

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Nedre Såtåsvei 2
3280 TJODALYNG
Gnr./Bnr.: 1106/45
Larvik kommune

Areal

Hytte
Bruksareal: 113 m²

Totalt bruksareal (BRA): 113 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.07.2025
Referansenummer	15073935
Meglerforetakets oppdragsnummer	88-25-1031
Hjemmelshaver/selger	Claus Christian Heen/Ingrid Dahl Hovland
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Claus Christian Heen og Ingrid Dahl Hovland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	17.07.2025 09:46

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Nedre Såtåsvei 2
Postnummer/sted	3280 TJODALYNG
Kommune	3909 - Larvik
Gnr./Bnr.:	1106/45
Tomt	Eiet tomt: 876 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	2019		

Byggemåte

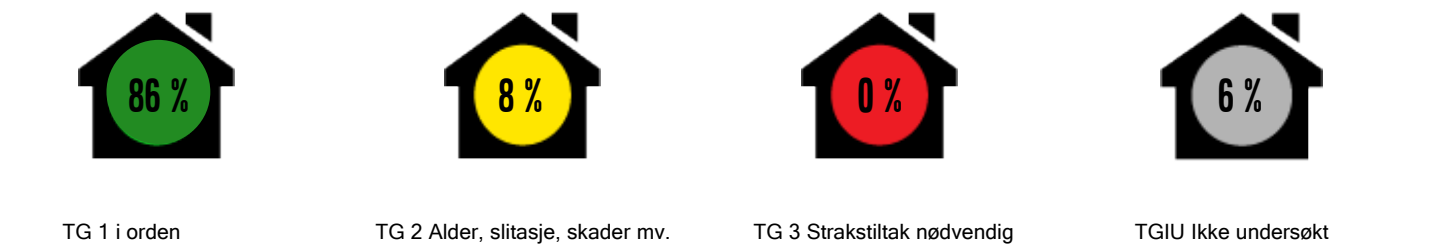
Hytte i Nedre Såtåsvei 2 ved Ranvika mellom Kjerringvik og Ula i Tjølling, Larvik Kommune. Adkomst via Ranvikaveien, bomvei siste biten inn. Lett skrånet tomt med opparbeidet hage med plenarelaer og diverse beplantning. Biloppstillingsplasser på egen tomt. Terrasseplattinger av treverk, uteplass med støpt plate med overbygget pergola og utekjøkken. Oppvarming ved elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon. Hytta har innlagt vann og kloakk.

Bygget er oppført med støpt plate mot grunn. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendige fasader av liggende trekledning. Etasjeskiller av treverk. Saltak av trekonstruksjoner tekket med blikkplater i båndtekkingsutførelse. Vinduer i 2 og 3-glass fra byggeår. Balkongdør i 2-lags glass fra byggeår. Foldedør i 3-lags glass. Inngangsdør og boddør fra byggeår.

Hytta inneholder følgende:

- etasje med entre, gang, to bad, tre soverom stue og kjøkken. I tillegg er det bod/vaskerom med utgang utenfra ved inngang.
- etasje/loft med tre rom og toalett. (loftet har ikke målbart areal)

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bod/vaskerom		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Innvendige trapper - Trapp opp til loft/2. etasje		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	11	
Etasjeskiller - 2. etasje/loft		Skjevhetmåling	11	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Hytte	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	108	5		113	72
	Entre, gang, to bad, tre soverom stue og kjøkken.	Vaskerom/bod			Uteplattinger, inngang og platting m/ pergola.
2. etasje/loftsetasje					3
	Tre rom og toalett, ikke målbart areal.				Balkong
SUM	108	5		113	75
Total bruksareal: 113 m²					

Kommentar til areal

Ferdigattest er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Arealet i 2.etasje/loftetasjen måles til 35 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.
Arealet i bod/vaskerom er medberegnet i arealet som BRA-e.
Fritidsboligen inneholder 108 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om etablering av uteplass ved pergola/utekjøkken. Det er ikke undersøkt om hvor vidt dette er søknadsplikig eller meldepliktig ovenfor kommunen.

