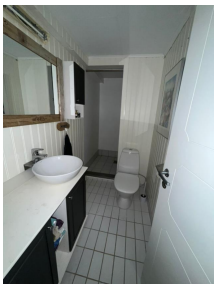
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Våtrommet er i daglig bruk men er av noe eldre dato. Rommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer for å oppfylle dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

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 vantett sjikt.

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.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med hvitmalt panel, mens dusjsonen har våtromstapet. Himlingen er kledd med hvite himlingsplater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Veggene ved servant er utført med panel, som ikke er et fuktbestandig materiale beregnet for våtsone. Løsningen gir økt risiko for fuktopptak og fuktskader ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Panel i våtsone bør skiftes ut med fuktbestandige materialer og det bør etableres dokumentert vanntett sjikt, for å redusere risikoen for fuktopptak, deformasjoner, råte og skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Dagens løsning gir økt fare for fuktskader ved normal bruk.

KJELLER > BAD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten gulvvarme. Ved befaring ble det målt et fall mot sluk på ca. 20 mm i dusjsonen. Øvrige gulvflater er tilnærmet plane og har ikke målbart fall mot sluk. Det er etablert en oppkant inn til dusjsonen som hindrer at eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av våtrommet ledes til sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse av vanntett sjikt eller membran i våtrommet. Våtrommet har plastsluk. Ved visuell befaring var det ikke mulig å verifisere om eventuell membran er ført og tilsluttet sluket på en tilfredsstillende måte, da løsningen er skjult under overflatene. Sluket er uten vannlås ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen 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.

Kostnaden er inkludert i det samlede kostnadsanslaget for våtrommet. Bygningsdelen er gitt TG 3 på grunn av manglende dokumentasjon på tettesjikt og usikker membrantilslutning til sluk, noe som normalt krever utskifting av sluk og etablering av nytt vanntett sjikt ved rehabilitering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i dusjnisjen

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant med underskap, gulvmontert toalett og dusj i nisje. Sanitærutstyret fremstår generelt i normal stand med alminnelig bruksslitasje, uten vesentlige synlige skader registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er dårlig avrenning fra servant.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres rens eller spyling av avløpet fra servanten for å bedre avrenningen, for å unngå risiko for tilstopping og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

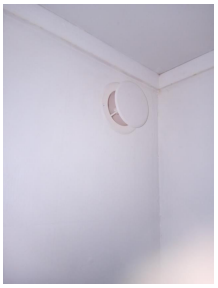
Våtrommet ventileres naturlig via ventil i vegg mot tilstøtende vaskerom

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har mangelfull ventilasjon, da det kun ventileres naturlig via ventil i vegg mot tilstøtende vaskerom. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i våtrommet, for eksempel ved å installere mekanisk avtrekk eller annen godkjent løsning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og utvikling av sopp eller mugg.



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er utført i vaskerom ved dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9 %, noe som indikerer at konstruksjonen er tørr.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble ifølge eier bygget om, malt og utvidet i 2019. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp samt kjøl- og fryseskap. Innredningen fremstår funksjonell og med normal bruksslitasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport







ETASJE > STUE/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: 2018 **Kilde:** Eier



TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har laminatgulv, malte platevegger og himling med panelplater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje i forhold til alder og bruk.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap. Sanitærutstyret fremstår funksjonelt med normal bruksslitasje.





ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler tilluftsløsning i toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres en tilfredsstillende tilluftsløsning i toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftutskifting. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og økt risiko for mugg- og luktproblemer.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport



Ventil i vegg til bad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført med kobberrør med loddede, klemte eller tilsvarende skjøteforbindelser. Synlige rørføringer ble kontrollert ved befaring uten at det ble registrert tegn til lekkasjer eller andre vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• 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 utskiftning av rør.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført med PP-plastrør (grå avløpsrør). Deler av røranlegget er synlig i kjeller og ble kontrollert ved befaring. Det ble også registrert eldre soilrør i overgang gjennom gulvkonstruksjonen. Det ble ikke observert tegn til lekkasjer eller andre vesentlige avvik på synlige rørføringer.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Lufttilførsel skjer via ventiler i vegger og 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 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med en luft-til-luft varmepumpe fra Daikin. Eier opplyser at varmepumpen ble montert i 2019. Innedelen er gulvmodell, mens utedelen er montert på vegg utvendig. Varmepumpen ble funksjonsprøvd ved befaring og reagerte normalt på betjening.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannsbereder på vaskerommet i kjelleren. Varmtvannsberederen er koblet til stikkontakt i henhold til gjeldende krav på installasjonstidspunktet. Dagens krav, som er skjerpet på grunn av brannrisiko, tilsier at varmtvannsberederen skal tilkobles direkte til det elektriske anlegget.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Produksjonsår kunne ikke verifiseres ved befaring, men berederen fremstår som en nyere modell og antas å være under 20 år gammel.

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

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.





⚠ 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 opplyst at det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Eier opplyser videre at deler av det elektriske anlegget ble fornyet i 2022. Elskapet er plassert i gangen og er utstyrt med automatsikringer og AMS-strømmåler. Hovedsikringen er på 63 A. Anlegget har blant annet egen 25 A kurs for billader og varmekabler på bad i 1. etasje. Kursfortegnelsen var ikke utfylt ved befaring. Sikringsskapet fremstod ryddig, uten synlige tegn til skader eller unormal varmepåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med én optisk røykvarsler montert i himling. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat (6 kg pulver). Kontrollmerke viser at årlig kontroll sist ble utført 26.11.2024. Service ble utført 29.11.2021, med neste service innen 29.11.2031. Brannslokkeapparatet fremstod uten synlige skader ved befaringen.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det er etablert ny drenering rundt deler av boligen som egeninnsats i 2019. Ifølge eier omfatter arbeidet blant annet tilgjengelige vegger og ved inngangspartiet, mens det ikke er drenert under carport og hagestue. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Ved befaring fremsto terrenget langs de drenerte fasadene med drenerende masser og fall bort fra grunnmuren. Dreneringen er i hovedsak skjult og kunne derfor ikke kontrolleres nærmere ved befaring.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført dreneringsarbeid, og deler av bygningen er ikke opplyst å være drenert.

Konsekvens/tiltak
• Arbeidet med drenering er utført som egeninnsats og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, omfanget og forventet levetid, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få arbeidet vurdert av fagperson for å redusere usikkerheten. Dreneringen bør følges opp gjennom normalt vedlikehold, og ved tegn til fuktinntrengning bør behovet for ytterligere drenering eller utbedringer vurderes.





Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er hovedsakelig oppført av betong og lettklinkerblokker. Ifølge kommunens byggesaksarkiv ble kjeller etablert og grunnmurshøyden hevet i 1978 som en senere utvidelse av den opprinnelige boligen fra 1969. Grunnmuren fremstår med normal aldersrelatert slitasje uten vesentlige synlige skader registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Den utvendige overflatepussen fremstår ujevnt utført med et ufagmessig overflateuttrykk.

Konsekvens/tiltak

• Ujevn og ufagmessig utført overflatepuss bør vurderes utbedret for å redusere risiko for lokale riss og redusert bestandighet, spesielt dersom pussystemet ikke er utført i henhold til produsentens anvisninger.

Det anbefales å utbedre eventuelle riss og skader fortløpende, og vurdere rehabilitering av overflatepussen for å oppnå en mer ensartet og varig utførelse. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktopptak, frostspreng og forringelse av grunnmurens levetid.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er opparbeidet med grus og noe plen. Det er observert jevnt fall ut fra grunnmuren på alle sider av bygningen.









Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. I egenerklæringen opplyses det at tidligere eier skiftet både inngående vannledning og utgående avløpsledning i 2013. Vannledningen er ifølge eier utført i plast (PEL/PE). Ved befaring ble det registrert ny utvendig stoppekran i hagen, noe som underbygger opplysningene om utskifting. Eier opplyser videre at avløpsledningene ble kontrollert med kamerainspeksjon i 2022, uten at det ble registrert feil eller behov for utbedringer. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon fra inspeksjonen. På den synlige delen av det innvendige avløpsanlegget i kjeller ble det registrert eldre støpejernsrør, men dette vurderes å være en del av den innvendige installasjonen og ikke de utvendige stikkledningene.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

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



TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Tidligere salgsoppgave opplyser at det er en nedgravd parafintank på eiendommen, plassert ved nordfasaden. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter om tanken fortsatt er i bruk eller om den er forskriftsmessig sanert.

Dersom tanken er tatt permanent ut av bruk, gjelder krav om at den skal tømmes og rengjøres. Som hovedregel skal nedgravde oljetanker graves opp og leveres til godkjent mottak. Det kan i enkelte tilfeller søkes kommunen om tillatelse til å la mindre tanker bli liggende nedgravd. I slike tilfeller skal tanken tømmes, rengjøres, fylles med godkjent fyllmasse, påfyllingsrøret fjernes og kommunen varsles om at tanken er tatt ut av bruk.

Det anbefales at eier innhenter dokumentasjon på tankens status dersom dette ikke foreligger.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Åpningen mellom trappetrinnene på trappen til terrassen er over 10 cm.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• 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.
• Eier sier at det det ikke finnes kursfortegnelse eller at antall sikringer er i samsvar med denne.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpningene mellom trappetrinnene bør reduseres til maksimalt 10 cm for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for fall- og klemskader.
• 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.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• 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.
• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

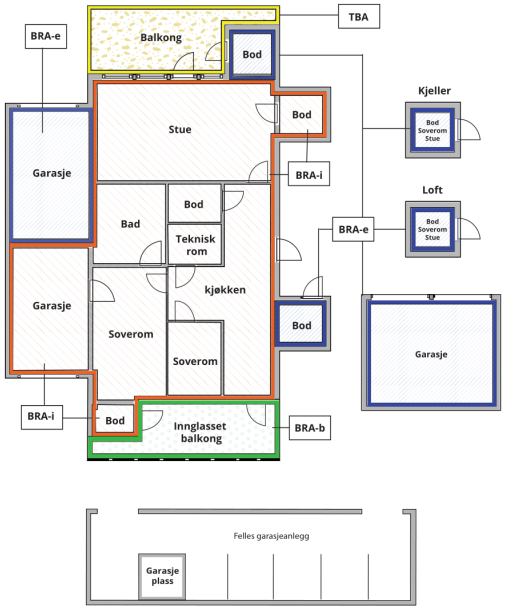
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	117		11	128	44
Kjeller	101			101	
SUM	**218**		**11**		**44**
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, bod		Innglasset balkong
Kjeller	Gang, gang 2, bod 1, bod 2, vaskerom, kjellerstue, soverom, bod 3, bod 4, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Vedlegg: Takstrapport

Nyere håndverkstjenester

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

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Linda Thors	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	4044	256		0	676.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solstadveien 17

Hjemmelshaver
Caspersen Alex, Thors Linda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Stavern. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og har kort avstand til skole, barnehager, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, og kort vei til Stavern sentrum med butikker, serveringssteder, kyststi og badeplasser. Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til Larvik sentrum og E18.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei .

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Stavern by 2025–2037, hvor arealet er avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen er også omfattet av den eldre reguleringsplanen «Solstad boligområde», vedtatt 28.12.1966, hvor formålet er boliger. Deler av eiendommen ligger innenfor hensynssone H310_1 – ras- og skredfare. Det er ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat og opparbeidet tomt. Utearealene består av plen, beplantning, treterrasser, gruslagte gang- og oppstillingsarealer samt innkjørsel med parkering. Tomten fremstår som funksjonell og normalt vedlikeholdt i forhold til bruk. Eiendommen har gode solforhold og tilfredsstillende adkomst fra offentlig vei.

Servitutter

4002
11.09.1968
Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående lekestue på ca. 6 m², oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning og saltak. Bygningen benyttes i dag til oppbevaring av hageutstyr.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	25.07.2026		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal info	25.07.2026		Gjennomgått		Ja
Bruksendring	11.08.2026		Gjennomgått		Ja

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	
2	11.08.2026	
3	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Solstadveien 17 , 3292 STAVERN
Gnr 4044 - Bnr 256
3909 LARVIK

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

Stikkprøvetakninger 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

AREAL

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

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

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.

Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Solstadveien 17, 3292 STAVERN**	
Dato for energimerking **25.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323856**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162898655**
Gårdsnummer **4044**	Bruksnummer **256**
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 **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **218,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **218,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 171 kWh**



Solstadveien 17, 3292 STAVERN

Detaljering

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



Solstadveien 17, 3292 STAVERN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.Kjøl - 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

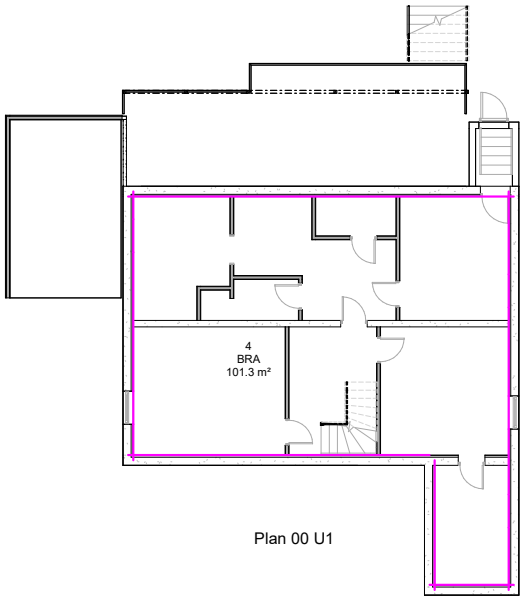
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

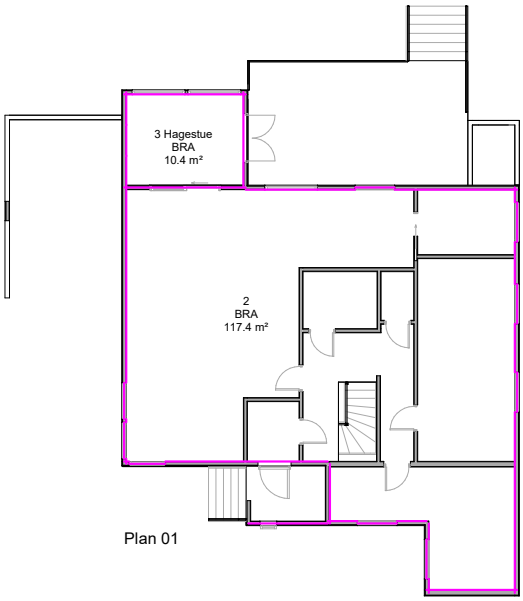
https://www.enova.no

Vedlegg: Takstrapport

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Plan 00 U1



Plan 01

Areal (BRA)

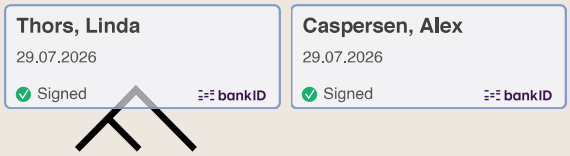
Beskrivelse:	Etasje	Comments	Areal (m²)
BRA	Plan 00 U1		101.3
BRA	Plan 01		117.4
BRA	Plan 01	Hagestue	10.4
Totalt Areal:			229.1

Lågen Bolig as

TILTAKSHAVER: Linda Thors og Alex Caspersen
G.nr/B.nr: 4044/256
BYGGEPLASS: Solstadveien 17
KOMMUNE: Larvik

REV. | DATO | REVISJON | SIGN.

