

Rønningen 22, 3144 VEIERLAND

**Unik fritidseiendom – perfekt for
storfamilien, tilbaketrukket, solrikt
og sjeldent**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 000 000,-
Omkostn.: Kr 351 350,-
Total ink omk.: Kr 14 351 350,-
Selger: Johnny Bjergene
Bente Bjergene
Tina Kyrдалen
Renate Bjergene

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 74/83 kvm
Tomtstr.: 12826.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 139, bnr. 134
Gnr. 139, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1312250067

Ditt nye ferieparadis?

Velkommen til en helt spesiell fritidseiendom, et sted hvor minner skapes og tiden står stille. Denne idyllen av en eiendom ligger tilbaketrukket til i vakre, maritime omgivelser, og byr på en sjelden kombinasjon av romslighet, sjel og atmosfære. Her er det plass til hele storfamilien. Eiendommen har vært rammen rundt utallige herlige vår- og sommerdager, barn som løper barbeint i gresset – og til og med et bryllup. En uendelig hage for lek og moro, samt å skape mange nye minner. Hytta, med sine lune og innholdsrike rom, er både innbydende og funksjonell. Sjøveien er kort til det meste og gåavstandene på Veierland er overkommelige. Det er en enkel sommerhyttestandard her i dag, men mulighetene er mange. Innredet med 5 soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	105
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 127 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m² Kjøkken, Stue, Entré, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

BRA-e: 1 m² utedusj

2. etasje

BRA-i: 18 m² Soverom, Soverom 2, Gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m²

Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 3 m² Utedo

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:
Åpent areal av altan/terrasse og platting er ca mengde.
Soverom på hems/loftet mangler godkjent rømningsvei.
Det er 19 kvm på loft som ikke er målbart areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12826.8 m²

Tomtebeskrivelse

Denne matrikkelenhet Gnr/Bnr: 139/134 er utskilt fra Gnr/Bnr: 139/11. Eiendommen selges under ett og består av begge tomtene som her oppgitt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til på vakre Veierland – en av Oslofjordens mest sjarmerende bilfrie øyer. Her finner du et unikt og fredelig miljø preget av frodig natur, flotte turområder og nærhet til sjøen. Rønningen 22 ligger i et etablert hytteområde med god beliggenhet i kort avstand til flere fine badeplasser, småbåthavner og populære turstier.

Veierland er kjent for sitt hyggelige øysamfunn, flotte skjærgård og familievennlige atmosfære. Her kan du nyte sommerdager ved svabergene, båtturer mellom holmer og skjær eller rolige kvelder med utsikt over fjorden. Øya har blant annet kafe, galleri og andre små sommeraktiviteter som gjør oppholdet ekstra hyggelig. Dagros den koselige kafé/kiosken og restauranten samt galleriet Villa Veierland, begge med ulike tilbud.

Det er enkel adkomst til fastlandet via ferge fra Tenvik eller Engø, og videre kort vei til Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Tønsberg sentrum med alle byens fasiliteter ligger kun ca. 20–30 minutters kjøretur fra fergeleiet.

Rønningen 22 er et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker en hytte på et stille og naturskjønt sted, men samtidig med kort vei til skjærgård og byliv.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp 47 min med bil

Tønsberg stasjon (Linje RE11, RX11). ca. 16.2 km og 26 min med bil

Mølledammen (Linje 022) ca. 1.8 km

Gjærvåg nordre (Linje 022) ca. 2.1 km

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytten er oppført i 1992 og bygget i tradisjonell trekonstruksjon på pilarer. Den går over to etasjer og har tak tekket med papp. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, og både hovedytterdør og terrassedør er i malt treverk. Bygningen fremstår som en eldre hytte og bærer preg av noe egeninnsats i utførelsen, med blant annet manglende lister enkelte steder innvendig. Det er behov for noe vedlikehold, særlig utvendig. For detaljer vises det til rapportens øvrige punkter. Hytten er oppført etter byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet, og den tekniske standarden kan avvike fra dagens krav til blant annet romutforming, innemiljø og energieffektivitet.

På eiendommen finnes også en enkel utedusj montert på hytteveggen, samt en frittliggende redskapsbod og en frittliggende utedo.

Hytten har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre
- Toalettrom
- Kjøkken/ spisestue
- Stue
- 3 soverom

Loft:

- Gang m/trapp
- 2 soverom

UTVENDIG

Taktekkingen består av pappshingel, med PVC-plater som overdekning over enkel utedusj. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Veggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning som fasademateriale. Takkonstruksjonen er av sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altan/terrasse/platting har et samlet areal på

ca. 125 m², med adkomst fra både stue og hovedinngang. Konstruksjonen består av terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert trevirke. Adkomsten til hytten skjer via en tretrapp fra hage/sjø. Det er i tillegg etablert en trapp mellom hytten og utedoen, samt egen trapp opp til utedoen. Utedusjen er plassert i et hjørne av bygningen og består av en enkel konstruksjon med labankdør. Konstruksjonen er festet til bygningen, men det er ikke etablert tilfredsstillende tetting rundt overgangene til tak og vegg. Dette gir risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

INNENDIG

Innvendige vegger består hovedsakelig av malt trepanel og noe malte plater. Himlingene har trepanel. Gulvflater har både malt og umalt tregulv. Etasjeskillene er utført med trebjelkelag. Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn, samt sotluke/feieluke. Trappen mellom etasjene er en bratt tretrapp med malt overflate. Innvendige dører er hovedsakelig malte fyllingsdører.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast. Avløpsrør er også av plast. Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene. Hytten ble oppført i 1992, og ventilasjonsløsningen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke krav om mekanisk ventilasjon i bygninger fra denne perioden, forutsatt at naturlig ventilasjon sikrer tilstrekkelig luftutskifting. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av ventiler for å opprettholde god luftkvalitet, og det kan være hensiktsmessig å vurdere supplerende ventilasjonstiltak ved indikasjoner på fukt eller tung inneluft. Toalettrommet er utstyrt med jets-toalett med innebygd kvern og tilkoblet pumpe, som pumper avløpsvannet opp til utedoen. Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med systemets funksjon og vedlikeholdsrutiner. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på toalettrom.

TOMTEFORHOLD

Tomt og fundamentering. Byggegrunnen består av fjell. Hytten er fundamentert på søyler av lettklinkerblokker. Eiendommen ligger på en naturtomt med skrånende terreng. Tomten fremstår som tilnærmet naturpreget med begrenset opparbeidelse, og det er ikke registrert større

terrenginngrep eller dreneringstiltak. Det ble observert en del maur i terrenget ovenfor hytten. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til aktivitet eller forekomst av maur inne i hytten ved befaring.

Vann- og avløpssystem

Utvendige avløpsrør er av plast og henger synlig under hytten. Rørene antas å være fra byggeåret. Avløpsvannet ledes ut i terreng noen meter fra bygningen. Vannledninger utvendig er også av plast og vurderes å være fra samme periode.

Lovlighet

Utedo

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger Utedo er oppført før 1.juli 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til daværende regelverk. Det gjøres oppmerksom på at dagens unntaksbestemmelser i plan- og bygningsloven § 20-5 ikke har tilbakevirkende kraft, og kan derfor ikke benyttes som grunnlag for å anse tiltaket som lovlig oppført på oppførings tidspunktet. Eventuell etter godkjenning må avklares med kommunen.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boden, og tiltaket er ikke omsøkt. Bodan er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket. Det gjøres likevel oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig til kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem. Det er ikke meldt inn.