Rapport

Våtrom - Bad 1

Bad fra byggeår.
Gulv med flis og varmekabel. Vegger med baderomspanel. Himling med trepanel. Vegghengt servantinnredning med speilskap på vegg. Vegghengt toalett. Dusj med dusjarmatur og innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. Avtrekksvifte på vegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. (fra bod/vaskerom) Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 49,3 %, temperatur 21.0 grader C og duggpunkt 10,0 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
----------------------------------	---



Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 29 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--------------------	---

Våtrom - Bad 2

Bad fra byggeår.
Gulv med flis og varmekabel. Vegger med baderomspanel. Himling med trepanel. Vegghengt servantinnredning. Vegghengt toalett. Dusj med dusjarmatur og innfellbare glassvegger. Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. Avtrekksvifte på vegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. (fra bod/vaskerom) Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45,7 %, temperatur 22,1 grader C og duggpunkt 9,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
----------------------------------	--



TG 2

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 22 mm, det er noe mindre enn hva som anbefales, men er likevel vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Lokalfall i dusjsonen er vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

Våtrom - Bod/vaskerom

Bod/vaskerom med utgang utenfra.

Gulv med flis. Vegger og himling med treverk. Utslagsvask på vegg. Tekniske installasjoner er plassert her.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt fuktmålinger i vegg mot begge bad fra bod/vaskerom. Dette fanger opp målinger tilknyttet vaskerommet også. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Se pkt bad.



TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det er usikkert om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på gulvoverflatene, og det er ikke membranoppkan langs vegger. Rommet tilfredsstiller ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Det er ikke dusj rommet, og det har ikke vært stor belastning på rommet. Det er ikke tegn på skader under befaringen, men på bakgrunn av mulig manglene membran er det fare for fukt i omkringliggende konstruksjoner. På bakgrunn av dette må rommet brukes med forsiktighet, med tanke på vannsøl. Avviket bør også ses i sammenheng med at rommet er bygget som en bod.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 12mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue og frittstående kjøkkenøy. Gulv med parkett. Vegger med trepanel. Himling med trepanel. Innredning med slette fronter. Benkeplate steinmateriale (Silestone), med underlimt kjøkkenkum med ett-greps blandebatteri. Integret komfyr, platetopp med integret ventilator. Integret kjølfrys og kjøleskuff. Det er etablert lekkasjesikring i kjøkkenbenk, samt komfyrvakt. Vannrør av rør i rør og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning



Ventilasjon og avtrekk

Kjøkkenventilator har kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Returluft går ut gjennom sokkelen på kjøkkenøy. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. Tiltak ved behov, f.eks bedre ventilering av rommet, avtrekksvifte e.l

Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalett i 2. etasje/loft

Toalett fra byggeår.

Gulv med parkett. Vegger med trepanel. Himling med trepanel. Gulv stående toalett. Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.

Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. Avtrekksvifte på vegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom - 1. etasje

Gulv med flis og parkett. Vegger med trepanel. Himlinger med trepanel. Downlights i stue og gang, samt på vegg ved trapp. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon. Gulvvarme i entre og et område i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

 **TGIU** Innfelte/gjennomgående installasjoner Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon, og forholdet i konstruksjonen/utførelsen er derfor ikke kjent.

Loft - innredet - 2. etasje/loftsetasje

Gulv med parkett. Vegger og himling med trepanel. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Statikk - Ventilasjon

 **TGIU** Konstruksjonsoppbygging Konstruksjonene er lukket, og det er ikke kjent eksakt hvordan oppbyggingen er utført. Det er også vurdert at det er kott/kneloft uten tilkomst på sidene. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapport.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Scan peisovn i stue med isolert stålpipe.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper - Trapp opp til loft/2. etasje

90 graders trapp opp til 2. etasje.
Vanger, trinn og rekkverk av tre.
Bredde på trapp måles til 65 mm

 **TG 2** Innvendige trapper Rekkverket øverst har åpning på mer enn 0,10 meter. Inntrinn er mindre enn 0,25 meter og trappa vurderes som noe bratt. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt. Dette må også ses i sammenheng at 2. etasje ikke har målbart areal, og trappen er delvis bygget slik med hensikt.