TEGN. INNHOLD: Beregning BRA
FORMAT: A3
MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Solstadveien 17
PROSJEKT NR: 20254
ARKITEKT: OMS
DATO: 10/24/24
TEGN: Author
REV:
TEGN.NR: F40.04



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

Linda Thors

Alex Caspersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solstadveien 17
3292 Stavern

3909-4044/256/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dusjkabinett, og servantskap og elektrisk vifte, malt gulv og vegger.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Kjenner ikke til

Beskrivelse av arbeidet: Stuevinduene i hjørnet i stua ble skiftet ut av fagpersoner, samt ny takpapp på huset. Ps: ble ikke skiftet takpapp på sommerstua.

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

• **Ja**

Det lille vinduet ved kjøkken er punktert, vindu i bod nede i kjeller har en sprekk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Samtidig med drenering, ble hele terrassen revet og bygget ny med en utvidelse av dybden på 1 meter. Samtidig ble det skiftet tak over deler av verandaen.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

Ny drenering sommeren 2020.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Kjenner ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Gravingen ble utført av faglært.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt duk,og lister. Ble godkjent av fagperson.

---

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

- **Ja**

Ble plutselig oppdaget litt vann på gulvet i kjeller på vaskerommet. Det dekket nesten hele gulvet med 1 cm.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Recovery

Beskrivelse av arbeidet: Det ble sjekket avløpsrør i kjeller og peilet helt ut til det kommunale systemet. Der ble det funnet en plastbit som ble tatt ut. Uvisst hvor den biten kom fra. Ingen konklusjon på hva det var for slags bit.

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Finner ikke firmanavn

   Beskrivelse av arbeidet: Graving, legge rør,grus og vortepapp

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt duk over drensrør og montert topplist på vortepapp

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det er drenert rundt huset, men ikke under carport og sommerstue. Mye grunnet at det var planer om å rive Carport og bygge garasje, for så å drenere videre. Ønsket ikke å rive sommerstue.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Har vært noen skrukketroll periodevis i snekkerbod og i gangen inn til vaskerom.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: De har blitt fjernet/ feiet opp forløpende når de har dukket opp.

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Kjenner ikke til

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier byttet inngående og utgående vannrør

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Stavernfirma

   Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold av varmepumpen.

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

- **Ja**

Ildsted i kjeller kan ikke brukes. Den er ikke i forskriftsmessig stand ift bruk og brannforskrifter. Slik har den vært siden vi kjøpte boligen.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

   Firmanavn: Larvik brannvesen

   Beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført kontroll ettersyn. Peisen er ikke godkjent og må plomberes/ utbedres. Dette er noe som ikke har blitt prioritert i huset.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
   Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Da piperøret inni peisen var lekk, satt ikke ordentlig på plass, har dette blitt satt sammen igjen. Det er forsøkt å tenne opp i peisen og det gikk en liten periode greit. Etterhvert ble det lekkasje og noe røyk kom inn fra peisen. Steinen bakerst i peisen er sprukket.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Ja**

Oljetank er sanert av tidligere eier

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

- **Ja**



Godkjent sanering av kommunen

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

- **Ja**

Løs kabel til hovedsikring.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Synergi
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet komplett sikringskap

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut gamle ledninger stikkontakter og brytere

Eiendommen og omgivelsene

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Hele huset løftet 80cm

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Dokumentasjon finnes

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

- **Ja**

Tidligere eiere løftet huset 80cm for å få godkjennt høyde i kjeller

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det ene soverommet i 1.etg er registrert som bod. Før vi tok over huset har tidligere eiere brukt dette som aktivitetsrom og soverom. Det blir nå brukt som soverom. Bruksendring er søkt.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Larvik kommune

Samfunnsforvaltning
Byggesak
Saksbehandler Hilde Wang Sveva
Deres ref.
Vår ref. 26/89810
Arkiv 26/13073
Vår dato 11.08.2026
Deres dato

Alex Caspersen

Solstadveien 17
3292 STAVERN

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
981/26	Planutvalget

Vedtak - Tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Solstadveien 17 - gbnr. 4044/256

Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i Solstadveien 17, gbnr. 4044/256, slik det er søkt om i søknad mottatt 22.07.2026. Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-4.

Plasseringen av tiltaket godkjennes slik vist på situasjonsplanen datert 16.07.2026.

Vilkår for vedtaket

1. Bruksendringen forutsettes etablert som omsøkt og må ikke tas i bruk til andre formål enn det tillatelsen forutsetter.
2. Materialer som ikke kan gjenbrukes må deponeres på godkjent mottak.
3. Det forutsettes at brannsikkerheten med tanke på krav til rømning ivaretas.

Tiltakshaver:	Alex Caspersen

Fakta i saken

Larvik kommune har mottatt søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende enebolig i Solstadveien 17, gbnr. 4044/256. I hovedetasjen søkes eksisterende bod/arbeidsrom godkjent som soverom. I kjelleren søkes eksisterende innredede rom godkjent til dagens bruk, herunder kjellerstue, soverom og vaskerom.

Søknaden innebærer i hovedsak en formalisering av eksisterende bruk og oppdatering av godkjente bygningstegninger slik at disse samsvarer med dagens situasjon. Det etableres ikke ny boenhet, og tiltaket medfører ingen utvidelse av boligens bebygde areal eller volum.

Det opplyses i søknaden at krav til takhøyde, rømningsveier, lysinnslipp og isolasjon er i henhold til gjeldende regler i byggteknisk forskrift og Direktoratet for byggkvalitets veiledning for bruksendring i eldre boliger.

Planstatus: Boligeiendommen omfattes av reguleringsplan for Solstad boligområde, vedtatt 28.12.1966, samt kommunedelplan for Stavern by 2025-2037. Eneboligen har bygningsnummer: 162898655.

Nabovarsel: Ettersom det kun foretas innvendige arbeider er tiltaket unntatt nabovarsling i henhold til SAK10 § 5- 2, femte ledd.

Ansvar: Tiltaket er av et slikt omfang at arbeider kan forestås av tiltakshaver, jf. byggesaksforskriften § 3-1. Dette da det ikke er opplyst om at tiltaket vil medføre endring i, eller av, bærende konstruksjoner.

Vurderinger

Søknaden er vurdert ut fra innsendt dokumentasjon og opp mot gjeldende bestemmelser samt til plan- og bygningsloven med forskrifter.

Konklusjon: Etter en samlet vurdering av søknaden opp mot gjeldende regelverk og planer, godkjennes tiltaket slik det er omsøkt og beskrevet, med de vilkår som fremgår av vedtaket.

Kommunen forutsetter at tiltaket gjennomføres i samsvar med plan- og bygningslovgivningen samt øvrige tekniske krav. På dette grunnlag foreligger det ingen ytterligere merknader til det omsøkte tiltaket.

Klage

Hvis du vil klage på dette vedtaket, er klagefristen tre uker. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik eller postmottak@larvik.kommune.no Vi kan gi deg veiledning.

Andre opplysninger

Tilsyn

Kommunen vil kunne føre tilsyn i saken. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn, etter SAK 10 § 5-5.

Ferdigstillelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Du må søke om ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Dette gjelder også om tiltaket innstilles i mer enn to år. Dette står i plan- og bygningsloven § 21-9.

Oppdatering av matrikkelen

Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60.
I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

Jan Olav Vagle	Hilde Wang Sveva
Avdelingsleder	Byggesaksbehandler, jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

11.08.2026	Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - gbnr 4044/256	2560183
11.08.2026	2_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan 16_07_2026	2560184
11.08.2026	3_TEGN_TegningNyPlan_Plan hovedetasje 10_07_2026	2560185
11.08.2026	4_TEGN_TegningNyttSnitt_Snitt 10_07_2026	2560186
11.08.2026	5_TEGN_TegningNyPlan_Plan kjeller 10_07_2026	2560187
11.08.2026	6_TEGN_TegningNyFasade_Fasader vest og øst 10_7_2026	2560188
11.08.2026	7_TEGN_TegningNyFasade_Fasade sør og nord 10_07_2026	2560189
11.08.2026	8_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Byggesak_Tegning_1993_20840404	2560190
11.08.2026	9_TEGN_TegningEksisterendePlan_Byggesak_Tegning_1994_20840394	2560191

Kopi til:

Lågen Bolig As	Hølen verft 11B	3260	Larvik

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 02.07.2026

Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3909	**Gårdsnr.**	4044	**Bruksnr.**	256	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	202615241	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162898655	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Solstadveien 17, 3292 STAVERN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller	Peisinnsats	Jøtul AS	Jøtul peis 17A

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.11.2025	Tilsyn	27.11.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Kjeller. Type: Peisinnsats. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul peis 17A
Beskrivelse	Kjeller, kjellerstue: Ildsted Jøtul 17A har dårlige brennplater og røykrør, og bør ikke brukes. Huseier har planer om å fjerne ildsted innen våren 2026.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: Ukjent. Modell: 1/1-Stein
Beskrivelse	Røykrøret fra Jøtul ildsted i kjeller kommer inn under sotluke i skorstein. Før skorstein skal brukes igjen må dette fylles opp slik at sotluke blir laveste punkt i skorstein. Røykrør fra gammel ildsted i 1.etg må også fjernes ved tilkobling av nytt ildsted dersom det ikke skal benyttes. Huseier opplyser under tilsynet at Jøtul ildsted i kjeller skal fjernes innen våren 2026.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Det mangler godkjent slukkeutstyr i boenheten, eksisterende utstyr er utgått på dato.

Informasjon for bruksenhetId 202615241

BruksenhetId	202615305	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	162898647	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202615305.

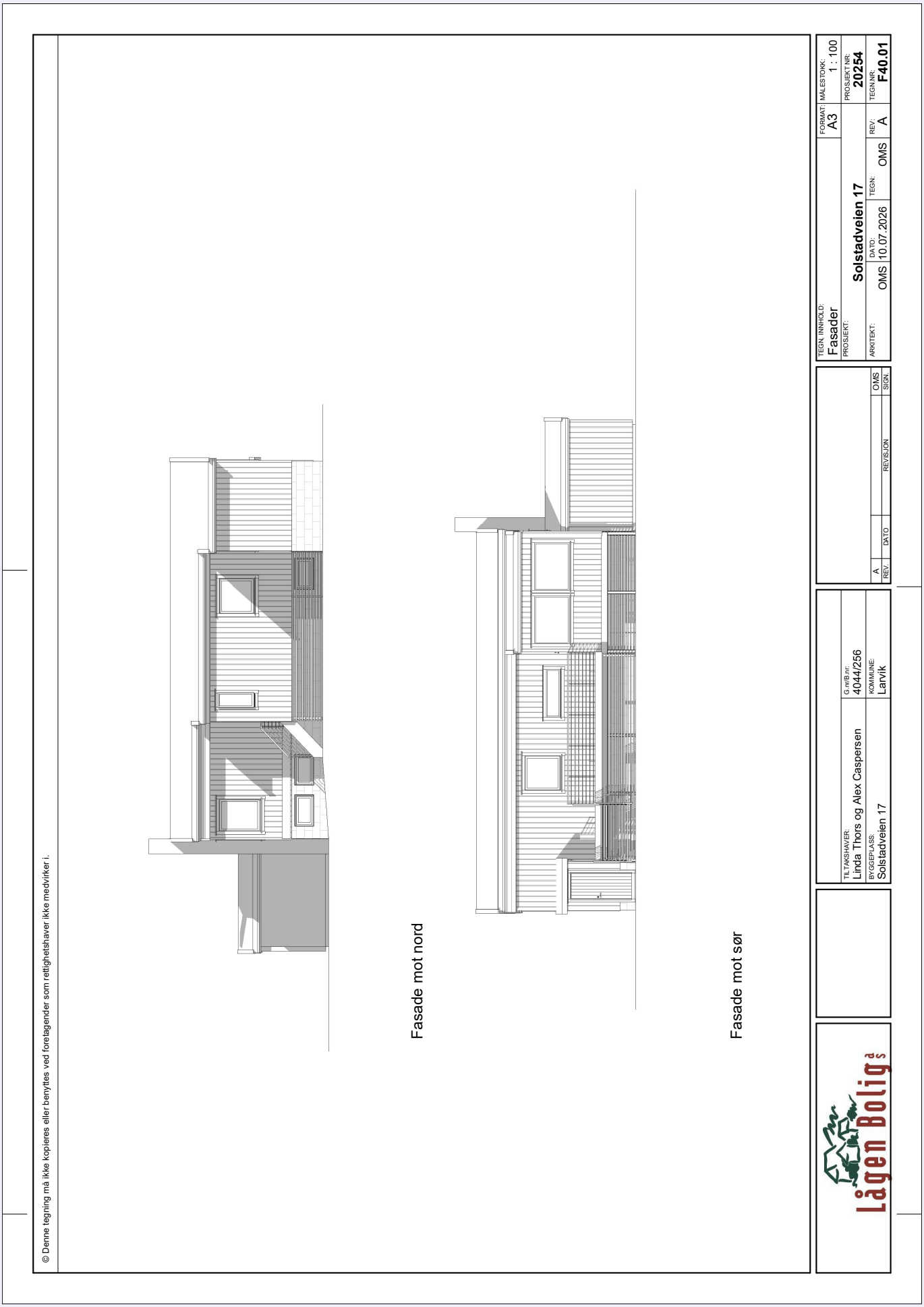
BruksenhetId	202615275	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	162898655	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Solstadveien 17, 3292 STAVERN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 202615275.