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

Hovedplan:

I de opprinnelige tegningene er det angitt en bod som i dag er innredet som bad. Det resterende arealet er benyttet til en trapp, som også er flyttet fra opprinnelig plassering. Videre er det ikke en dør fra soverommet og ut til balkongen, slik tegningene viser, men et vindu. Det er også etablert en utedusj i et av de innvendige hjørnene på bygningskroppen, som ikke er medtatt på de opprinnelige tegningene.

Hems/loft:

Som følge av endret plassering av trappen, er også hemsens planløsning noe endret. I dag er det etablert to separate rom/soverom samt en gang. Opprinnelige tegninger viser kun ett rom og en åpen

gang-/soveromsgang.

Altan og trapp:

Altan er bygget betydelig større enn det som fremgår av tegningene, med utvidelser på flere sider av hytten. Dette

arbeidet ble utført rundt 2020. I tillegg er det bygget en trapp fra altanen og ned til hagen, som ikke er med på tegningene.

Denne ble etablert ca. i 2021.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel, samt noe pvc plater over enkel utedusj.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Noe av shingel er løs i underkant

Det er observert råte i vindskiver og israft.

Normal tid før omlegging av papptekke er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales at råteskadde og oppsprukne vindskier og israfter skiftes ut for å opprettholde bygningens beskyttelse mot vær og fukt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp består av plastbelagt/lakkert stål

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp og takhatter/pipehatter i sink eller

plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler. Nedløp bør føres ned under altan og bort fra søylepunkt. Er pipen høyere en 1,2m på oversiden er det også krav om plattform

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er observert noen kledningsbord med råte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det anbefales at råteskadet kledning skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Det mangler beslag under dørene. Panelen på ytterdøren er slitt, og løsner fra døren. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Ytterdøren bør vedlikeholdes, og man bør montere beslag under dørene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/terrasse/platting på ca 125 m² med utgang fra stue og hovedinngang.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Rekkverket har en høyde på ca. 1 meter, med unntak av en mindre del bak huset mot redskapsboden. Det er stedvis værslitt og oppsprukket trevirke/trepanel, særlig på plattingen som er bygget i terrengnivå over bygget. I området ved trappen opp til utedoen er det registrert noe ustødig og sviktende underlag. Altanen/terrassen er bygget direkte utenpå fasadekledningen uten bruk av beslag i overgang mellom konstruksjonene. Dette kan gi risiko for inntrenging av fukt og påfølgende råteskader i kledning og tilstøtende veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales å gjøre tiltak i overgangen mellom altan/terrasse og yttervegg, da konstruksjonen er bygget direkte mot kledningen uten beslag. Dette gir risiko for fuktinntrenging og påfølgende skader på kledning og underliggende konstruksjoner. Innsetting av beslag eller annen egnet fuktsikring bør vurderes for å hindre fremtidige skader. Kjøper bør selv vurdere utskifting av terrassebord som er værslitte og har synlig slitasje. Det vises til særlig slitasje på platting som ligger i terreng, samt stedvis oppsprekking i treverket. Tiltak bør vurderes som del av normalt vedlikehold.

Innvendig:

Overflater

Veggene har trepanel og malt plater. Innvendige tak har trepanel. Gulv med malt og umalt tregulv

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik: Det ble registrert enkelte manglende lister. Det mangler også en veggpanel/plate på vegg bak toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Åpen og luftet konstruksjon under hytten

Hytten står på søyler/pilarer, med åpen og luftet konstruksjon under trebjelkelag og

stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilgangen under hytten er begrenset, noe som gjør fullstendig kontroll av konstruksjonene vanskelig. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert unormale fuktverdier i bjelkelaget. Det ble imidlertid observert en tørket fuktskade, antatt fra tidligere lekkasje.

Videre ble det registrert hull i asfaltplatene for gjennomføringer som ikke er tilfredsstillende tettet. Flere steder er det også åpninger i isolasjonen der yttervegger møter bjelkelaget, noe som kan gi risiko for trekk og varmetap, samt redusert konstruksjonsbeskyttelse mot fukt og skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Hull rundt rør og kabler bør tettes for å unngå fukt, trekk og skadedyr.
 - Åpne felt med synlig isolasjon bør tettes og dekkes til for å sikre god isolering og hindre fukt.

Innvendige trapper

Boligen har bratt malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Rekkverk på loft kanten mot stue er for lavt og ustabilt.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører har litt slitasje grunnet alder. Flere dører tar i karm ved lukking/åpning.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Rekkverk på loft mot stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk på loft mot stue er for lavt og ustabilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at eksisterende rekkverk justeres til forskriftsmessig høyde i henhold til

gjeldende krav, samt at rekkverket stives av for å oppnå tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet.

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Mangler blant annet sokkel foran oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak knyttet til vedlikehold eller utskifting av kjøkkenet.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken. Har vært kjøkkenvifte tidligere, men den ble fjernet i 2024

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Andre VVS-installasjoner

Toalettrommet er utstyrt med jets-toalett med innebygd kvern og tilkoblet pumpe, som kverner avløpet og pumper det opp til utedoen.

Løsningen er aktuell der naturlig fall til avløp ikke er mulig, og er avhengig av strømtilførsel og at pumpen fungerer som forutsatt. Kjøper bør gjøre seg kjent med driftsrutiner og nødvendig vedlikehold for å sikre stabil drift over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det antas at halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Ref. punkt etasjeskille/gulv mot grunn, så er laveste punktet i området rundt berederen. Det ble observert tørkede fuktskjolder under berederen, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling. Målingene viste tørre forhold på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør gjøres tiltak på understøttelsen av tanken

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og henger synlig under hytten. Rørene antas å være fra byggeåret. Avløpsvannet ledes ut i terreng noen meter fra bygningen. Vannledninger utvendig er også av plast og vurderes å være fra samme periode.

Vannforsyning har tidligere skjedd via en muntlig avtale med nabo, der vann har blitt hentet med slange og fylt i en vanntank plassert under hytten. NB: Denne avtalen videreføres ikke av nabo, og eiendommen står dermed uten

etablert vanntilførsel per i dag.

Vanntanken er tilkoblet en pumpe som forsyner hytten med vann internt. Anlegget er uisolert og beregnet for sesongbruk. Det tappes ned og tas ut av drift i vinterhalvåret for å hindre frostskafer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskafer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Noen av vinduene mangler ventilkappen på utsiden.

Kledning og listverk går helt ned på vannbrett.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes noe vedlikehold. Det anbefales å etablere en spalte mellom kledning og vannbrett for å unngå oppfukting og råteskafer på treverket. Prisestimat på lister som viser råteskafer rundt og på vinduene. På grunn av vinduenes alder bør det på sikt vurderes å skifte ut hele vinduet.

Utvendige trapper

Hytten har adkomst via en lang tretrapp fra hagen/sjøen. Det er i tillegg en trapp mellom hytten og utedoen, samt en egen trapp opp til utedoen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert enkelte høydeforskjeller i gulv. På toalettrommet ble det målt mellom 10–20 mm avvik innenfor en lengde på 2 meter. På loftet, ved pipe, ble det målt ca. 20 mm avvik over en lengde på 50 cm. I tillegg er det registrert en gjennomgående høydeforskjell på over 15 mm i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er avvik:

Ildfast plate foran ovnen er for liten – gjeldende krav tilsier at platen skal være minimum 30 cm ut fra ovnens åpning. Ovnens plassering er også plassert for nær pipe – det skal være minimum 10 cm avstand mellom ovn og pipe for å oppfylle brannkrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere større ildfast plate foran ovnen i henhold til gjeldende krav, samt justere plasseringen av ovnen slik at det oppnås tilstrekkelig avstand til pipe. Dette for å ivareta brann sikkerheten.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.7./2025 av Jarle Lidal teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Sukkermaur om våren.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Sønn av avdød er elektriker. Arbeid utført av Elektriker

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

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Avdødes Svigersønn og øvrig familie. Arbeid utført av Tømrer

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

Ja

Det har vært en privat avtale mellom avdøde og en nabo om fylling av vanntanken under hytta som naboen ikke ville videreføre.