Etasjeskiller - 1. etasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmålinger av stue, kjøkke og soverom på begge sider av gang.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det måles avvik på gulvoverflatene inne i hytta.
Største målte avvik er målt til ca 34 mm fra høyeste til laveste punkt, fra den ene siden av bygget til den andre.
Tendensen er at det er lavere hele veien ved langvegg mot sør/øst, både i stue/kjøkken del og i soverom/gang avdeling
Årsaken til skjevhetene er ikke kjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

Etasjeskiller - 2. etasje/loft

Etasjeskille av trekonstruksjoner.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er samme tendenser i 2. etasje som i 1. etasje.
Det måles en differanse på ca 29 mm mellom høyeste og laveste punkt, målt i hver ende av etasjen.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår.

VVB av typen OSO Saga Std S 200 fra 2019. Koblingskap for vann, bereder og hovedstoppekran er plassert i bod/vaskerom.

Det er lagt ut to rør på yttervegg ved bod, disse har egen stoppekran i koblingskapet.

Utekjøkken har egen tilførsel av vann fra koblingskap med egen stoppekran, dette er kun kaldt vann.

Utekran på langvegg i hage.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon



TGIU

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei, bereder er direkte koblet.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner med utvendige fasader av liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning - Annet



Informasjon

Det er etablert blomsterved inntil boligen på hjørne mot vest. Dette kan forringe kledning/konstruksjon, ettersyn av området anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer

Vinduer i 2 og 3-glass fra byggeår.

Balkongdør i 2-lags glass fra byggeår. Foldedør i 3-lags glass fra byggeår. Inngangsdør og boddør fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Yttertak

Saltak av trekonstruksjoner tekket med blikkplater i båndtekkings utførelse. Takrenner av metall. Vindskier av treverk. Blikkbeslått pipe over tak, og luftehatt til kloakklufting.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner over tak

	Inspeksjonsmulighet	Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan rundt bygget og balkong i 2. etasje, med den begrensning dette innebærer.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er ikke etablert snøfangene på taket, det må gjøres vurderinger om dette er hensiktsmessig.
	TGIU Konstruksjon	Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong tilknyttet 2. etasje.

Fritthengene og utkragede balkong med bjelker og terrassebord av tre. Rekkverk av glass. Rekkverkshøyden måles til 1,04 meter

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Det anbefales å følge med på overgang inn mot veggkonstruksjon, der hvor bjelkelaget stikker ut. Dette med tanke på eventuell fuktproblematikk.
--	---	---

Terrasser / platting på terreng - Platting på terreng ved stue

Terrasseplattinger ved inngang og stue. Fundamentert med lettklinkerblokker og grus. Konstruksjoner og terrassebord av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Fundamenter - Platting på terreng

	Fundamenter	Tilgjengeligheten til fundamentene er begrenset, men det ble åpnet terrassebord et sted som viste lettklinkerblokk som fundament. Visuelle undersøkelser er gjort etter beste evne, uten at det ble oppdaget tegn på feil i utførelsen eller indikasjoner på svekket funksjon.
--	-------------	--

Terrasser / platting på terreng - Uteplass/ pergola

Uteplass med pergola og utekjøkken.

Støpt plate mot grunn, med hellelagte gulv. Rekkverk/levegger av treverk. Pergola i enkel trekonstruksjon.

Utekjøkken med av murkonstruksjoner og benkeplate av stein. Innmurt vedfyrt pizzaovn.