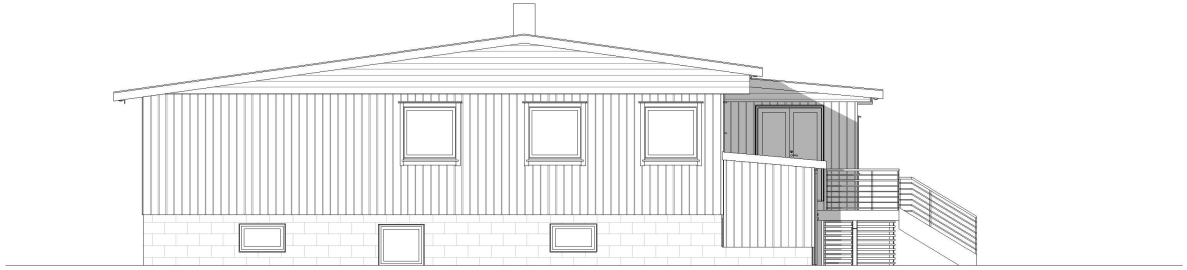
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

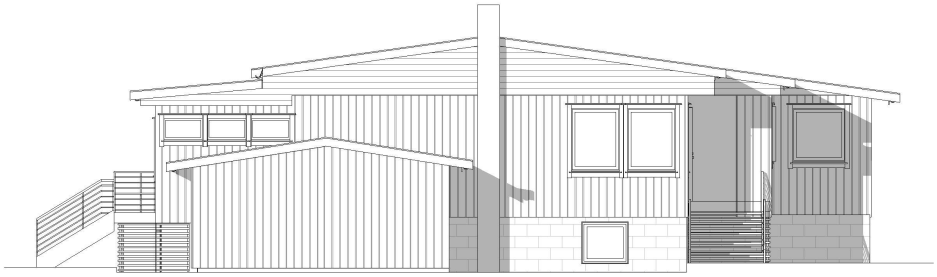
Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Fasade mot vest



Fasade mot øst

Lågen Bolig as

TILTAKSHAVER: Linda Thors og Alex Caspersen	G.nr/B.nr: 4044/256
BYGGEPLASS: Solstadveien 17	KOMMUNE: Larvik

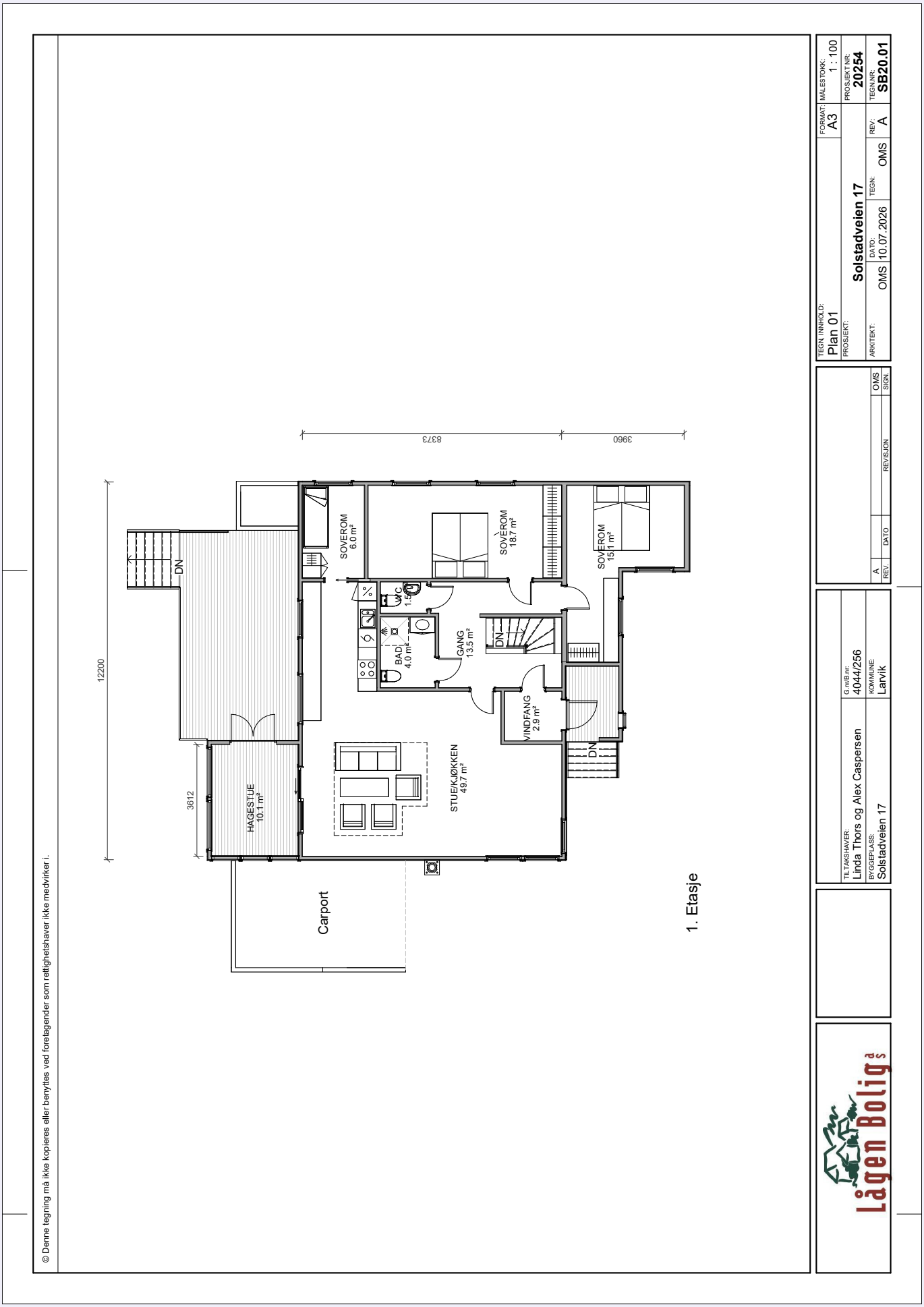
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A			OMS

TEGN. INNHOLD: Fasader vest og øst | FORMAT: A3 | MÅLESTOKK: 1 : 100

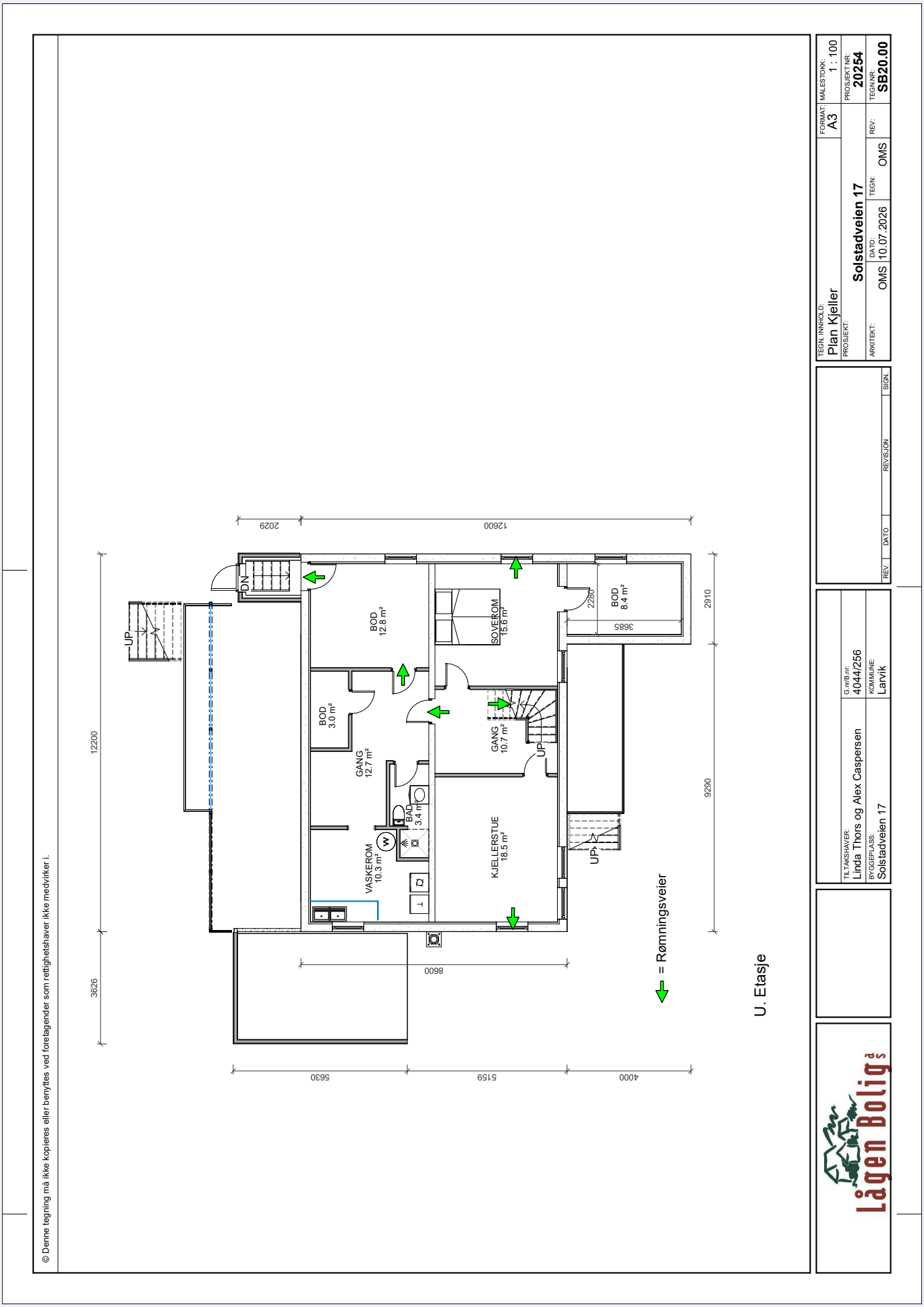
PROSJEKT: **Solstadveien 17** | PROSJEKT NR: **20254**

ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:
OMS	10.07.2026	OMS	A	**F40.02**

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Larvik kommune

Samfunnsforvaltning
Byggesak
Saksbehandler Hilde Wang Sveva
Deres ref.
Vår ref. 26/90368
Arkiv 26/13073
Vår dato 13.08.2026
Deres dato

Alex Caspersen

Solstadveien 17
3292 STAVERN

Delegert Vedtak

Saksnr.	Utvalg
991/26	Planutvalget

Vedtak - Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - gbnr 4044/256 - Solstadveien 17

Vedtak godkjenning

Larvik kommune gir ferdigattest for følgende tiltak i Solstadveien 17, gbnr. 4044/256, slik det er søkt om i søknad mottatt 12.08.2026:

Bygningsnr.	Evt. løpenr.	Beskrivelse
162898655	2	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtaket er fattet etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltakshaver: Alex Caspersen

Fakta i saken

Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak 981/26, Vår ref. 26/89810, den 11.08.2026.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen samt plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er oppfylt. Det er heller ikke opplyst at det er gjort endringer i forhold til tillatelsen. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klage

Hvis du vil klage på dette vedtaket, er klagefristen tre uker. Skriftlig klage sendes Larvik kommune, Postboks 2020, 3255 Larvik eller postmottak@larvik.kommune.no Vi kan gi deg veiledning.

Tilsyn

Larvik kommune vil kunne føre tilsyn i saken. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn. Se SAK 10 § 5-5.

Oppdatering av matrikkelen

Opplysninger om godkjent tiltak blir registrert i matrikkelen iht. matrikkelforskriftens § 60.
I forbindelse med registrering av vedtaket, kan eksisterende bygninger på eiendommen bli oppdatert med opplysninger fra tidligere vedtak og tegninger i arkivet.

Med hilsen

Jan Olav Vagle	Hilde Wang Sveva
Avdelingsleder	Byggesaksbehandler, jurist

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og ekspederes uten signatur

Vedlegg:

12.08.2026	Søknad om ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - gbnr 4044/256	2561334

Kopi til:

Lågen Bolig As	Hølen verft 11B	3260	Larvik

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Brunlanes kommune
BYGNINGSKONTROLLEN

Lank, den 17/7-69.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Solstad, gnr. 44 b.nr. 256.

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningens art: Enebolig i tre.

Byggherre: Rolf Fricksen.

Byggemelder: Tde-Bygg v/Svendsen

Ansvarshavende: Arnfinn Andresen, Hedrum.

Ovennevnte byggearbeider er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

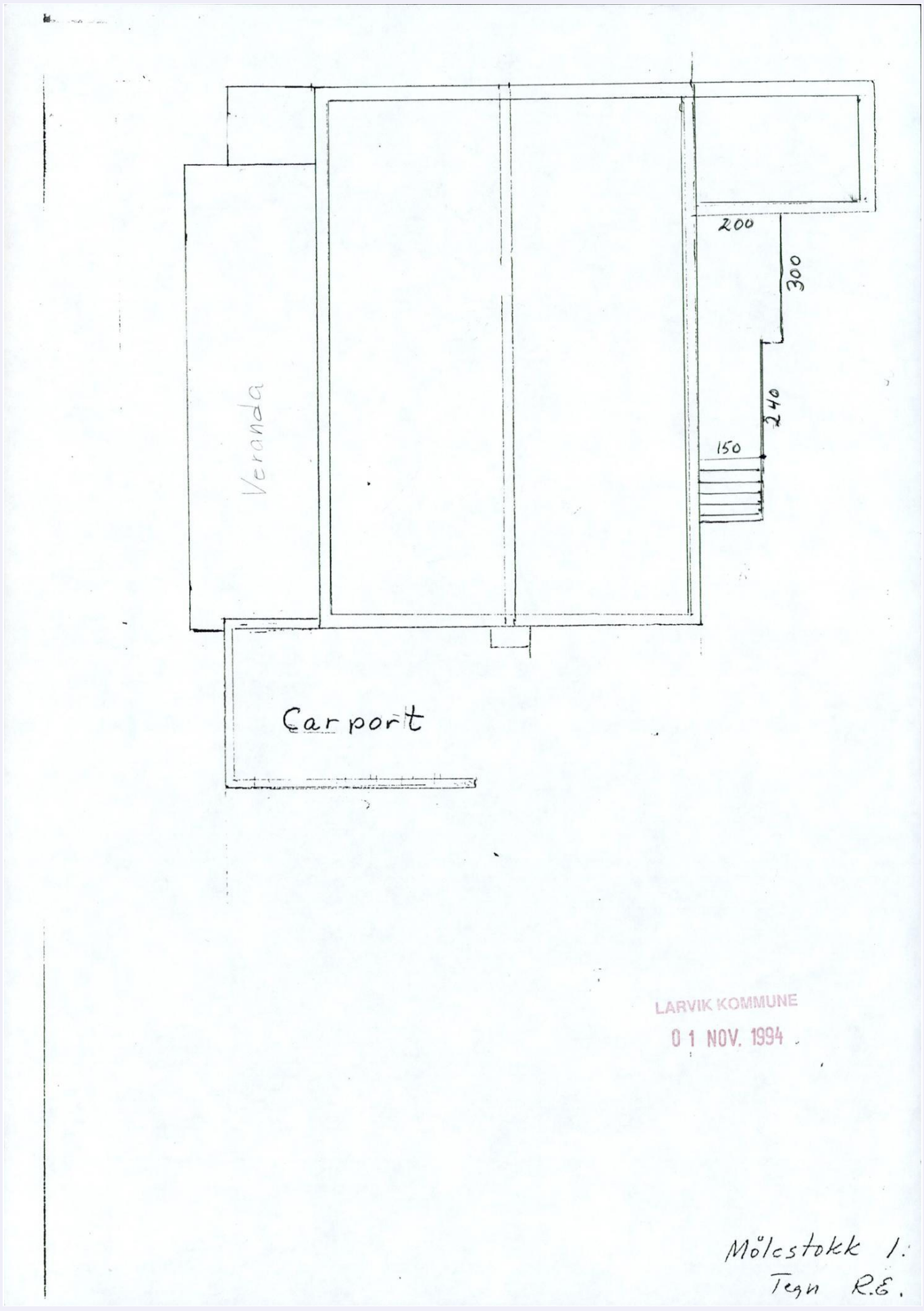
Etter fullmakt

.....