Tilleggs kommentar

Vi arvet fritidseiendommen i juni 2025. Randi Ranheim eide fritidseiendommen siden byggeåret.

Fornytt egenerklæring 2026:

Rønningen 22, 3144 Veierland (gnr. 139, bnr. 134)

Megler: Fremtind, oppdragsnummer 13122500672

Boligen selges som dødsbo, med fullmakt, og boligselgerforsikring er tegnet.

Opplysninger om boligen

Selgerne kjenner til eiendommen.

Ingen kjente feil, skader eller arbeider på våtrom, tak, fasade, vinduer eller tilleggsbygninger.

Ingen kjente fukt-, drenerings- eller lekkasjeproblemer.

Skadedyr: Sukkermaur oppdages om våren – fjernes med Nippon, ingen større tiltak gjort.

Privat vannforsyning og avløpsløsning, uten kjente problemer.

Elektrisk arbeid utført i 2020 – gjort av avdødes sønn (elektriker), utskifting av stikkontakter.

Terrassen er utvidet, men ikke dokumentert godkjent av kommunen.

Ferdigattest mangler.

Ingen kjent utleiedel, flomfare, uenigheter, eller reguleringsendringer i området.

Garasje finnes, uten kjente feil.

Ingen ytterligere opplysninger utover oppgitte punkter.

Forsikring

Boligen selges med Fremtind boligselgerforsikring.

Eventuelle mangler må reklameres til Fremtind innen 2 måneder etter oppdagelse.

Kjøper må ikke begynne utbedring før svar på reklamasjon foreligger, men skal begrense skadeomfanget.

Innhold

Fritidsboligen går over 2 plan med loft.

1. etg.: Kjøkken, Stue, Entré, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3.

Loft: Soverom, Soverom 2, Gang

Det er også redskapsbod og utedo på eiendommen.

Eiendommen består av to tomter.

Standard

Sjarmerende hytte med stor terrasse og idyllisk beliggenhet

Velkommen til denne koselige hytten fra 1992, oppført i tradisjonell trekonstruksjon på pilarer og over to etasjer. Hytten fremstår som en eldre hytte med behov for noe vedlikehold, særlig utvendig, men har mye sjarm og potensial. Den er oppført etter datidens byggeforskrifter, og teknisk standard vil kunne avvike fra dagens krav.

Hytten har en romslig og innbydende terrasse på ca. 125 m² som gir gode solforhold og flere soner for uteopphold. Adkomst skjer via tretrapp fra hage og sjø, og det er i tillegg trapper mellom hytten, utedoen og redskapsboden. På eiendommen finnes også en enkel utedusj, frittliggende redskapsbod og utedo.

Planløsning:

Hovedetasjen består av entré, toalettrom, kjøkken/spisestue, stue og tre soverom.

Loftsetasjen har gang med trapp og to soverom. Merk at enkelte rom har avvik knyttet til dagens krav til rom for varig opphold – dette er nærmere omtalt i tilstandsrapporten.

Kjøkkenet har enkle, glatte fronter, laminat benkeplate og plass til komfyr, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er fjernet i 2024, og det er ingen mekanisk ventilasjon.

Toalettrommet har jets-toalett med kvern og pumpe som leder avløp til utedoen.

Dette er en hytte for deg som ønsker en klassisk sommeridyll og som ikke er redd for å legge ned litt egeninnsats. Eiendommen har mange kvaliteter og ligger naturskjønt til – her får du en perfekt ramme for sommerminner i årene fremover.

Det er ett system som heter Elko smart på hytta, dette overvåker strømforbruk; Kameraer, VVB, varmeovner og vannpumpe.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hytta selges med løsøre/inventar, med noen få unntak som angår personlige eiendeler.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin på badet medfølger.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

5239373

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn og panelovner i hovedetasje

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på toalettrommet.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 000 000

Kommunale avgifter

Kr 3 940

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon på sommertid: kr. 3434

Feiing: kr. 506

Formuesverdi primær

Kr 563 391

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 253 564

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Gjelder for Gnr. 139 Bnr. 134

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 139, bruksnummer 134 i Færder kommune. Gårdsnummer 139, bruksnummer 11 i Færder kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3911/139/134:

02.07.2013 - Dokumentnr: 550562 - Jordskifte

Jordskiftesak 0700-2012-0005 Oslebakke

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1993 - Dokumentnr: 6041 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3911 Gnr:139 Bnr:11

01.01.2018 - Dokumentnr: 134095 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0722 Gnr:139 Bnr:134

01.01.2020 - Dokumentnr: 1555440 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0729 Gnr:139 Bnr:134

01.01.2024 - Dokumentnr: 510186 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3811 Gnr:139 Bnr:134

31.01.1996 - Dokumentnr: 1165 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:139 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:139 Bnr:11

Gjelder fri ferdsel til veg og brygge. Ikke motorisert ferdsel.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2013 - Dokumentnr: 550562 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:139 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:139 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke funnet verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen i kommunens arkiver, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dog foreligger det en godkjent søknad på oppføring av hytta, med rammetillatelse fra 1990 og registrert tatt i bruk 1992 hos kommunen.

Det foreligger også godkjente byggetegninger på hytta hos kommunen. Det er avvik på tegningene og dagens utforming, innvendig og utvendig; terrassen går rundt hele hytta i dag samt at det er bygget en utedo og et uthus. Uthuset er antagelig oppført i 2020 på eiendommen. Dette er søknadspliktige tiltak det ikke er søkt om. Det er ikke funnet dokumentasjon på brygga som ligger der i dag. Etablering av brygger er også et søknadpliktig tiltak. Mulig konsekvens er å reversere tilbake til godkjente tiltak.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998 (hytta er bygget i 1992). Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet vann og avløp. Det er i dag en tank som fylles manuelt med vann, dette er å regne som vann på hytta og vil kunne kreve utbedringer (det er hyttetoalett (Jets), vakumtoalett som går opp til utedo/holder som må blir til jord):

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette - primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad: Eiendommen er ikke tilknyttet vann og avløp. Innlagt vann utløser krav om godkjent avløpsløsning.

Det er flere ulike løsninger for modernisering av vann og avløp. Det er eks anbefalt med minirensesanlegg med slamtørke. (vannledning ligger ca 70 meter unna eiendommen). Det eksisterer flere slike anlegg i nabolaget i dag, men det er ingen garanti at det er kapasitet på disse. Utbedringer må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Forbudsgrense sjøen. Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende. Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) 1277.38m²
- Ras- og skredfare. Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) 524.59m²

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

14 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

350 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

351 350 (Omkostninger totalt)

367 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

370 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 351 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 367 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 370 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 351 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har lite kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 9000,- (gratis første gang). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Ansvarlig megler bistås av

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

14.08.2025























Badet er opprinnelig tegnet inn som en bod.
Det er en stor vanntank på hytta som har
blitt fylt opp. Dette kan være et ulovlig tiltak
grunnet str på tanken. Det er ikke innlagt
vann i hytta p.t.