Kjøkkenkum med kaldtvann, egen stengekran i vannskap i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Fundamenter - Platting på terreng - Annet

	Informasjon	Siden frittstående pergola er uten takteking, må det tas høyde for mer slitasje og ytre påkjenninger av vær og vind, Det er noe tegn på vridninger/værslitasje. Tiltak må vurderes etter behov.
	Fundamenter	Støpt platting.

Grunnmur, fundamenter

Støpt plate mot grunn og ringmurselementer av typen L-elementer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur - Annet

	Informasjon	Det anbefales å fuge overganger/skjøter i ringmurselementer.
	TGIU Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Eksakt oppbygning av byggegrunnen er ikke kjent

Drenering

Drenering fra byggeår.

Lett skrånet tomt, det er etablert sluk ved biloppstillingsplasser.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

	Bortledning av takvann	Takrennedløp har kun utkast ved grunnmur, ytterligere bortledning av takvannet bør vurderes. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Jevnlig rens og ettersyn av sluk ved biloppstillingsplasser anbefales.
--	------------------------	--

Forstøtningsmurer

Støttemur av naturstein som er hold for hage og deler av opparbeidet tomt.



TG 2

Forstøtningsmurer

Ettersyn av støttemur og omkringliggende områder som grøft og sluk anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Dette vil være særlig aktuelt etter store nedbørsmengder.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger fra byggeår tilknyttet kommunalt vann og avløp.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: OK i hovedetasjen

Det er vurdert at det ikke er nok godkjente rømningsveier i 2. etasje/loft, siden trappen er for smal til godkjent rømning, og det er etablert glassfelt på utsiden av to rom mot nord. Nærmere undersøkelser anbefales.

Etasjen har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Stue og kjøkken har skråhimlinger og takhøyden måles mellom 3,53 meter og 2,07 meter.

I gang og på soverom måles takhøydene til 2,19 meter.

(Lofet har ikke målbat areal grunnet lav takhøyde, takhøydene på loftet måles til mellom 0,92 meter og 1,82 meter)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring for følgende er fremlagt på befaringstidspunktet.
Lagt nytt el-anlegg i ny oppført hytte.
Datert 13.09.2020 v/ LB Elektro AS, Larvik
Stikkabel fra stolpe til boligen, datert: 11.05.2020 v/ LB Elektro AS, Larvik

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 02.07.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

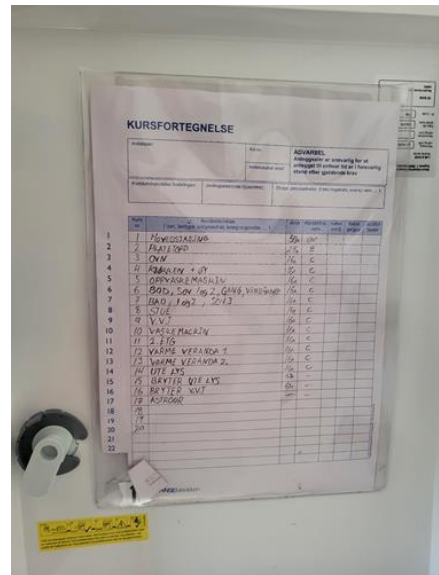
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap i bod]



Elektrisk anlegg - [Kurfortegnelse]



Våtrom - [Sluk på bad 1]



Våtrom - [Sluk på bad 2]



Våtrom - [Sluk på vaskerom/bod]



Kjøkken - [Røropplegg kjøkken benk]