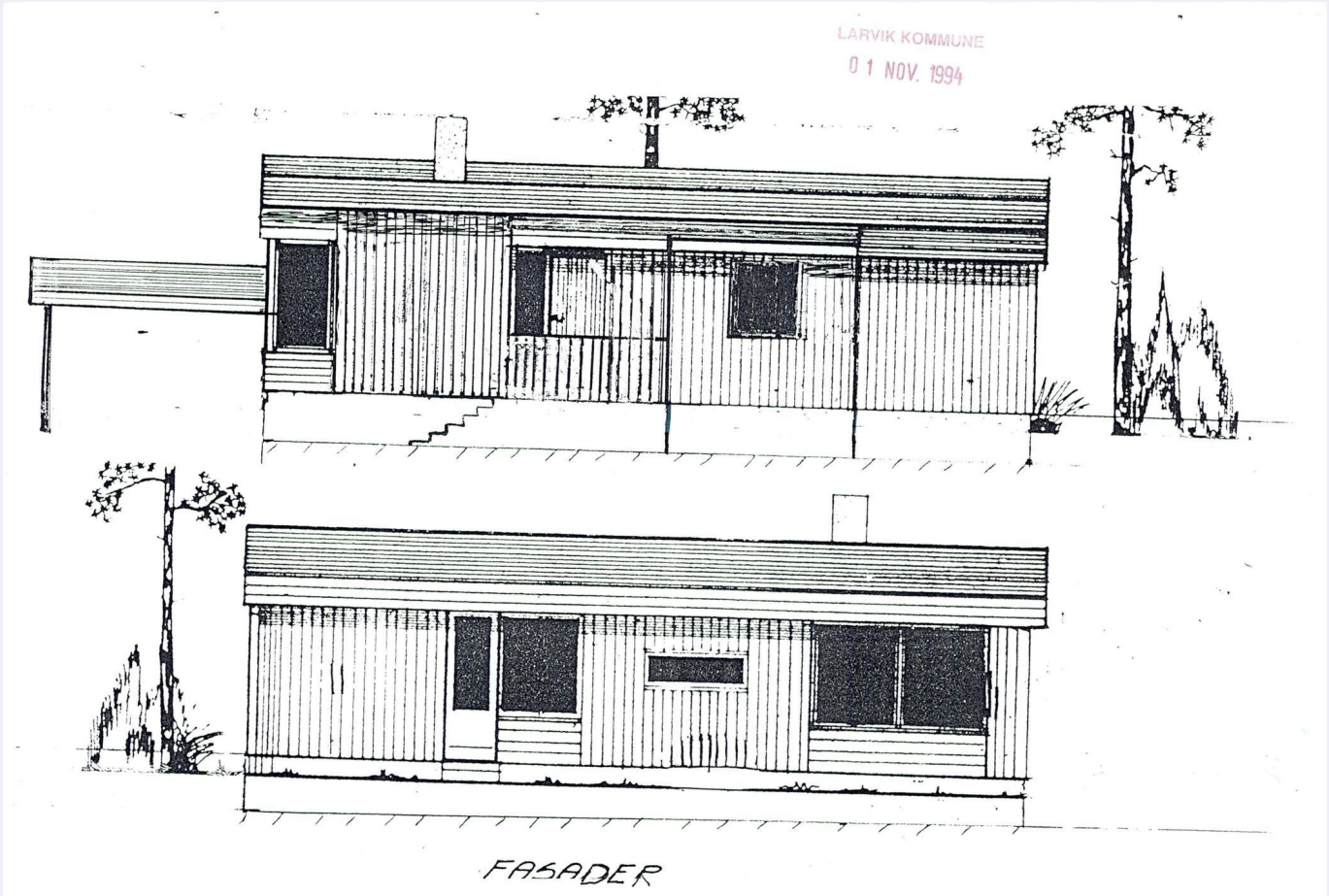
Bygningssjef

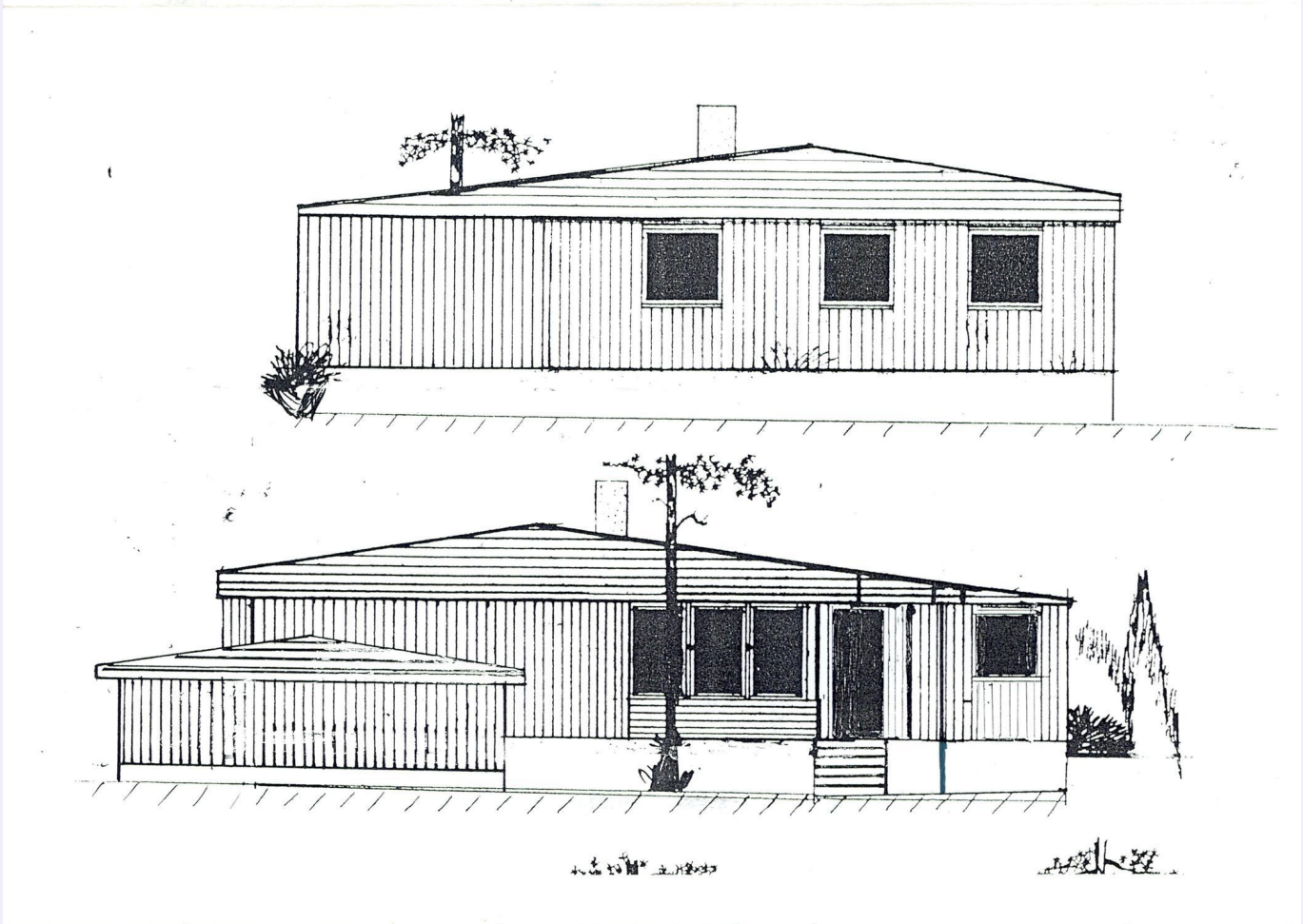
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedkommende - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