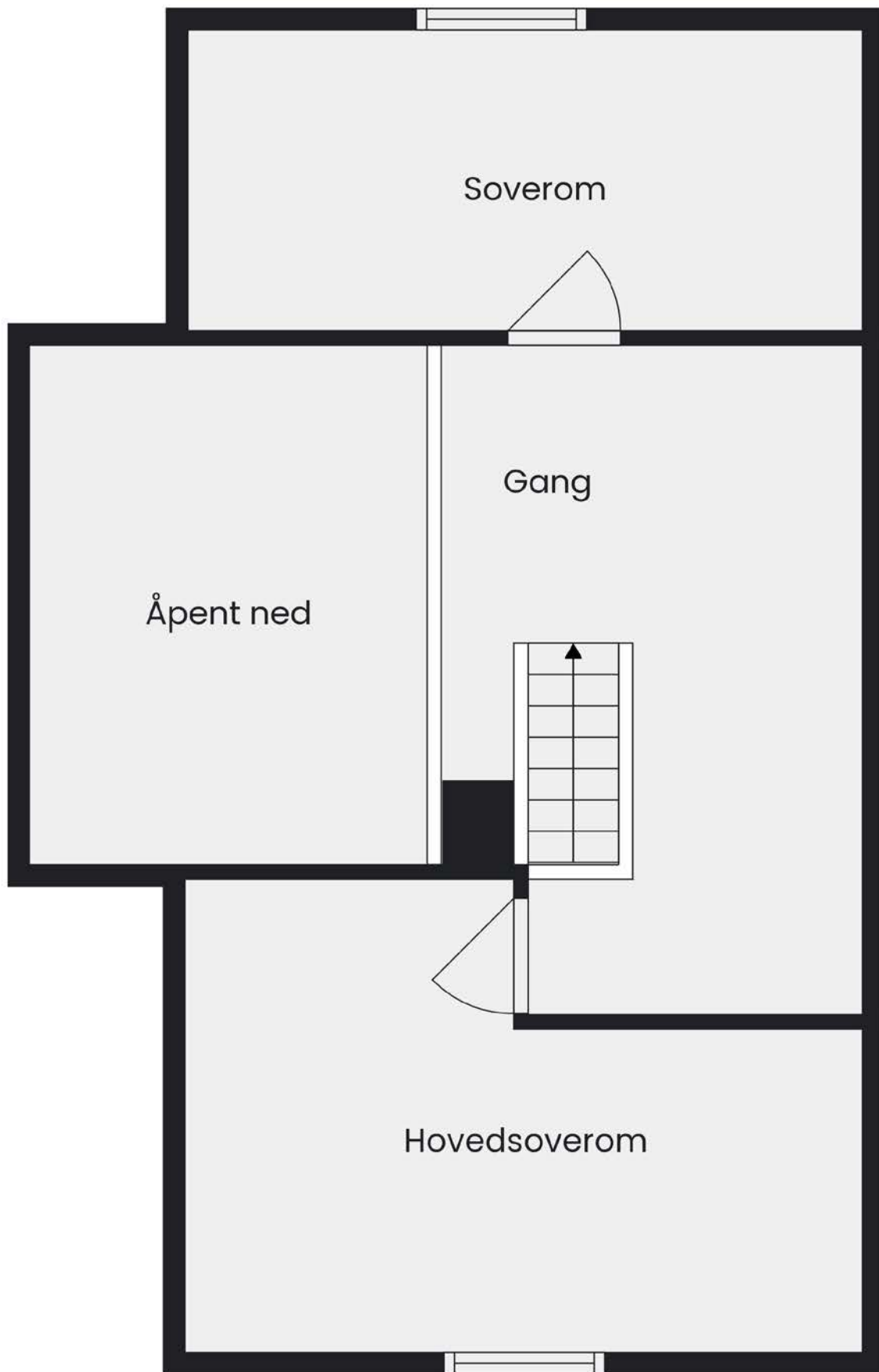




























Vedlegg



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

Johnny Bjergene

Bente Bjergene

Tina Kyrдалen

Renate Bjergene

Boligen

Rønningen 22
3144 Veierland

3911-139/134/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Sukkermaur om våren. Blir fjernet med Nippon



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sønn av avdøde er elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikk



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**

terrassen er utvidet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

mangler ferdigattest

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?

♦ **Nei**

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.

Tilstandsrapport



Fritidsbolig



Rønningen 22, 3144 VEIERLAND



FÆRDER kommune



gnr. 139, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 18.07.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 22568-1015

Referansenummer: YE6803

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lidal Takst AS

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Takstingeniører som er medlemmer av Norges Takstingeniørers Forening (NTIF), tilbyr ikke bare høy faglig kompetanse, men også ekstra trygghet gjennom kvalitetssikring og ansvarsforsikring.

NTIF-medlemmer er utdannede takstmenn med dokumentert erfaring og forpliktelser til etiske retningslinjer. De har tilgang til en av bransjens beste profesjonsansvarsforsikringer, noe som gir ekstra sikkerhet dersom det skulle oppstå feil i takstrapporten.

I tillegg får NTIFs medlemmer jevnlig faglig oppdatering og kurs, slik at de alltid er oppdatert på gjeldende lover og praksis.

Å velge en takstingeniør fra NTIF er å velge en tryggere og mer forutsigbar bolighandel.

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytten er oppført i 1992 og bygget i tradisjonell trekonstruksjon på pilarer. Den går over to etasjer og har tak tekket med papp. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, og både hovedytterdør og terrassedør er i malt treverk.

Bygningen fremstår som en eldre hytte og bærer preg av noe egeninnsats i utførelsen, med blant annet manglende lister enkelte steder innvendig. Det er behov for noe vedlikehold, særlig utvendig. For detaljer vises det til rapportens øvrige punkter.

Hytten er oppført etter byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet, og den tekniske standarden kan avvike fra dagens krav til blant annet romutforming, innemiljø og energieffektivitet.

På eiendommen finnes også en enkel utedusj montert på hytteveggen, samt en frittliggende redskapsbod og en frittliggende utedo.

Hytten har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre
- Toalettrom
- Kjøkken/ spisestue
- Stue
- 3 soverom

Loft:

- Gang m/trapp
- 2 soverom

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit».

Fritidsbolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av pappshingel, med PVC-plater som overdekning over enkel utedusj. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Veggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning som fasademateriale. Takkonstruksjonen er av sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Altan/terrasse/platting har et samlet areal på ca. 125 m², med adkomst fra både stue og hovedinngang. Konstruksjonen består av terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert trevirke.

Adkomsten til hytten skjer via en tretrapp fra hage/sjø. Det er i tillegg etablert en trapp mellom hytten og utedoen, samt egen trapp opp til utedoen.

Utedusjen er plassert i et hjørne av bygningen og består av en enkel konstruksjon med labankdør. Konstruksjonen er festet til bygningen, men det er ikke etablert tilfredsstillende tetting rundt overgangene til tak og vegg. Dette gir risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige vegger består hovedsakelig av malt trepanel og noe malte plater. Himlingene har trepanel. Gulvflater har både malt og umalt tregulv.

Etasjeskillene er utført med trebjelkelag. Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn, samt sotluke/feieluke.

Trappen mellom etasjene er en bratt tretrapp med malt overflate. Innvendige dører er hovedsakelig malte fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ingen ventiler fra kjøkken. Har vært kjøkkenvifte tidligere, men den ble fjernet i 2024

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Avløpsrør er også av plast.

Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene. Hytten ble oppført i 1992, og ventilasjonsløsningen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke krav om mekanisk ventilasjon i bygninger fra denne perioden, forutsatt at naturlig ventilasjon sikrer tilstrekkelig luftutskifting. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av ventiler for å opprettholde god luftkvalitet, og det kan være hensiktsmessig å vurdere supplerende ventilasjonstiltak ved indikasjoner på fukt eller tung inneluft.

Toalettrommet er utstyrt med jets-toalett med innebygd kvern og tilkoblet pumpe, som pumper avløpsvannet opp til utedoen. Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med systemets funksjon og vedlikeholdsrutiner.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på toalettrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt og fundamentering
Byggegrunnen består av fjell. Hytten er fundamentert på søyler av lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger på en naturtomt med skrånende terreng. Tomten fremstår som tilnærmet naturpreget med begrenset opparbeidelse, og det er ikke registrert større terrenginngrep eller dreneringstiltak. Det ble observert en del maur i terrenget ovenfor hytten. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til aktivitet eller forekomst av maur inne i hytten ved befaring.

Beskrivelse av eiendommen

Vann- og avløpssystem

Utvendige avløpsrør er av plast og henger synlig under hytten. Rørene antas å være fra byggeåret. Avløpsvannet ledes ut i terreng noen meter fra bygningen. Vannledninger utvendig er også av plast og vurderes å være fra samme periode.

Vannforsyning har tidligere skjedd via en muntlig avtale med nabo, der vann har blitt hentet med slange og fylt i en vanntank plassert under hytten. NB: Denne avtalen videreføres ikke av nabo, og eiendommen står dermed uten etablert vanntilførsel per i dag.

Vanntanken er tilkoblet en pumpe som forsyner hytten med vann internt. Anlegget er uisolert og beregnet for sesongbruk. Det tappes ned og tas ut av drift i vinterhalvåret for å hindre frostskafer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Utedo

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Utedo er oppført før 1.juli 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til daværende regelverk. Det gjøres oppmerksom på at dagens unntaksbestemmelser i plan- og bygningsloven § 20-5 ikke har tilbakevirkende kraft, og kan derfor ikke benyttes som grunnlag for å anse tiltaket som lovlig oppført på oppførings tidspunktet. Eventuell etter godkjenning må avklares med kommunen.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boden, og tiltaket er ikke omsøkt. Bodan er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket. Det gjøres likevel oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig til kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelssystem. Det er ikke meldt inn.

Fritidsbolig

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse. Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

Hovedplan:

I de opprinnelige tegningene er det angitt en bod og et separat WC-rom. I dag fremstår dette som ett kombinert WC/toalettrom, som er noe mindre enn det som er vist på tegningene. Det resterende arealet er benyttet til en trapp, som også er flyttet fra opprinnelig plassering. Videre er det ikke en dør fra soverommet og ut til balkongen, slik tegningene viser, men et vindu. Det er også etablert en utedusj i et av de innvendige hjørnene på bygningskroppen, som ikke er medtatt på de opprinnelige tegningene.

Hems/loft:

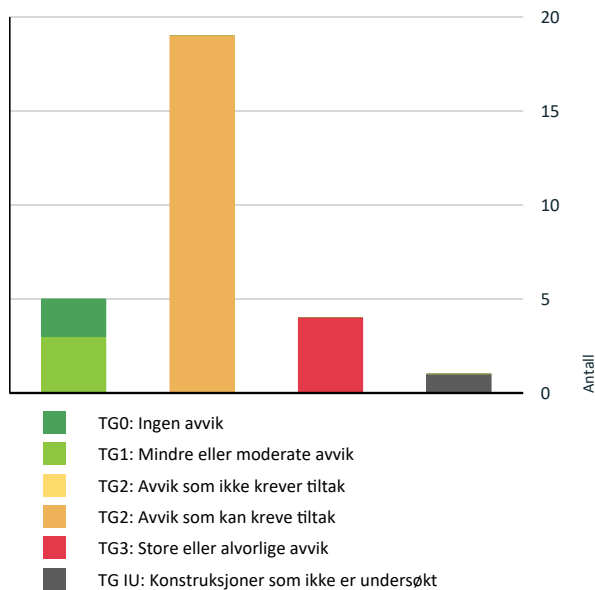
Som følge av endret plassering av trappen, er også hemsens planløsning noe endret. I dag er det etablert to separate rom/soverom samt en gang. Opprinnelige tegninger viser kun ett rom og en åpen gang-/soveromsdel.

Altan og trapp:

Altan er bygget betydelig større enn det som fremgår av tegningene, med utvidelser på flere sider av hytten. Dette arbeidet ble utført rundt 2020. I tillegg er det bygget en trapp fra altanen og ned til hagen, som ikke er med på tegningene. Denne ble etablert ca. i 2021.

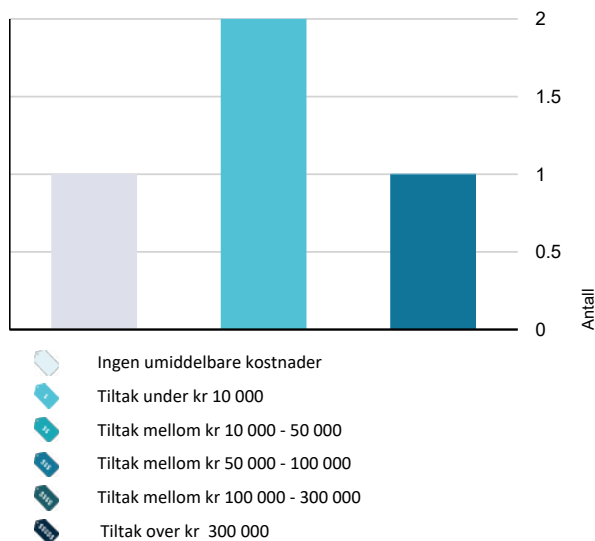
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Åpen og luftet konstruksjon under hytten [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

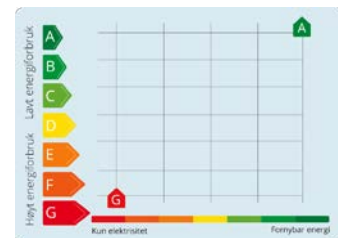
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1992

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Montering av toalett (eier litt usikker på årstallet)
2020	Modernisering	Altan ble utvidet på flere sider av hytten (eier litt usikker på årstallet)
2021	Modernisering	Trapp ned til hage (eier litt usikker på årstallet)

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel, samt noe pvc plater over enkel utedusj. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Noe av shingel er løs i underkant

Det er observert råte i vindskiver og israft.

Normal tid før omlegging av papptekke er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales at råteskadde og oppsprukne vindskier og israfter skiftes ut for å opprettholde bygningens beskyttelse mot vær og fukt.



Flere steder der shingel er litt løs i underkant.



Råte i vindskive



Sprekk i vindskive



Råte i israft

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp består av plastbelagt/lakkert stål

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp og takhatter/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

Nedløp bør føres ned under altan og bort fra søylepunkt.

Er pipen høyere en 1,2m på oversiden er det også krav om plattform.



Nedløp bør føres ned under altan og bort fra søylepunkt.



VG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er observert noen kledningsbord med råte.