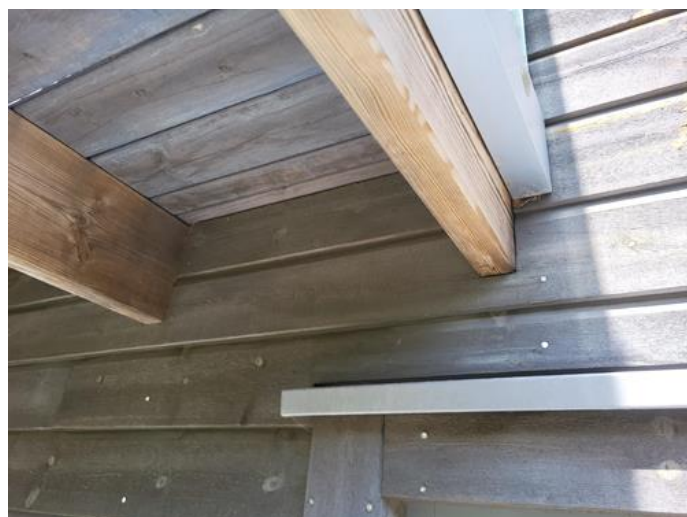
Toalettrom (Ikke våtrom) - [Avtrekksvifte toalett]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Koblingskap for vannrør og stoppekraner]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [VVB]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Utkragende balkong fra 2. etasje]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Musebånd bak]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Kledning]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Kledning]



Yttertak - [Yttertak]



Yttertak - [Yttertak]



Yttertak - [Yttertak]



Yttertak - [Yttertak]



Utvendig - [Støttemur av naturstein]

Egenerklæring

Nedre Såtåsvei 2, 3280 TJODALYNG

02 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Såtåsvei 2	Nedre Såtåsvei 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen (hytta) ble bygget med oss som tiltakshavere med oppstart prosjektering i 2017. Ferdigattest i september 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Det er kun vi som har bodd i boligen, fra og med ferdigattest til og med dags dato.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 8036023