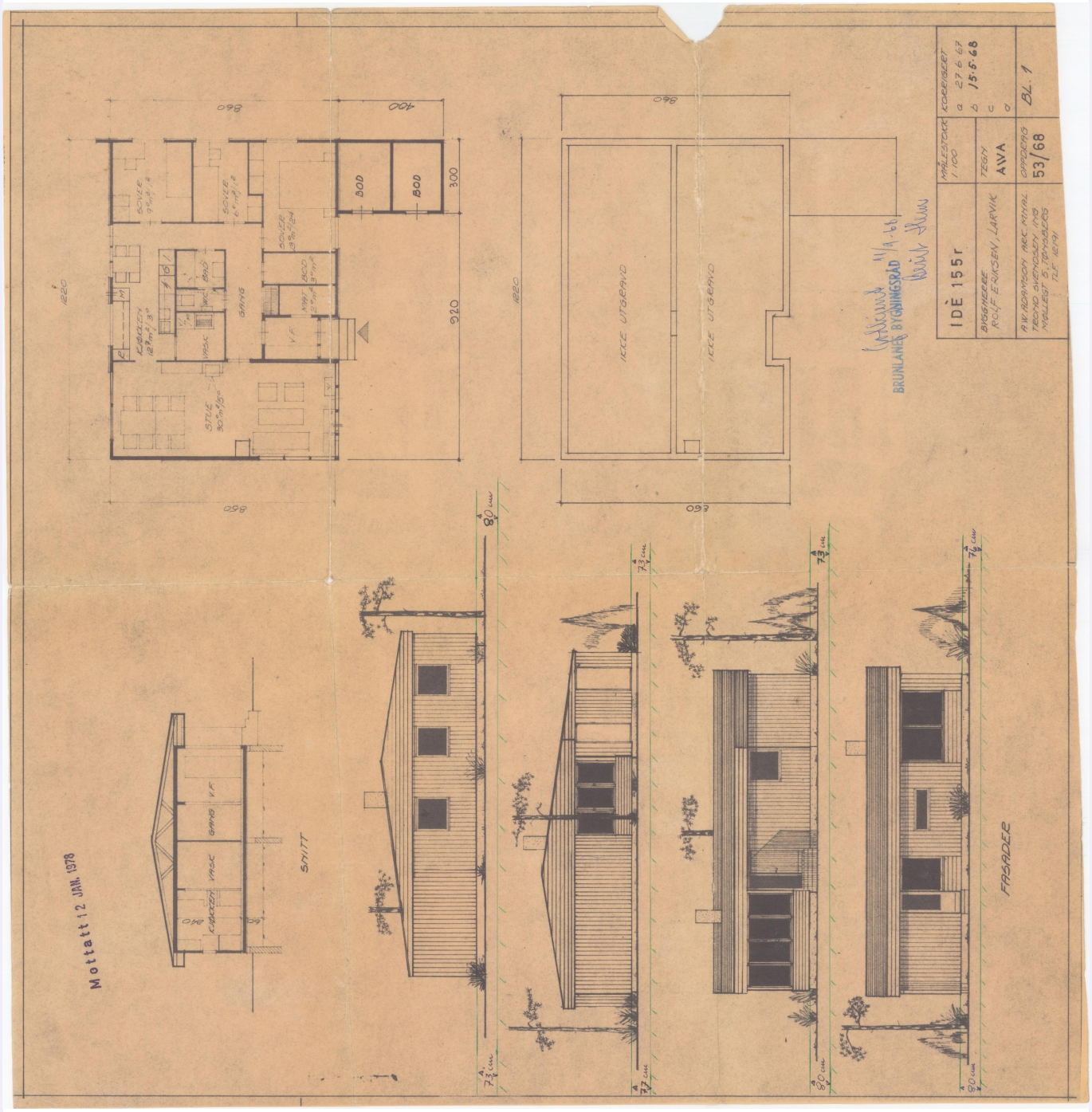


Vedlegg: Kommunalinformasjon

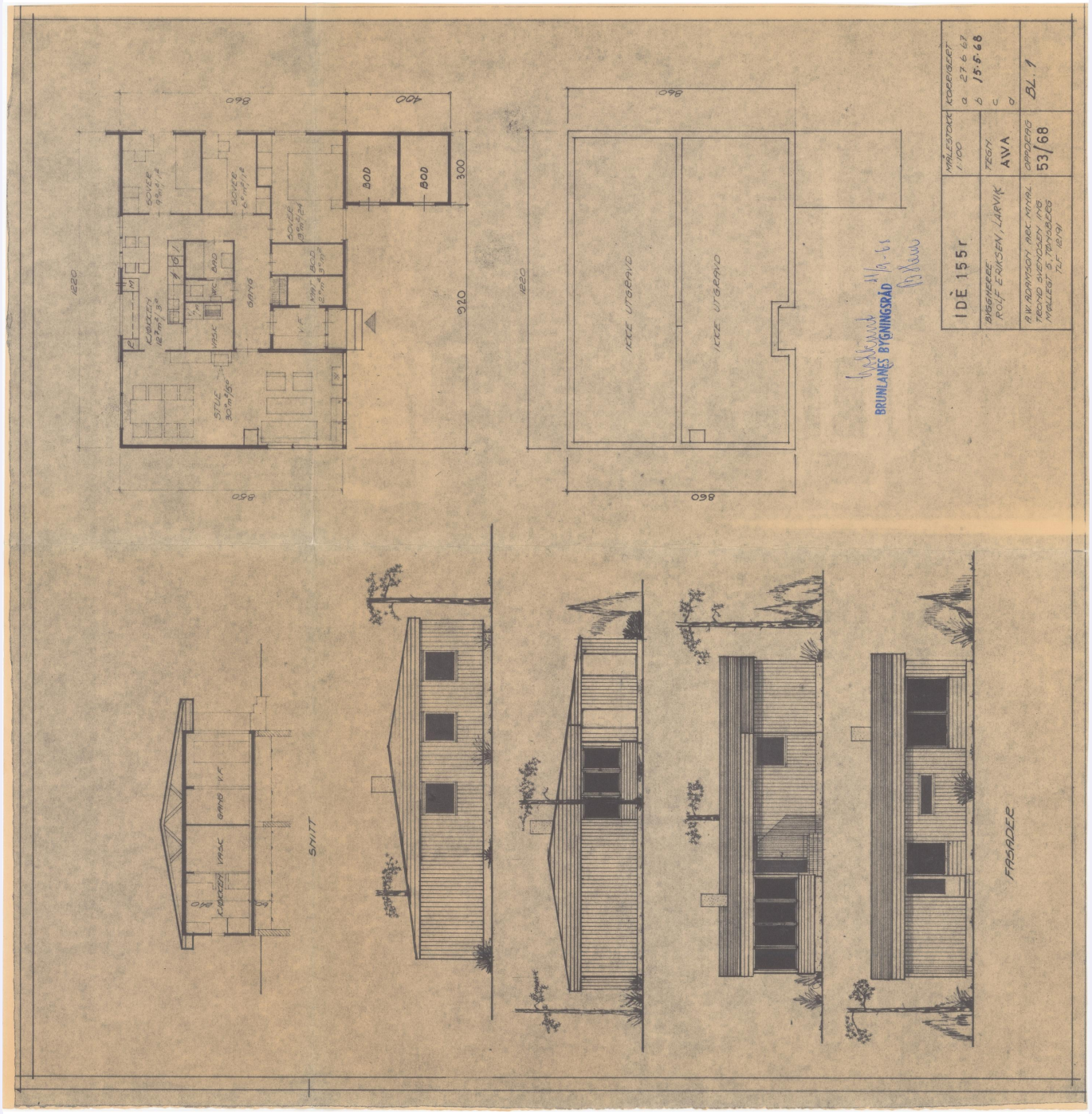




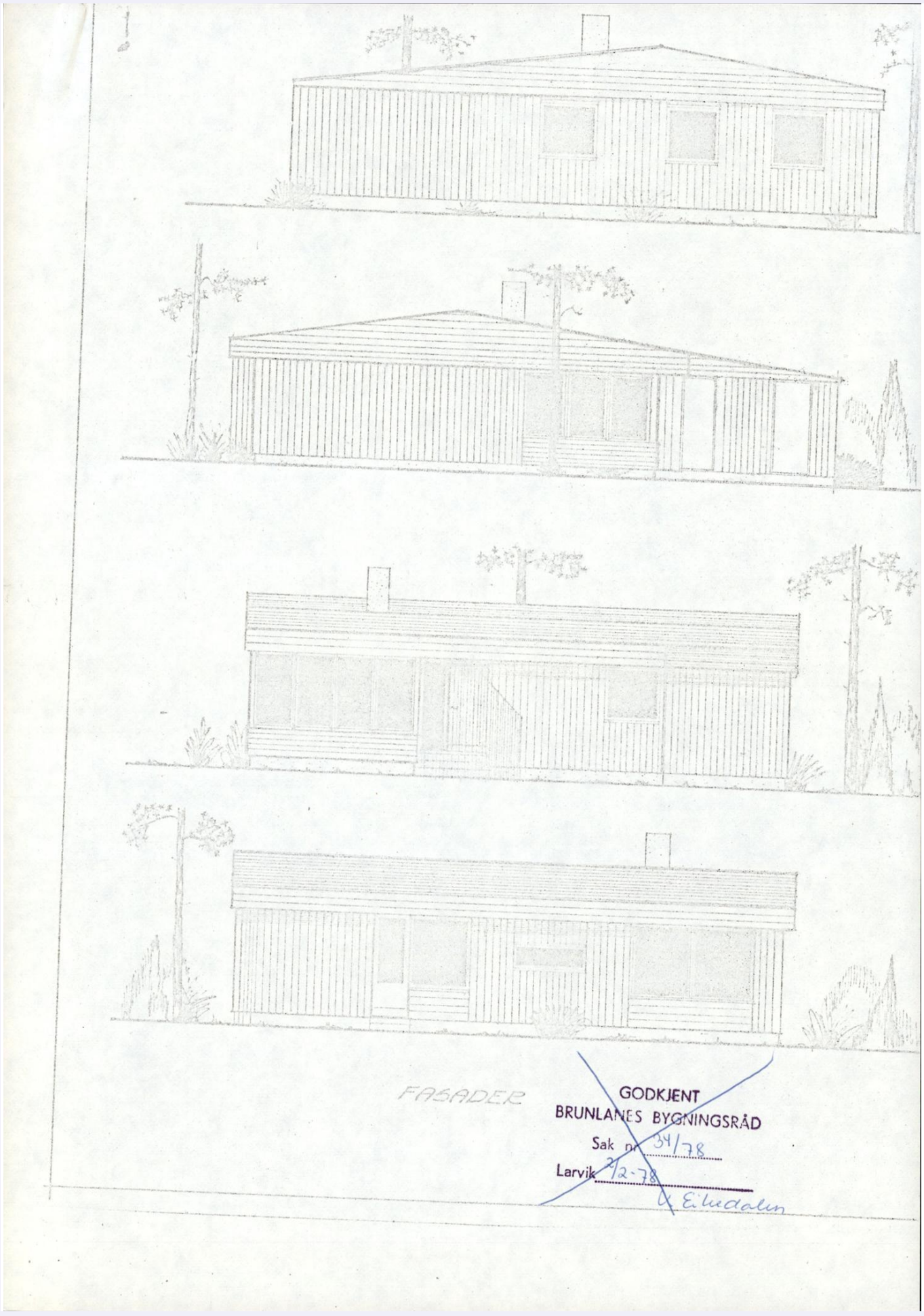
Vedlegg: Kommunalinformasjon



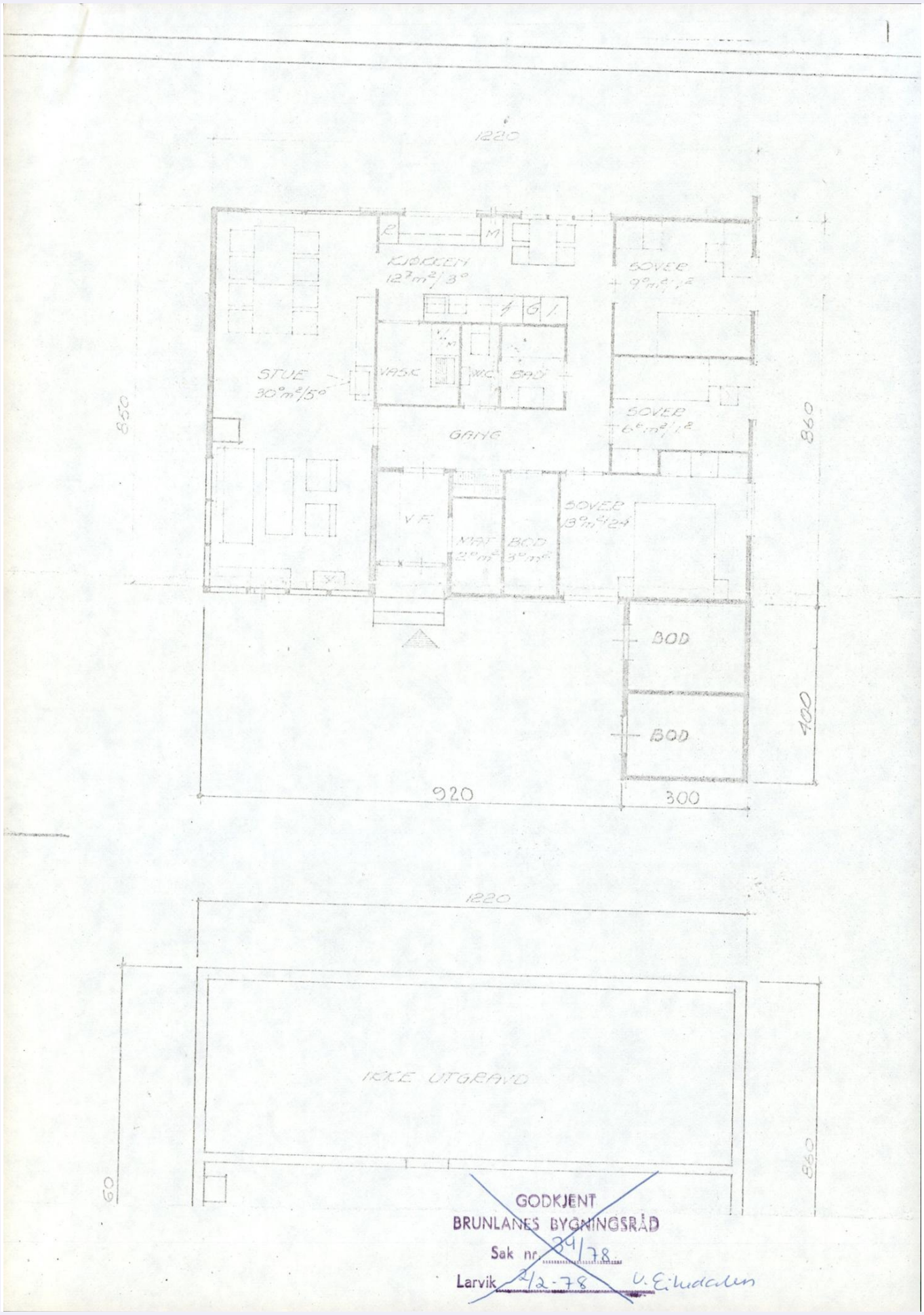
Vedlegg: Kommunalinformasjon



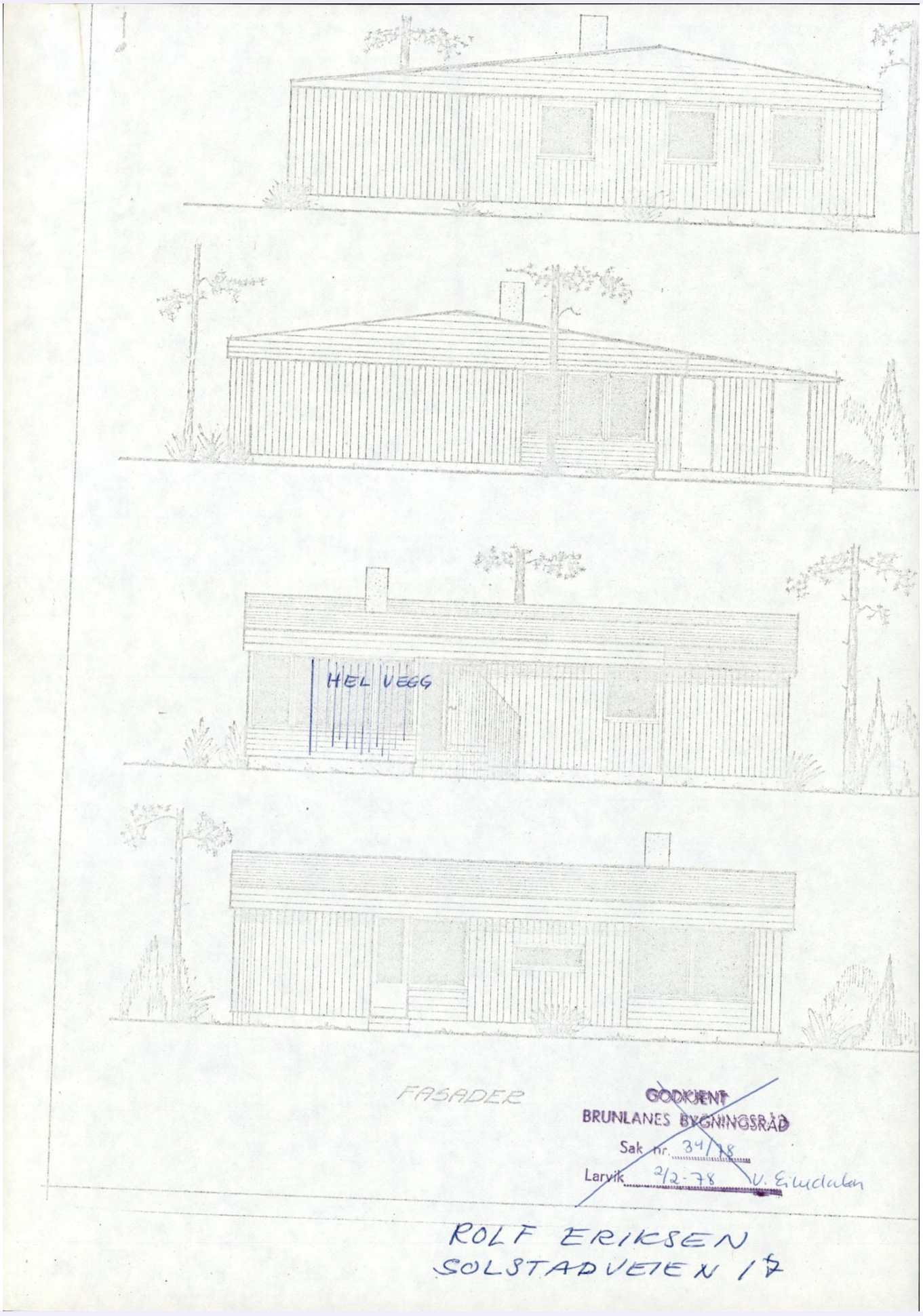
Vedlegg: Kommunalinformasjon



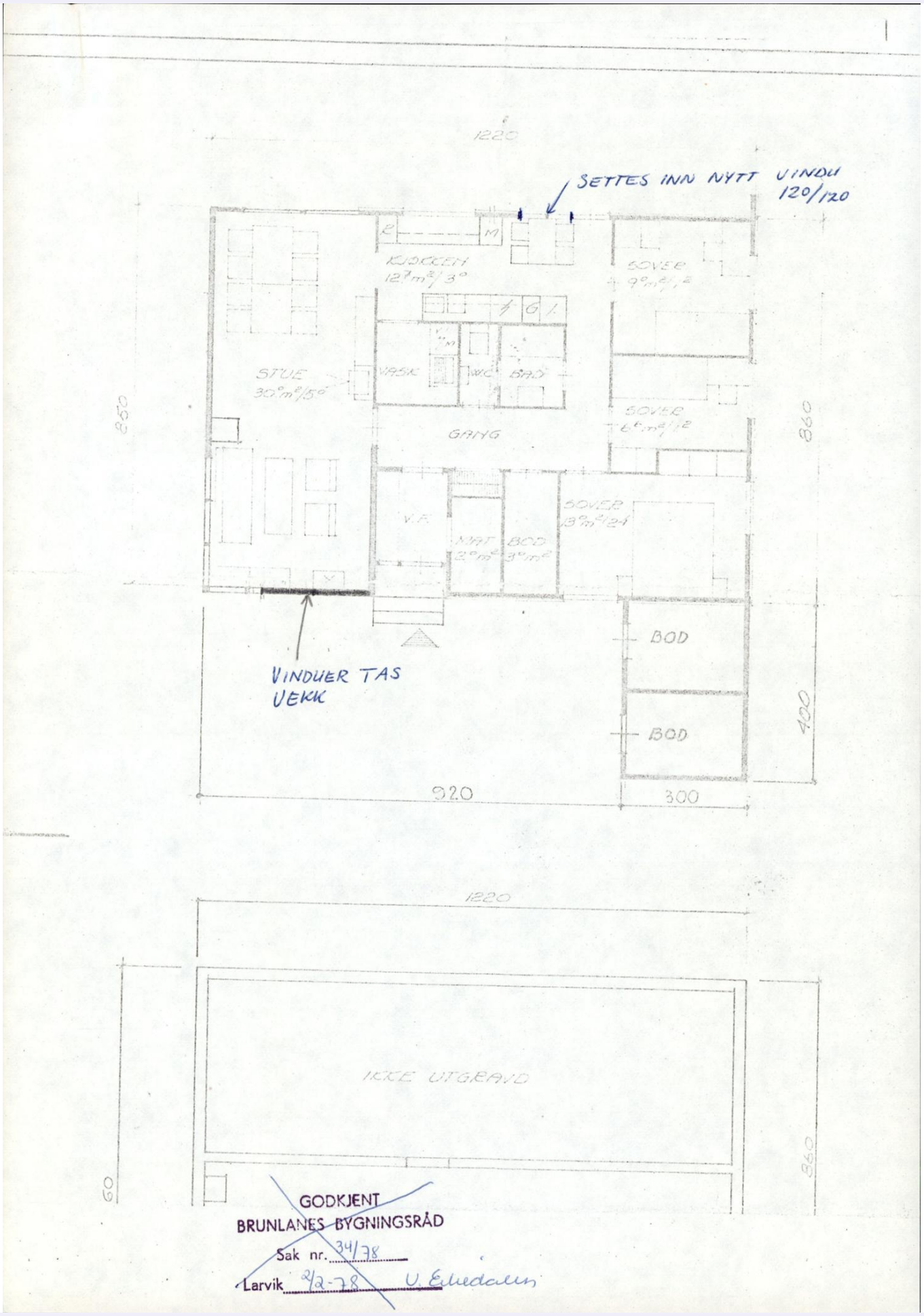