Konsekvens/tiltak

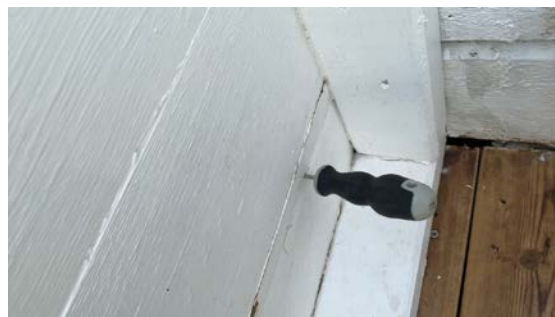
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales at råteskadet kledning skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning



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



Råte i kledning



Råte i kledning

VG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen av vinduene mangler ventilkappe på utsiden.
Kledning og listverk går helt ned på vannbrett.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes noe vedlikehold.

Det anbefales å etablere en spalte mellom kledning og vannbrett for å unngå oppfukning og råteskader på treverket.

Prisestimat på lister som viser råteskader rundt og på vinduene.

På grunn av vinduenes alder bør det på sikt vurderes å skifte ut hele vinduet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i list utenpå glasset



Det er påvist lite og ingen klaring mellom vannbrett og kledning.



Mangler ventilkappe



Det er påvist lite og ingen klaring mellom vannbrett og list. Råte i list

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det mangler beslag under dørene

Panelen på ytterdøren er slitt, og løsner fra døren.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren bør vedlikeholdes, og man bør montere beslag under dørene.



Panel slitt, og løsner fra døren

Tilstandsrapport



Manglende beslag under døren

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/terrasse/platting på ca 125 m² med utgang fra stue og hovedinngang. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Rekkverket har en høyde på ca. 1 meter, med unntak av en mindre del bak huset mot redskapsboden. Det er stedvis værslitt og oppsprukket trevirke/trepanel, særlig på plattingen som er bygget i terrengnivå over bygget. I området ved trappen opp til utedoen er det registrert noe ustødig og sviktende underlag.

Altanen/terrassen er bygget direkte utenpå fasadekledningen uten bruk av beslag i overgang mellom konstruksjonene. Dette kan gi risiko for inntrenging av fukt og påfølgende råteskader i kledning og tilstøtende veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å gjøre tiltak i overgangen mellom altan/terrasse og yttervegg, da konstruksjonen er bygget direkte mot kledningen uten beslag. Dette gir risiko for fuktinntrenging og påfølgende skader på kledning og underliggende konstruksjoner. Innsetting av beslag eller annen egnet fuktsikring bør vurderes for å hindre fremtidige skader.

Kjøper bør selv vurdere utskifting av terrassebord som er værslitte og har synlig slitasje. Det vises til særlig slitasje på platting som ligger i terreng, samt stedvis oppsprekking i treverket. Tiltak bør vurderes som del av normalt vedlikehold.



Litt lavt rekkverk på en liten del av terrassen



Terrasse bygget utpå kledning



Slitt platting i terreng over hytten



TO 3 Utvendige trapper

Hytten har adkomst via en lang tretrapp fra hagen/sjøen. Det er i tillegg en trapp mellom hytten og utedoen, samt en egen trapp opp til utedoen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



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



Mangler rekkverk



Mangler rekkverk

1 TG 1 Andre utvendige forhold

Utedusjen er plassert i et hjørne av hytten og har en enkel konstruksjon med labankdør. Den er festet til bygningen, men mangler tilfredsstillende tetting rundt tak og overgangspunkter, noe som kan medføre risiko for lekkasje og fuktskader.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Veggene har trepanel og malt plater. Innvendige tak har trepanel. Gulv med malt og umalt tregulv

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte manglende lister.

Det mangler også en veggpanel/plate på vegg bak toalett.

Konsekvens/tiltak

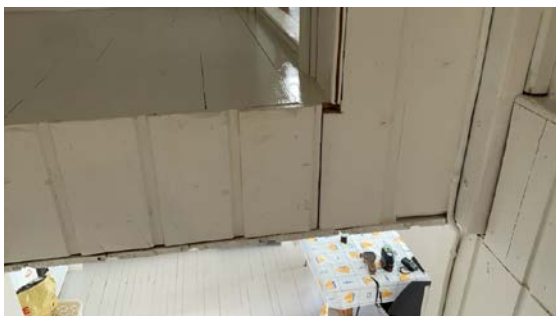
- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.



Eksempel på manglende list

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende list



Manglende list, skjøt av panel



Panel som ikke går sammen

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert enkelte høydeforskjeller i gulv. På toalettrommet ble det målt mellom 10–20 mm avvik innenfor en lengde på 2 meter. På loftet, ved pipe, ble det målt ca. 20 mm avvik over en lengde på 50 cm. I tillegg er det registrert en gjennomgående høydeforskjell på over 15 mm i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere løsning for å utbedre høydeforskjellen ved pipen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2cm høydeforskjell her

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ildfast plate foran ovnen er for liten – gjeldende krav tilsier at platen skal være minimum 30 cm ut fra ovenns åpning. Ovnen er også plassert for nær pipe – det skal være minimum 10 cm avstand mellom ovn og pipe for å oppfylle brannkrav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere større ildfast plate foran ovnen i henhold til gjeldende krav, samt justere plasseringen av ovnen slik at det oppnås tilstrekkelig avstand til pipe. Dette for å ivareta brann sikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Åpen og luftet konstruksjon under hytten

Hytten står på søyler/pilarer, med åpen og luftet konstruksjon under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilgangen under hytten er begrenset, noe som gjør fullstendig kontroll av konstruksjonene vanskelig. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke registrert unormale fuktverdier i bjelkelaget. Det ble imidlertid observert en tørket fuktskade, antatt fra tidligere lekkasje. Videre ble det registrert hull i asfaltplatene for gjennomføringer som ikke er tilfredsstillende tettet. Flere steder er det også åpninger i isolasjonen der yttervegger møter bjelkelaget, noe som kan gi risiko for trekk og varmetap, samt redusert konstruksjonsbeskyttelse mot fukt og skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

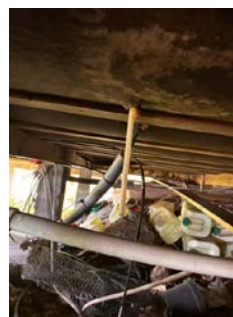
- Hull rundt rør og kabler bør tettes for å unngå fukt, trekk og skadedyr.
- Åpne felt med synlig isolasjon bør tettes og dekkes til for å sikre god isolering og hindre fukt.



Åpent inn i isolasjon



Dårlig tetting rundt pipen



Dårlig tetting rundt rør, samt antatt tidligere lekkasje

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har bratt malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Rekkverk på loft kanten mot stue er for lavt og ustabilt.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har litt slitasje grunnet alder.

Flere dører tar i karm ved lukking/åpning.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Rekkverk på loft mot stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk på loft mot stue er for lavt og ustabilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at eksisterende rekkverk justeres til forskriftsmessig høyde i henhold til gjeldende krav, samt at rekkverket stives av for å oppnå tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Mangler blant annet sokkel foran oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak knyttet til vedlikehold eller utskifting av kjøkkenet.