Informasjon om selger

Selger

Heen, Claus Christian

Selger

Hovland, Ingrid Dahl

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 95065888

Egenerklæringsskjema

Name
Heen, Claus Christian

Date
2025-07-02

Identification

 **bankID** Heen, Claus Christian

Name
Hovland, Ingrid Dahl

Date
2025-07-02

Identification

 **bankID** Hovland, Ingrid Dahl



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

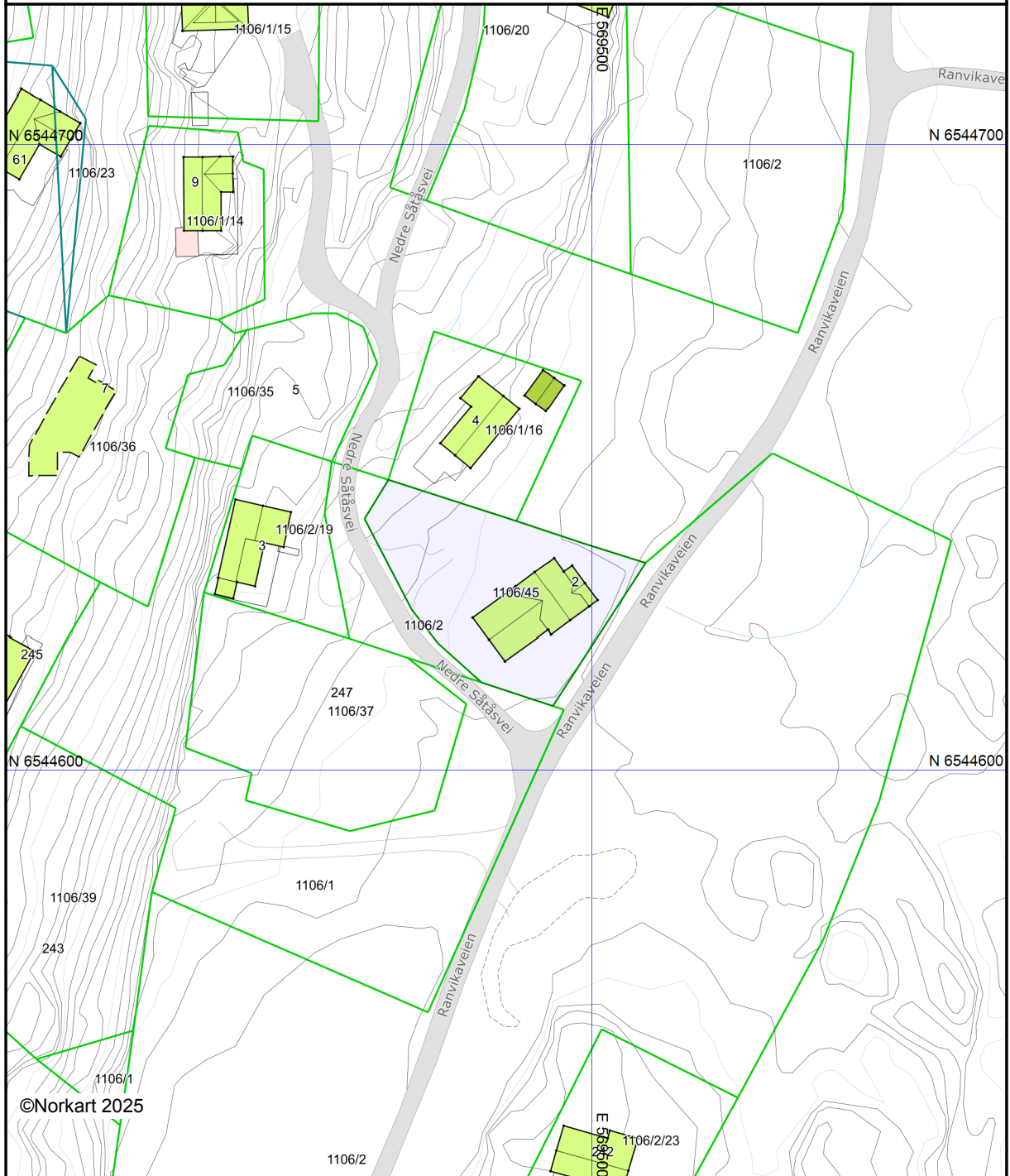
Heen, Claus Christian
Hovland, Ingrid Dahl