Vedlegg: Kommunalinformasjon



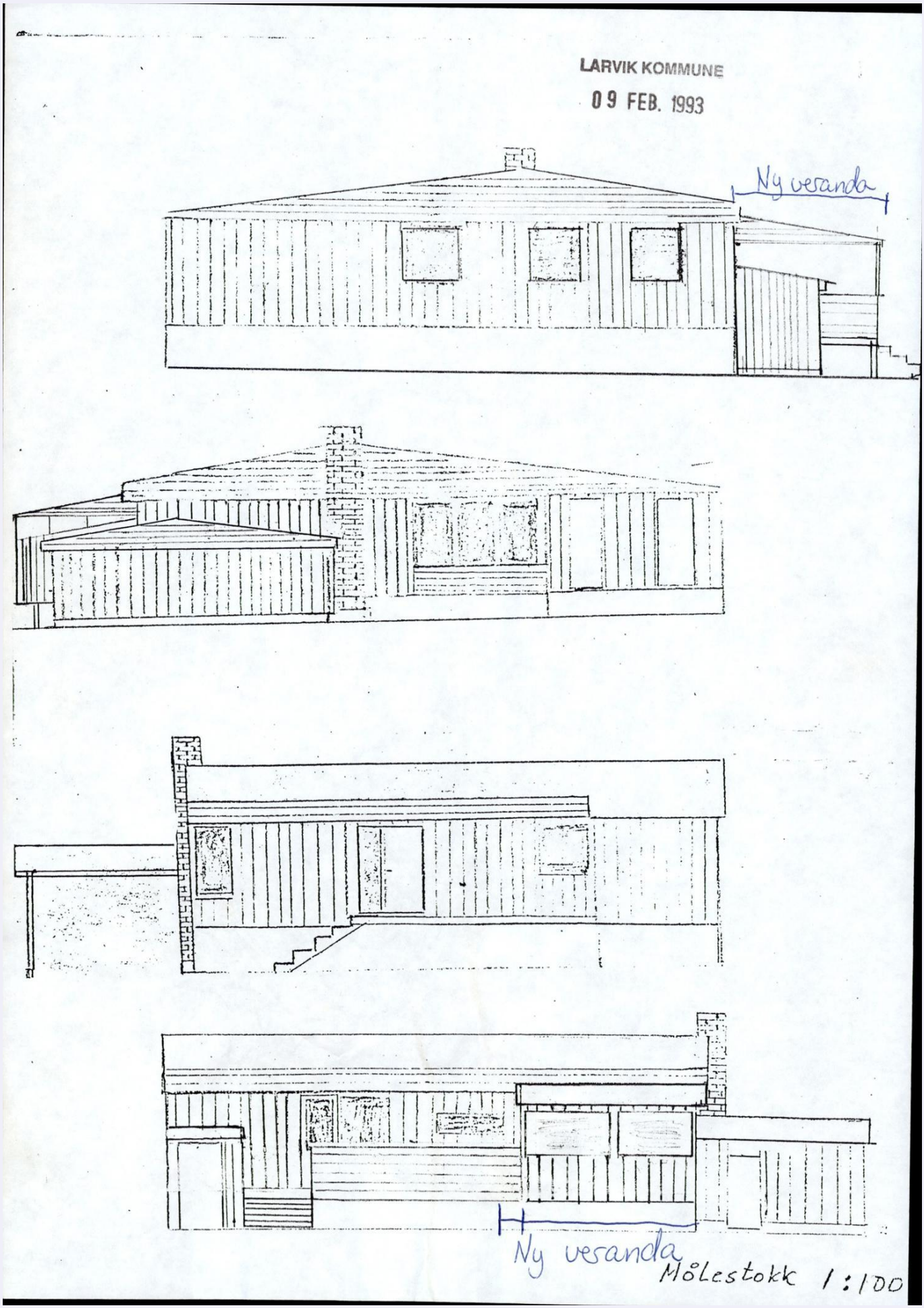
Vedlegg: Kommunalinformasjon



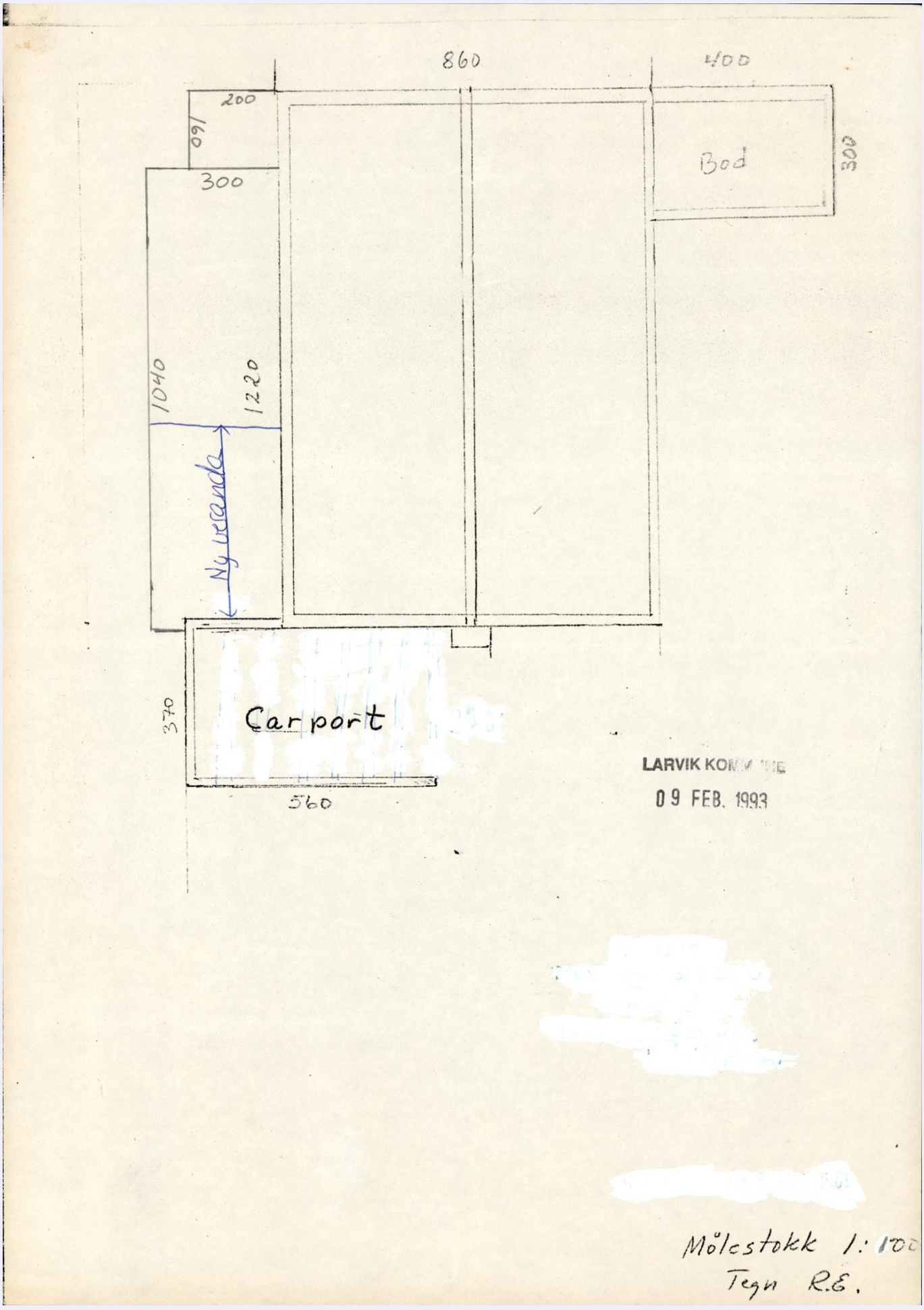
Vedlegg: Kommunalinformasjon



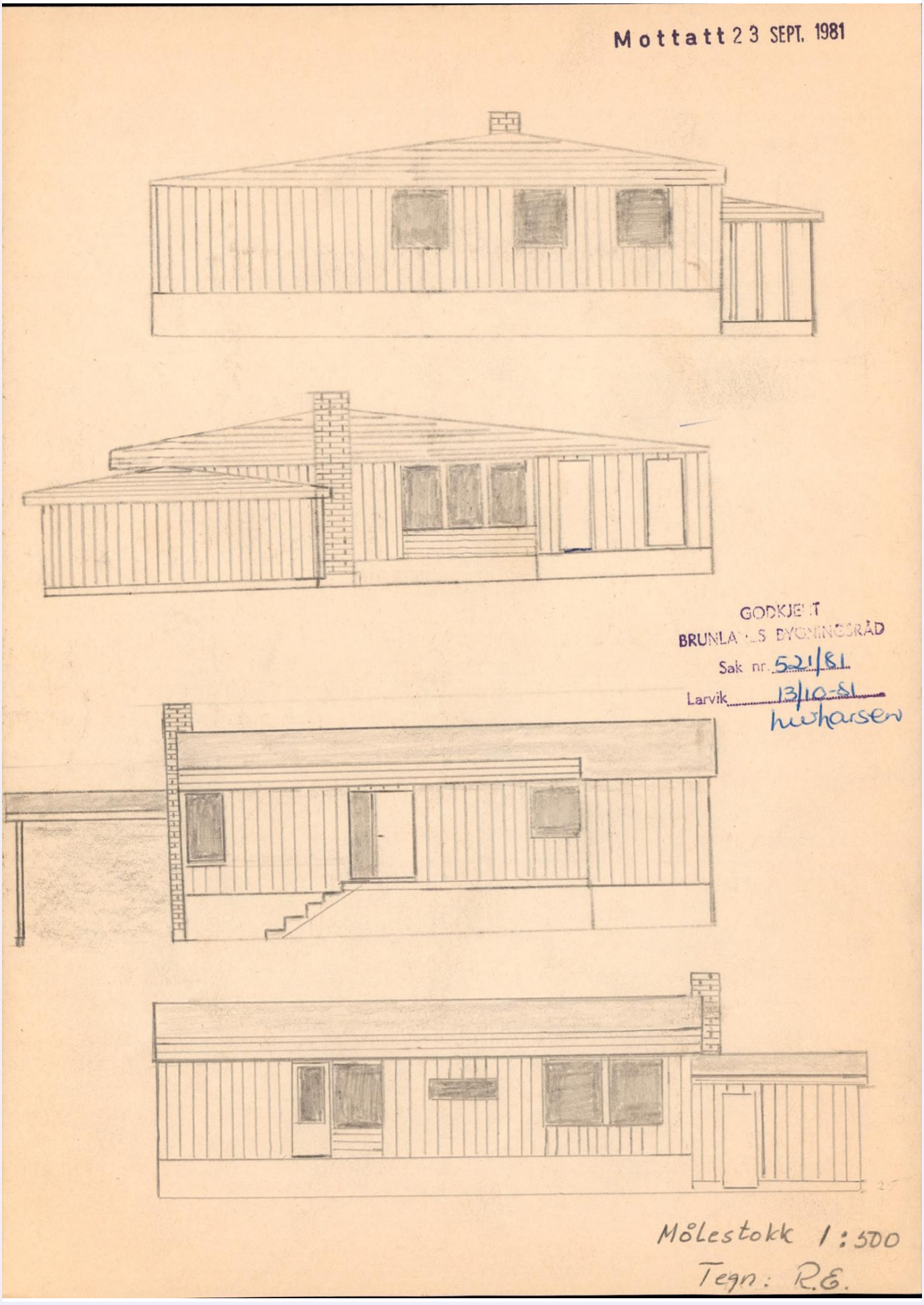
Vedlegg: Kommunalinformasjon



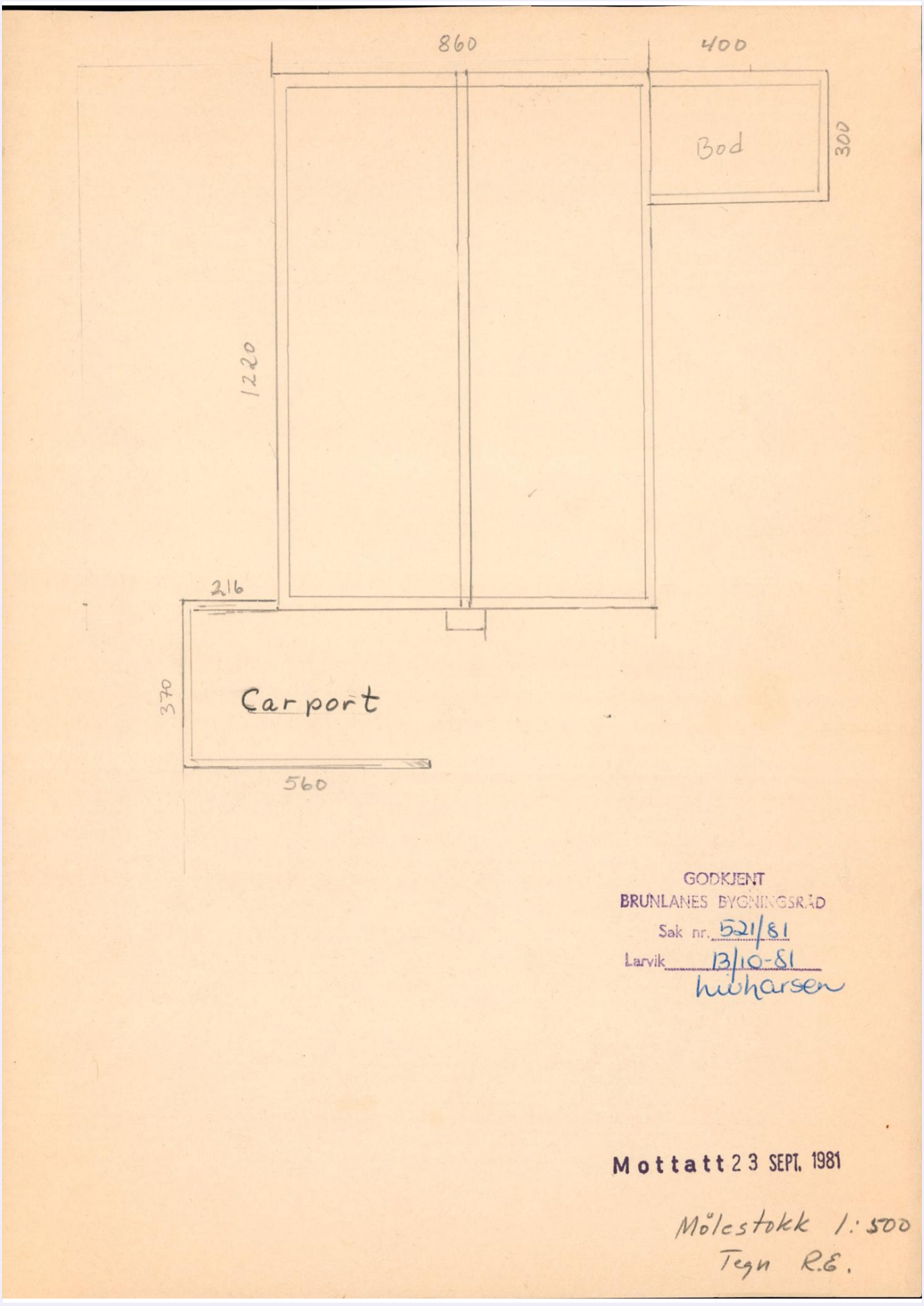
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Larvik kommune