Kjøkkenet



Skade på dør

Tilstandsrapport



Det ble ikke registrert noen tegn til fukt ved gjennomført fuktsøk

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken. Har vært kjøkkenvifte tidligere, men den ble fjernet i 2024

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlagning spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

SPECIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Liten skade på innredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene. Hytten er oppført i 1992, og ventilasjonsløsningen er i samsvar med datidens gjeldende byggeforskrifter. Det er ikke krav om mekanisk ventilasjon i bygninger fra denne perioden, forutsatt at naturlig ventilasjon gir tilstrekkelig luftutskifting. Det anbefales likevel jevnlig kontroll og rengjøring av ventiler for å sikre god luftkvalitet, samt vurdering av supplerende ventilasjonstiltak dersom det oppleves fuktproblematikk eller tung inneluft.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Toalettrommet er utstyrt med jets-toalett med innebygd kvern og tilkoblet pumpe, som kverner avløpet og pumper det opp til utedoen. Løsningen er aktuell der naturlig fall til avløp ikke er mulig, og er avhengig av strømtilførsel og at pumpen fungerer som forutsatt. Kjøper bør gjøre seg kjent med driftsrutiner og nødvendig vedlikehold for å sikre stabil drift over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det antas at halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Ref. punkt etasjeskille/gulv mot grunn, så er laveste punktet i området rundt berederen. Det ble observert tørkede fuktskjolder under berederen, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling. Målingene viste tørre forhold på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré, totalt 11 kurser, inkludert hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I 2023 ble sikringskapet bygd om, samt hovedkabel flyttet. Arbeidet ble gjort av eier som er elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er besikket av takstingeniør
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.



1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på søyler av lettklinkerblokker

! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger på en naturtomt med skrånet terreng. Tomten fremstår som tilnærmet naturpreget, med begrenset opparbeidelse.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og henger synlig under hytten. Rørene antas å være fra byggeåret. Avløpsvannet ledes ut i terreng noen meter fra bygningen. Vannledninger utvendig er også av plast og vurderes å være fra samme periode.

Vannforsyning har tidligere skjedd via en muntlig avtale med nabo, der vann har blitt hentet med slange og fylt i en vanntank plassert under hytten. NB: Denne avtalen videreføres ikke av nabo, og eiendommen står dermed uten etablert vanntilførsel per i dag. Vanntanken er tilkoblet en pumpe som forsyner hytten med vann internt. Anlegget er uisolert og beregnet for sesongbruk. Det tappes ned og tas ut av drift i vinterhalvåret for å hindre frostskaider.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget trenger litt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

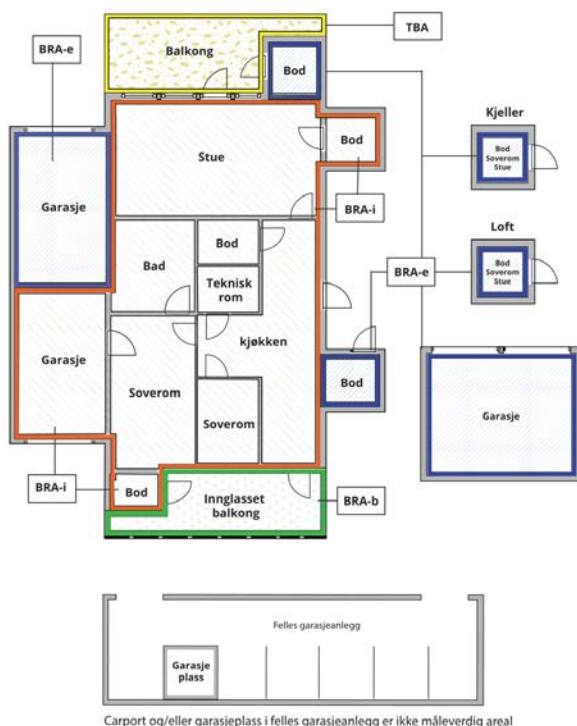
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er ca. 2,5

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Utedo er oppført før 1.juli 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til daværende regelverk.
Det gjøres oppmerksom på at dagens unntaksbestemmelser i plan- og bygningsloven § 20-5 ikke har tilbakevirkende kraft, og kan derfor ikke benyttes som grunnlag for å anse tiltaket som lovlig oppført på oppførings tidspunktet.
Eventuell etter godkjenning må avklares med kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	2
SUM		5			2
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boden, og tiltaket er ikke omsøkt. Bodene er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket.
Det gjøres likevel oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig til kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem. Det er ikke meldt inn.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Muligens bygget i 2020, men usikkert.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje	56	1		57	125		57
Hems/Loft	18			18		19	37
SUM	74	1			125	19	94
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Entré, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Utedusj	
Hems/Loft	Soverom, Soverom 2, Gang		

Kommentar

Åpent areal av altan/terrasse og platting er ca mengde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.
Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.

Hovedplan:

I de opprinnelige tegningene er det angitt en bod og et separat WC-rom. I dag fremstår dette som ett kombinert WC/toalettrom, som er noe mindre enn det som er vist på tegningene. Det resterende arealet er benyttet til en trapp, som også er flyttet fra opprinnelig plassering.
Videre er det ikke en dør fra soverommet og ut til balkongen, slik tegningene viser, men et vindu.
Det er også etablert en utedusj i et av de innvendige hjørnene på bygningskroppen, som ikke er medtatt på de opprinnelige tegningene.

Hems/loft:

Som følge av endret plassering av trappen, er også hemsens planløsning noe endret. I dag er det etablert to separate rom/soverom samt en gang. Opprinnelige tegninger viser kun ett rom og en åpen gang-/soveromsdel.

Altan og trapp:

Altan er bygget betydelig større enn det som fremgår av tegningene, med utvidelser på flere sider av hytten. Dette arbeidet ble utført rundt 2020. I tillegg er det bygget en trapp fra altanen og ned til hagen, som ikke er med på tegningene. Denne ble etablert ca. i 2021.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom på hems/loftet mangler godkjent rømningsvei.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Utedo	0	3
Redskapsbod	0	5
Fritidsbolig	74	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Johnny Bjergene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	139	134		0	1277.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rønningen 22

Hjemmelshaver

Ranheim Randi

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning via en privat avtale med nabo, der vann tappes med hageslange og fylles i en egen vanntank plassert under hytten.

Tilknytning avløp

Avløp fra vaskene går ut i terreng noen meter fra hytten.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til LNR.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1996	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	
2	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

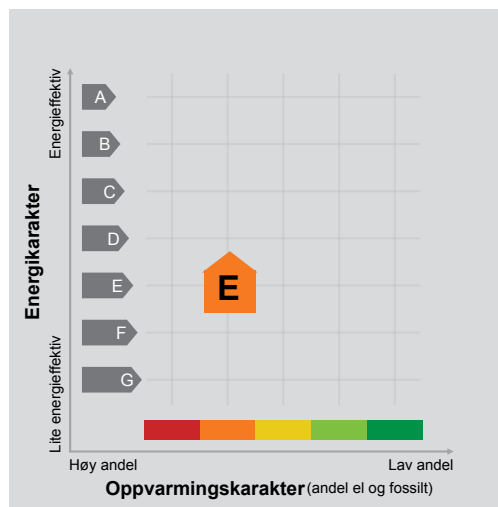
PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

ENERGIATTEST



Adresse	Rønningen 22
Postnummer	3144
Sted	VEIERLAND
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8344671
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147153
Dato	21.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

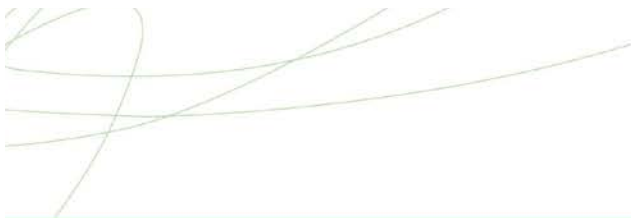
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1992
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 75
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 vegg.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