02/07-2025
18:49:35
02/07-2025
19:33:06

BANKID
BANKID

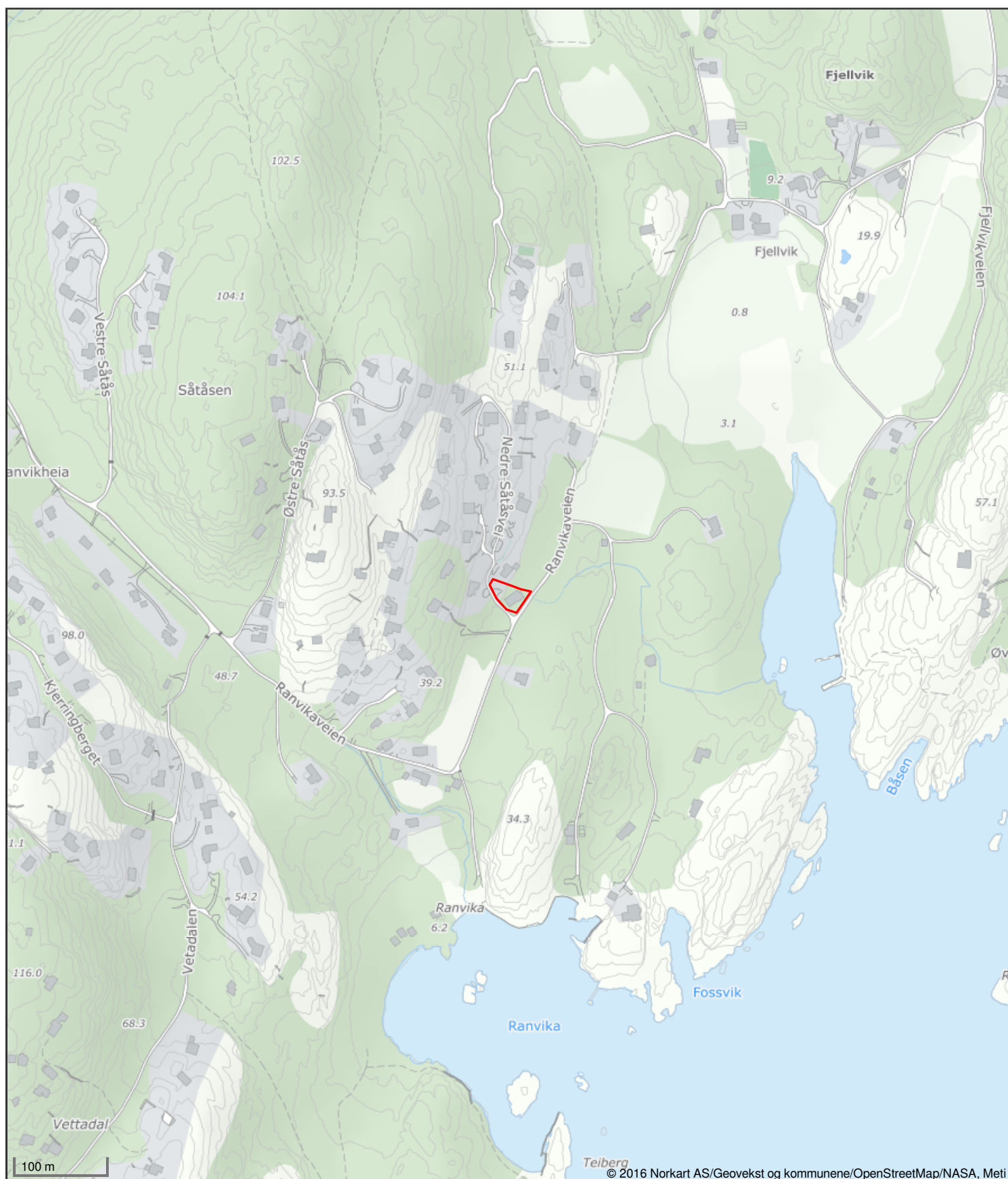


Eiendom: 1106/45
Adresse: Nedre Såtåsvei 2
Dato: 01.07.2025
Målestokk: 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 3909 - 1106/45//



Nabolagsprofil

Nedre Såtåsvei 2

Avstand til sjø

268 m

Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	30 min 🚗
🚆 Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	21 min 🚗 14.1 km
🚆 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	23 min 🚗 14.1 km
🚆 Fjellvikveien Linje 221	16 min 🚶 1.4 km
🚆 Kalvika Linje 221	18 min 🚶 1.6 km

Avstand til byer

Sandefjord	20 min 🚗
Tønsberg	42 min 🚗
Skien	55 min 🚗
Oslo	1 t 39 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Granholmen Sandefjord	12 min 🚗
🚗 Uno-X Thorøya	15 min 🚗

Havner i området

- Kjerringvik Vel & Båthavn
- Ula Gjestehavn
Drivstoff



Aktiviteter

Sandvika badeplass	16 min 🚶
Kjerringvik badeplass	19 min 🚶
Herfellbukta badeplass	6 min 🚗
Ulastrand badeplass	10 min 🚗
Ølbergholmen badeplass	12 min 🚗
Svinevika badeplass	14 min 🚗
Granholmen Badestrand	14 min 🚗
Bjønnes badeplass	15 min 🚗

Sport

⚽ Ula Balløkke Ballspill	9 min 🚗 5.1 km
⚽ Hemskogen II Balløkke Ballspill	10 min 🚗 6.5 km
🏊 SKY Fitness Tjølling	10 min 🚗
🏊 Team treningssenter	18 min 🚗

Dagligvare

Coop Prix Tjølling Post i butikk, PostNord	10 min 🚗 5.9 km
Coop Extra Tjølling	12 min 🚗