Ledningskart

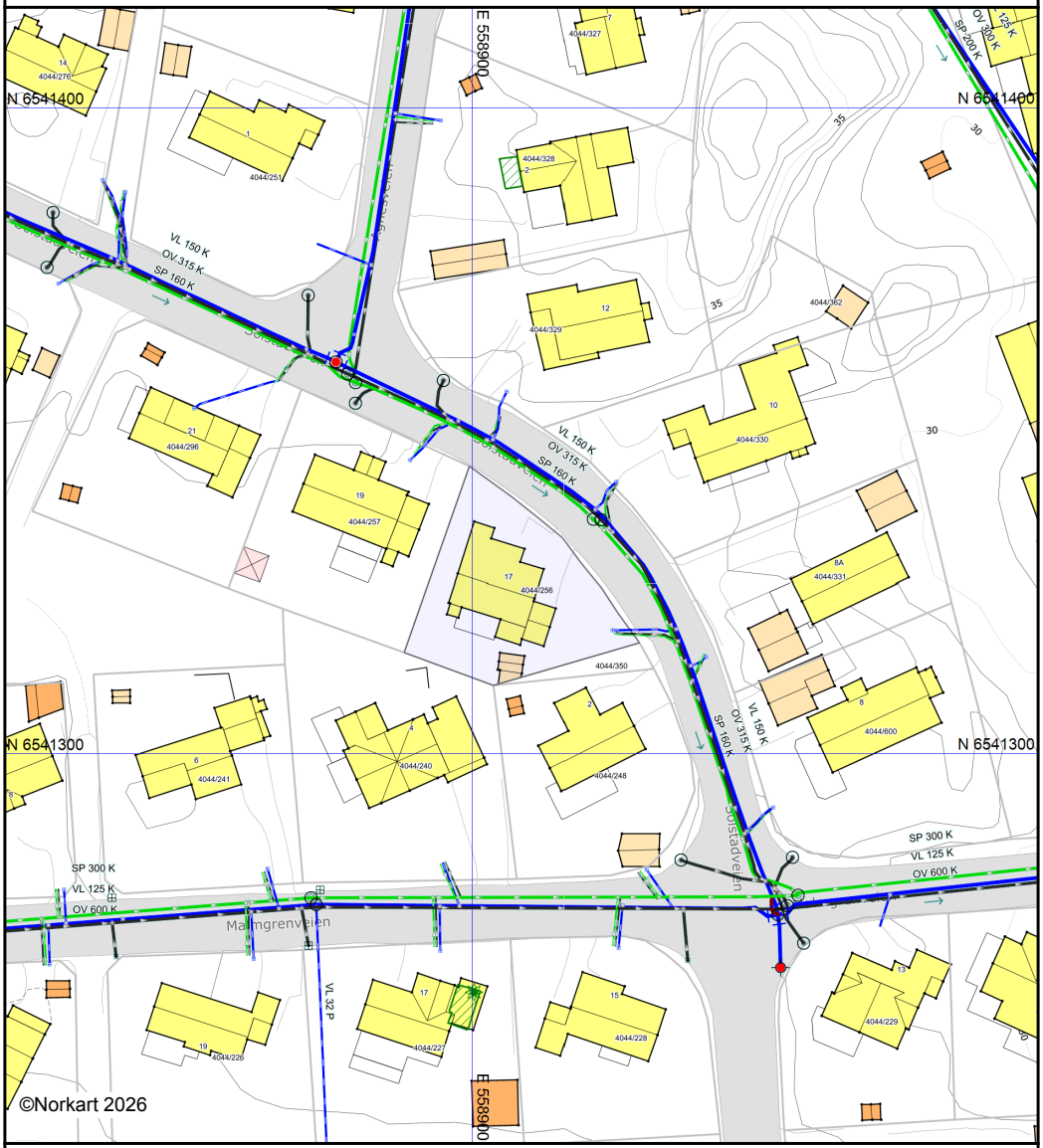
Eiendom: 4044/256
Adresse: Solstadveien 17
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

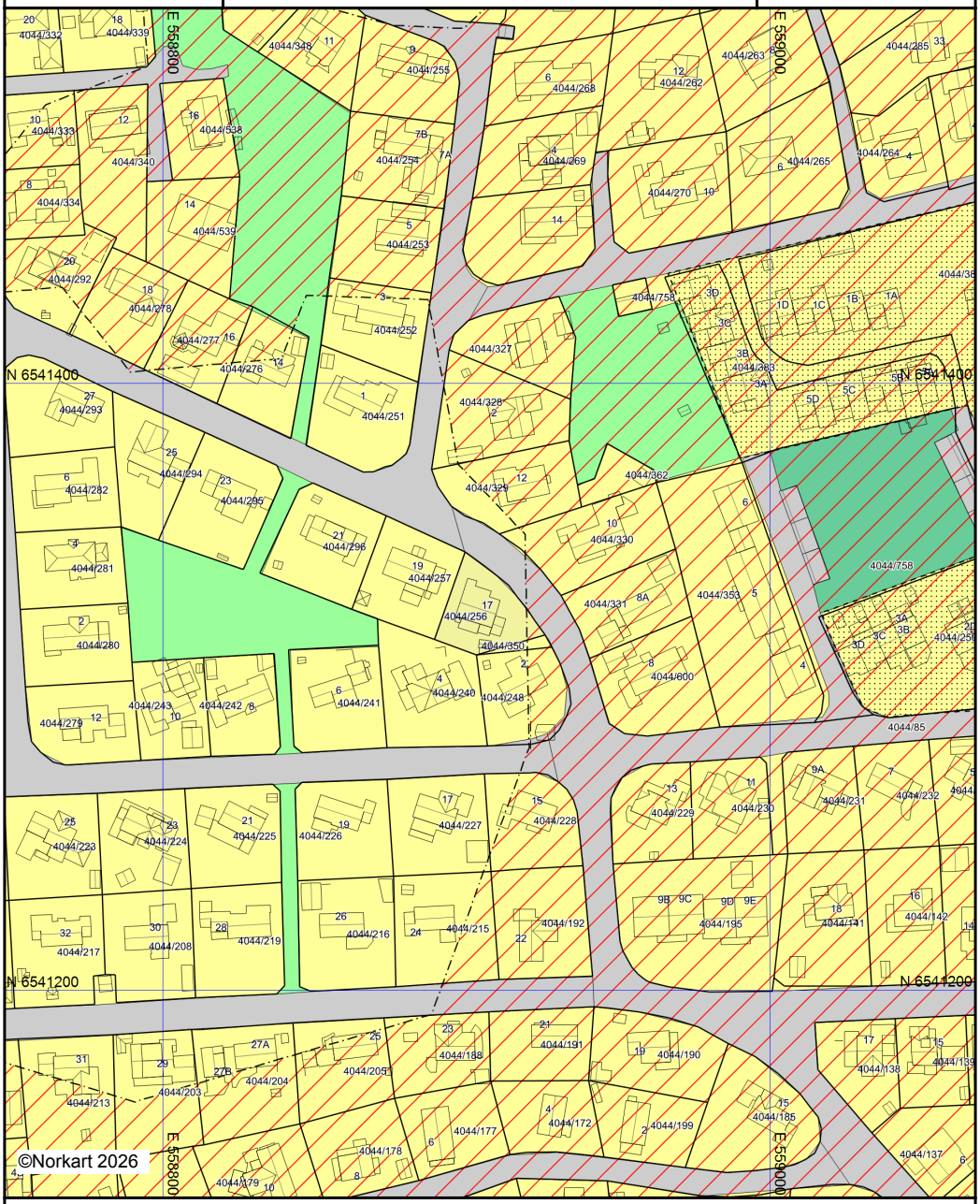
Larvik kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4044/256
Adresse: Solstadveien 17
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:2000

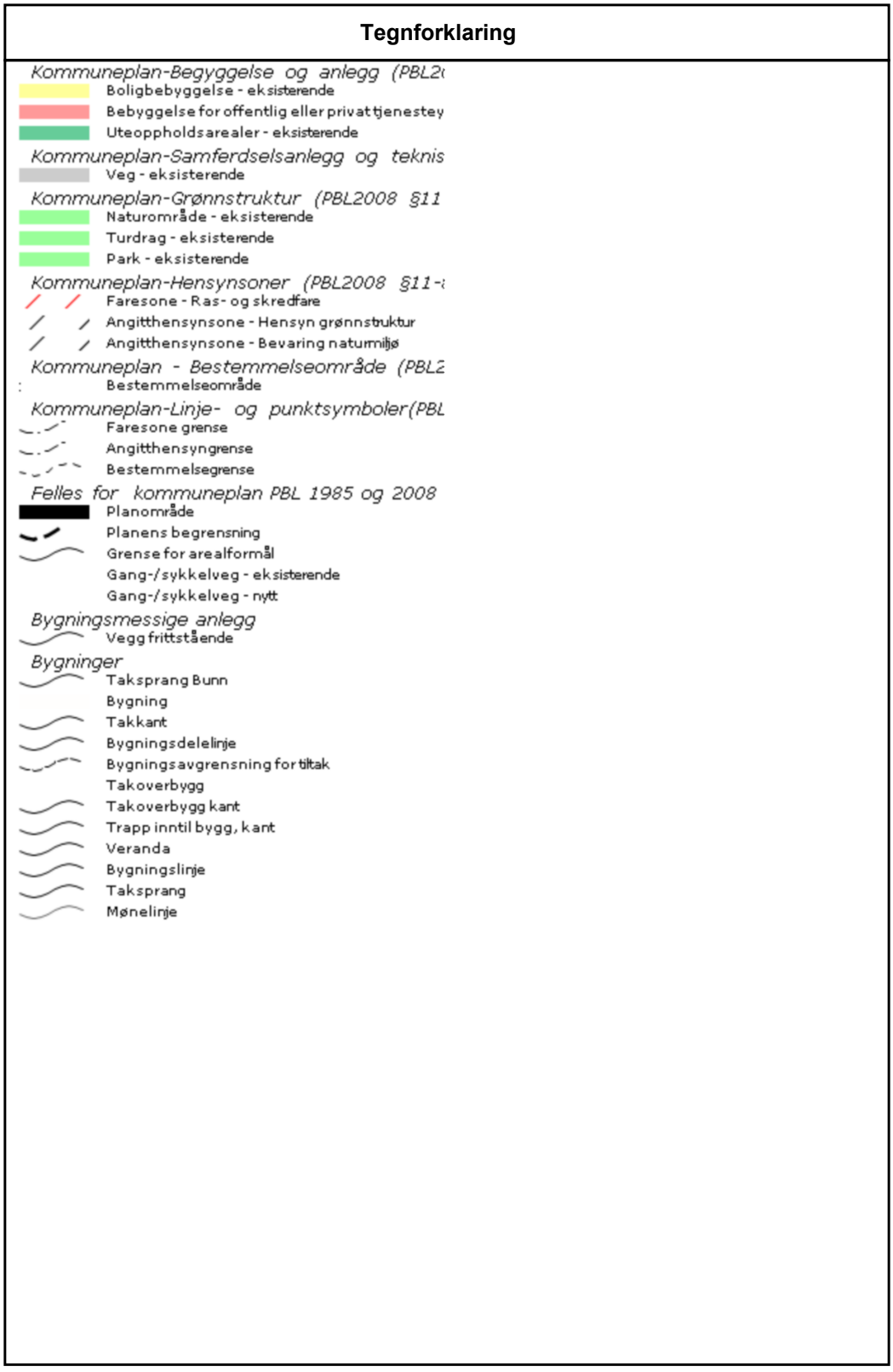
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Larvik kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4044/256
Adresse: Solstadveien 17
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

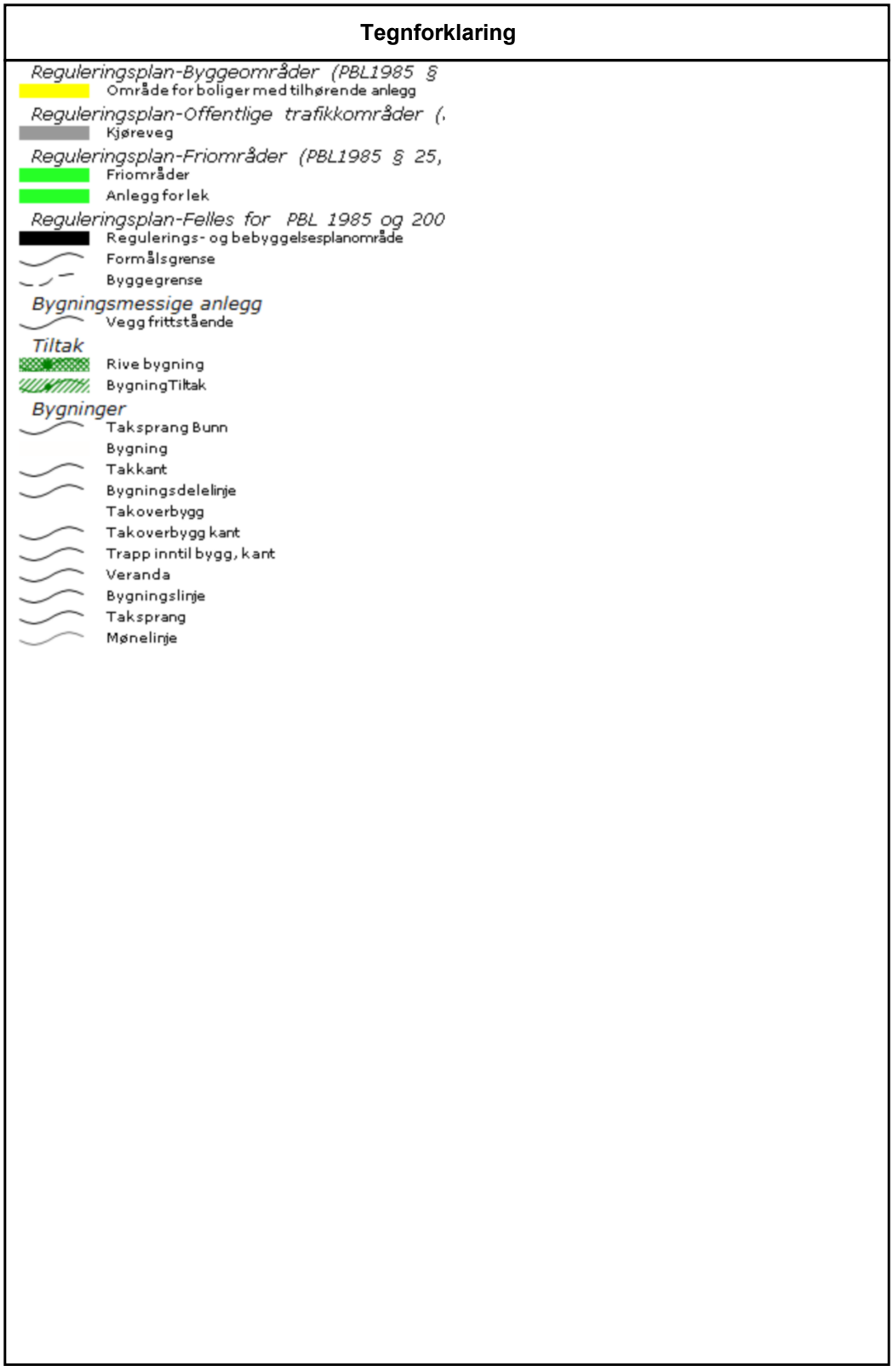
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 4044/256
Adresse: Solstadveien 17
Dato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



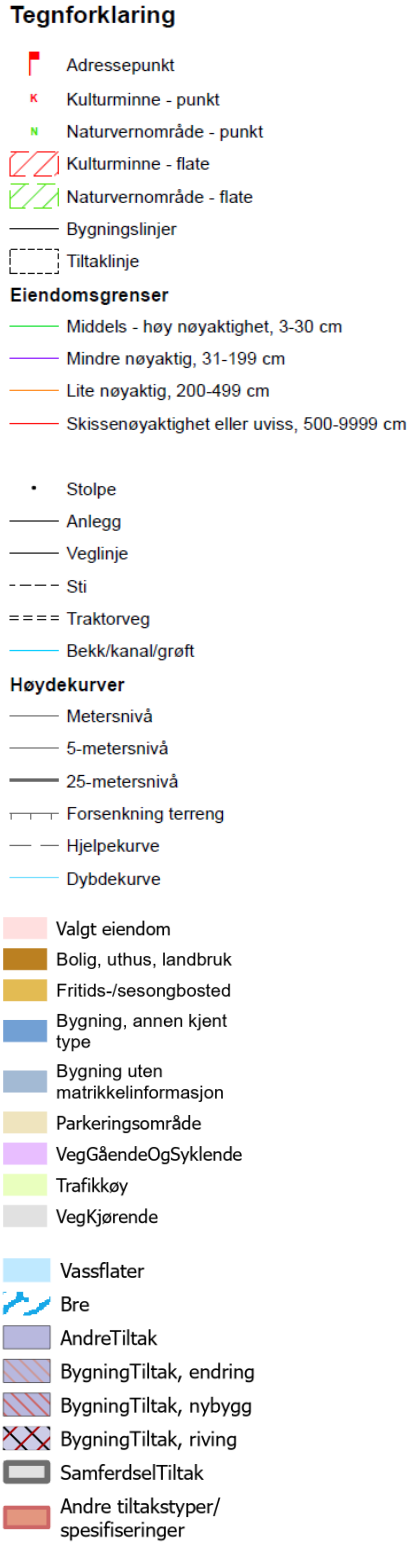
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Vegstatuskart

Kommune: Larvik
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 4044/256/0/0
Adresse: Solstadveien 17, 3292 STAVERN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02/07/2026



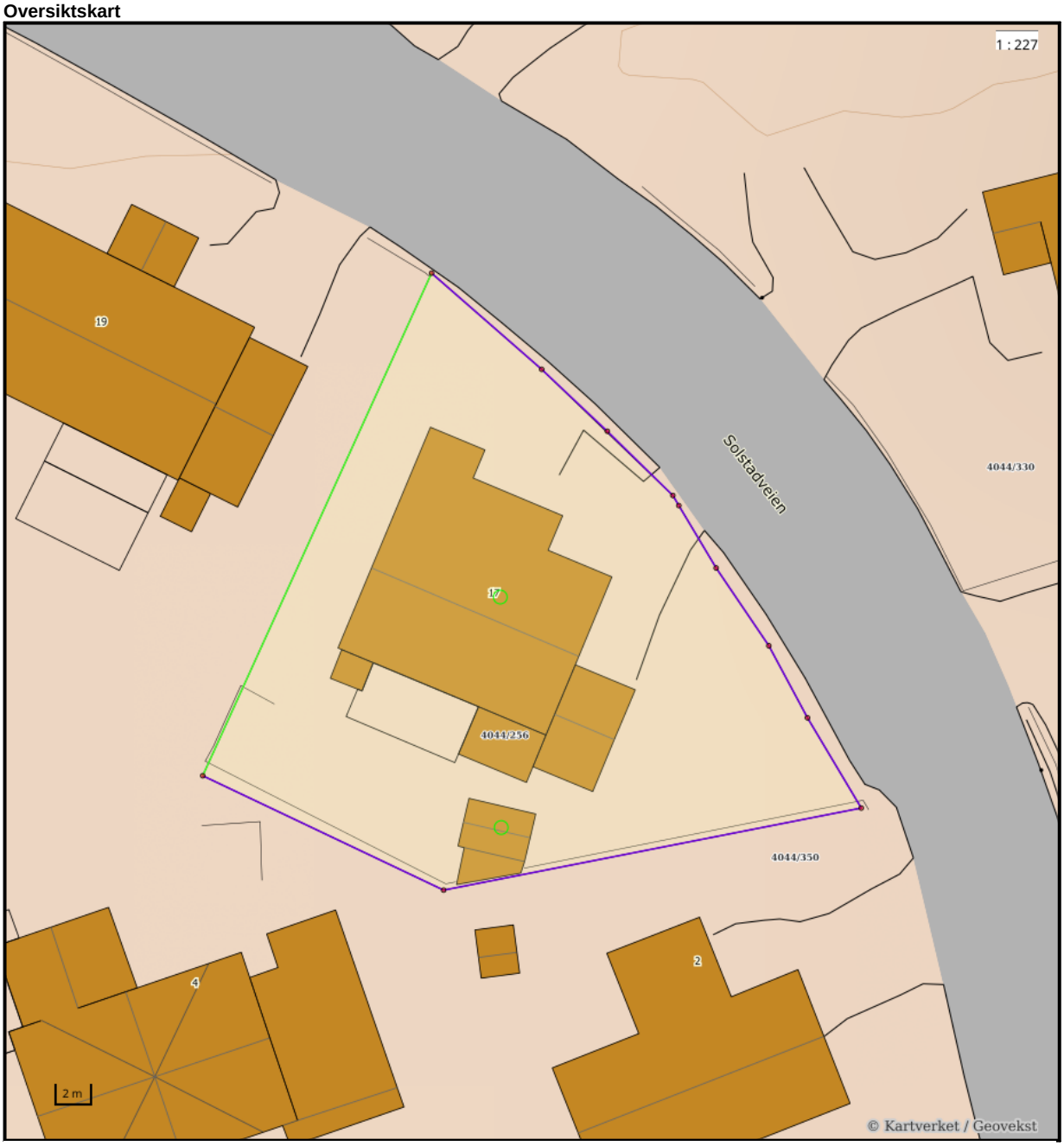
Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Larvik	3909	-	4044	/	256	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

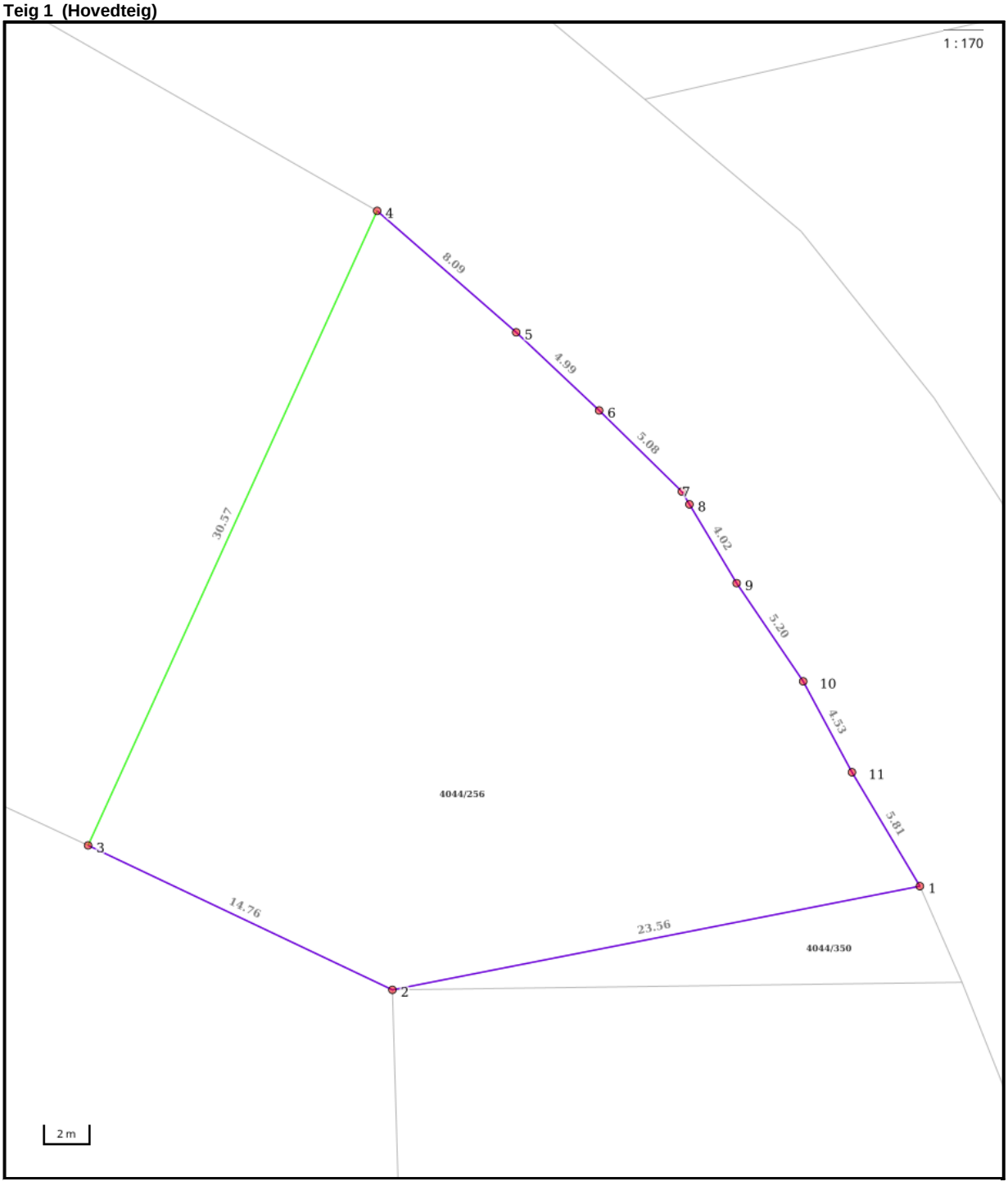
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 676,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 541 317,16	558 925,95	23,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 541 310,56	558 903,33	14,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 541 315,67	558 889,49	30,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 541 344,52	558 899,60	8,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 541 339,76	558 906,15	4,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 541 336,68	558 910,08	5,08m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 541 333,46	558 914,01	0,65m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 541 332,93	558 914,39	4,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 541 329,68	558 916,76	5,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 541 325,65	558 920,05	4,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 541 321,87	558 922,54	5,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3909-4044/256, Solstadveien 17, 3292 STAVERN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	22.06.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	22.06.2026	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.

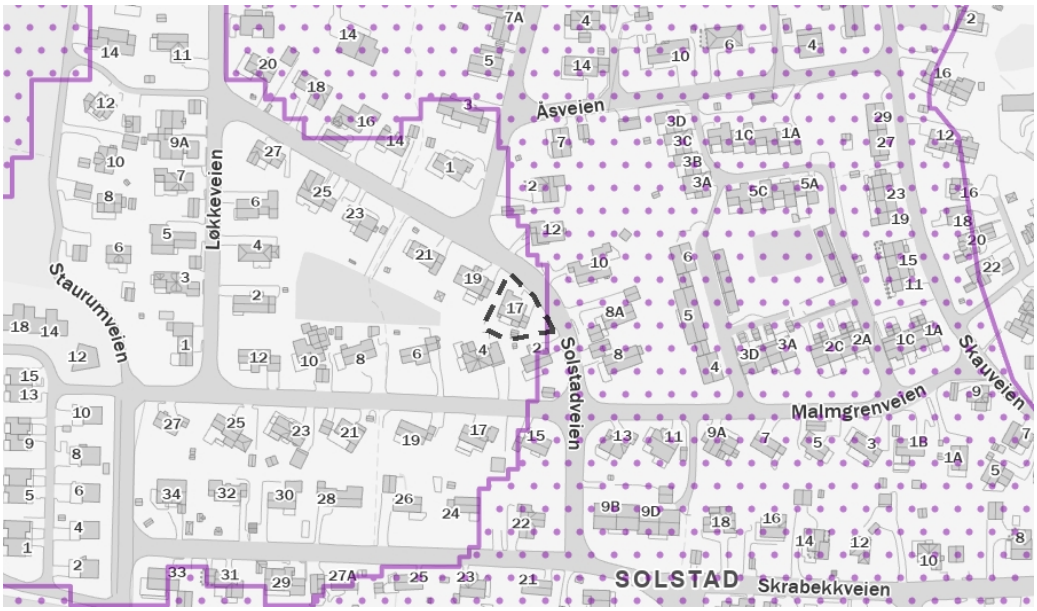
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.06.2026	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.91 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.7 km
Flomfaresoner	22.06.2026	Ikke funnet	0.5 km
Forurenset grunn	22.06.2026	Ikke funnet	0.57 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.06.2026	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.06.2026	Ikke funnet	0.4 km
Skredfaresoner	22.06.2026	Ikke funnet	19.5 km
Stormflo	08.06.2026	Ikke funnet	0.46 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.3 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:	22.06.2026			
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 | Aktsomhets-område

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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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.

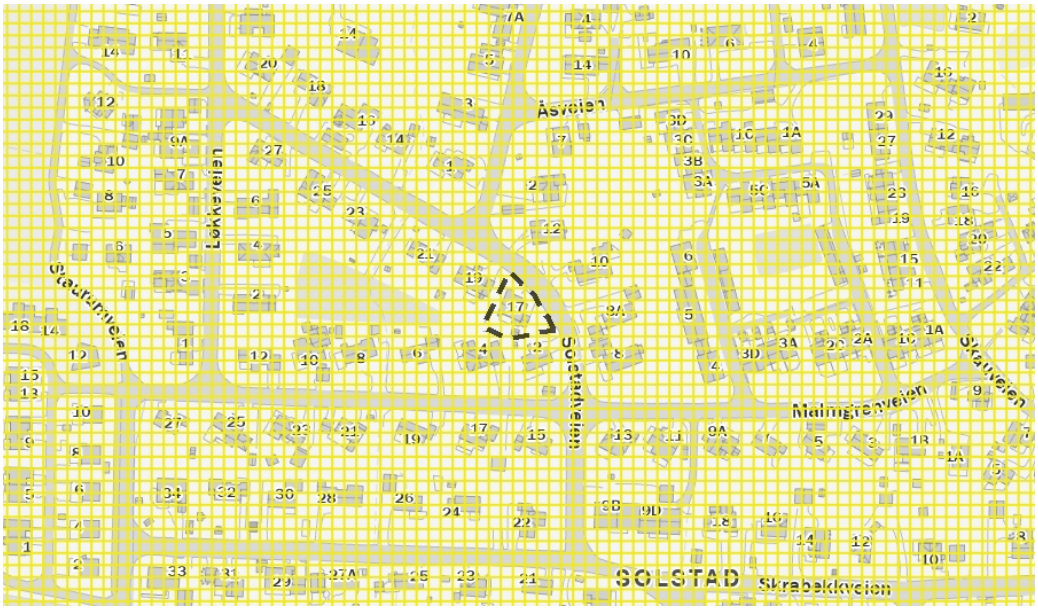
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	22.06.2026			
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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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 Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger. 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype 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)

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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



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

ⓘ 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2866260080 / Morten Skorge, tlf. 99 11 40 02
Solstadveien 17, 3292 Stavern
Gnr. 4044, bnr. 256 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

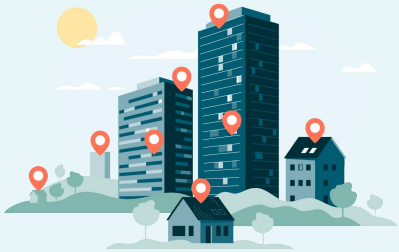
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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.

Oppdragsnr: 2866260080
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.10.2026

Morten Skorge
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

991 14 002
morten.skorge@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Larvik
Postboks 43, 3285 LARVIK

eiendomsmegler1.no