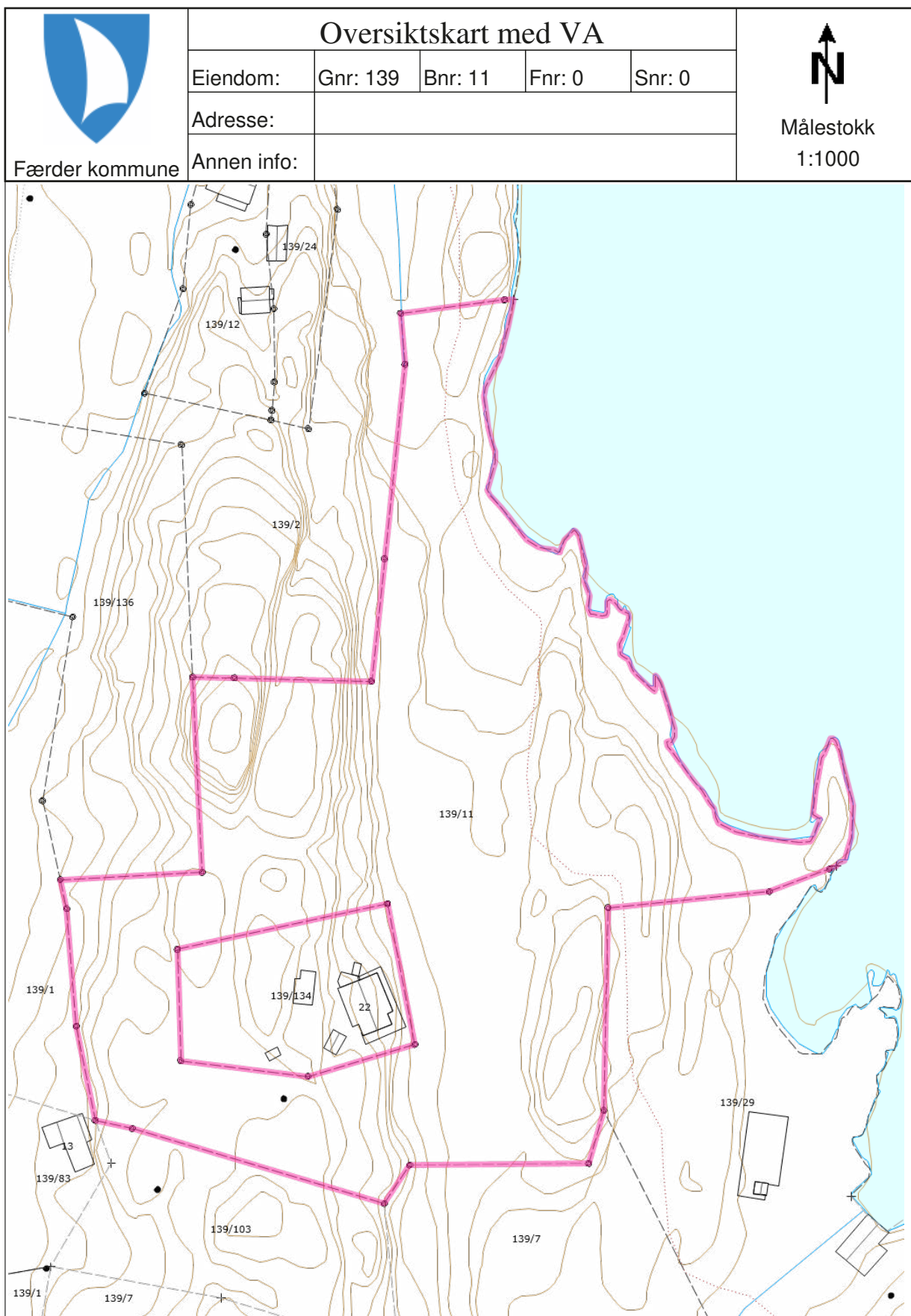
Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

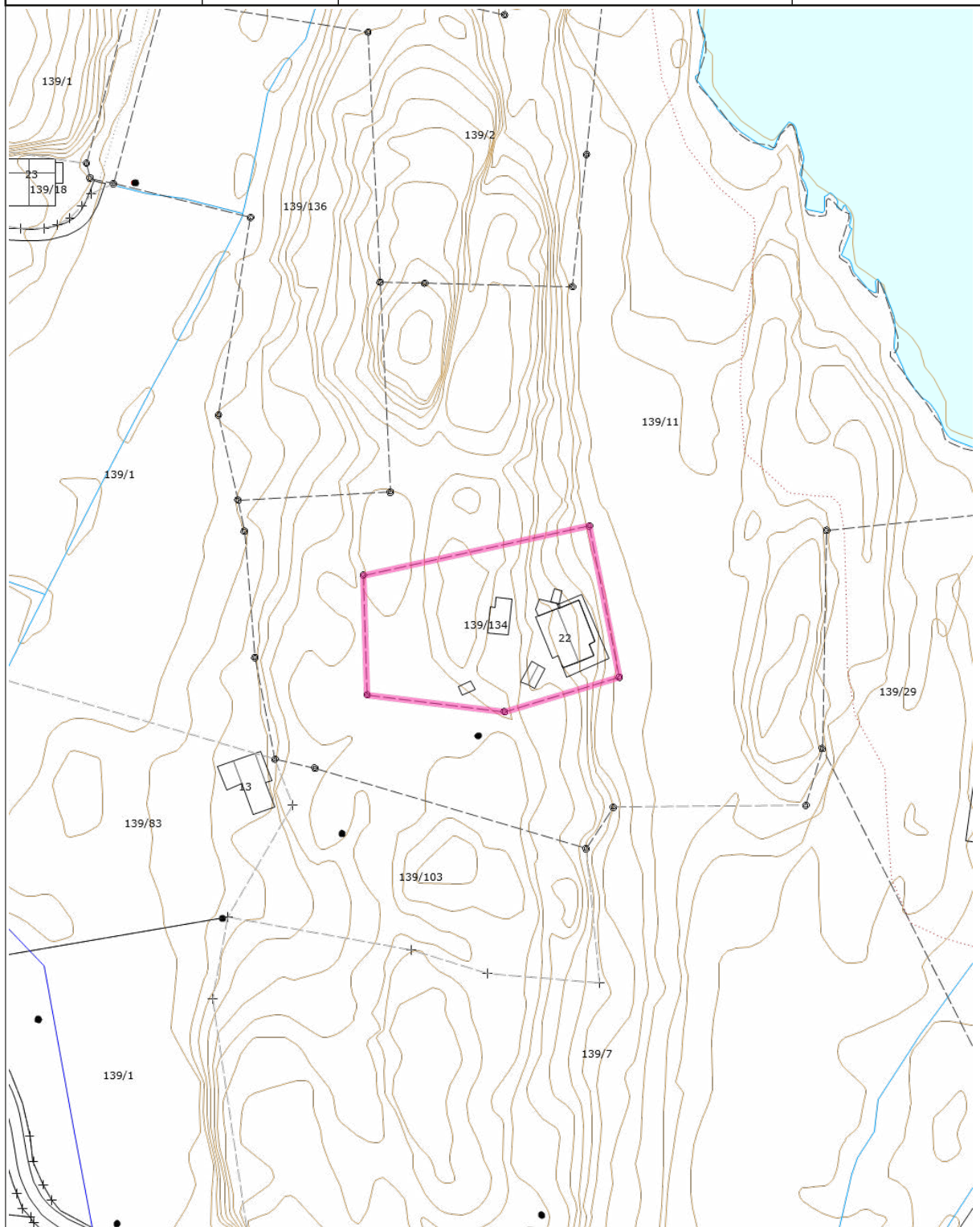
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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



Tegnforklaring

	Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Traktorveg
	Sti		Husnummer		Kanal og grøft
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Høydekurve
	Havflate				

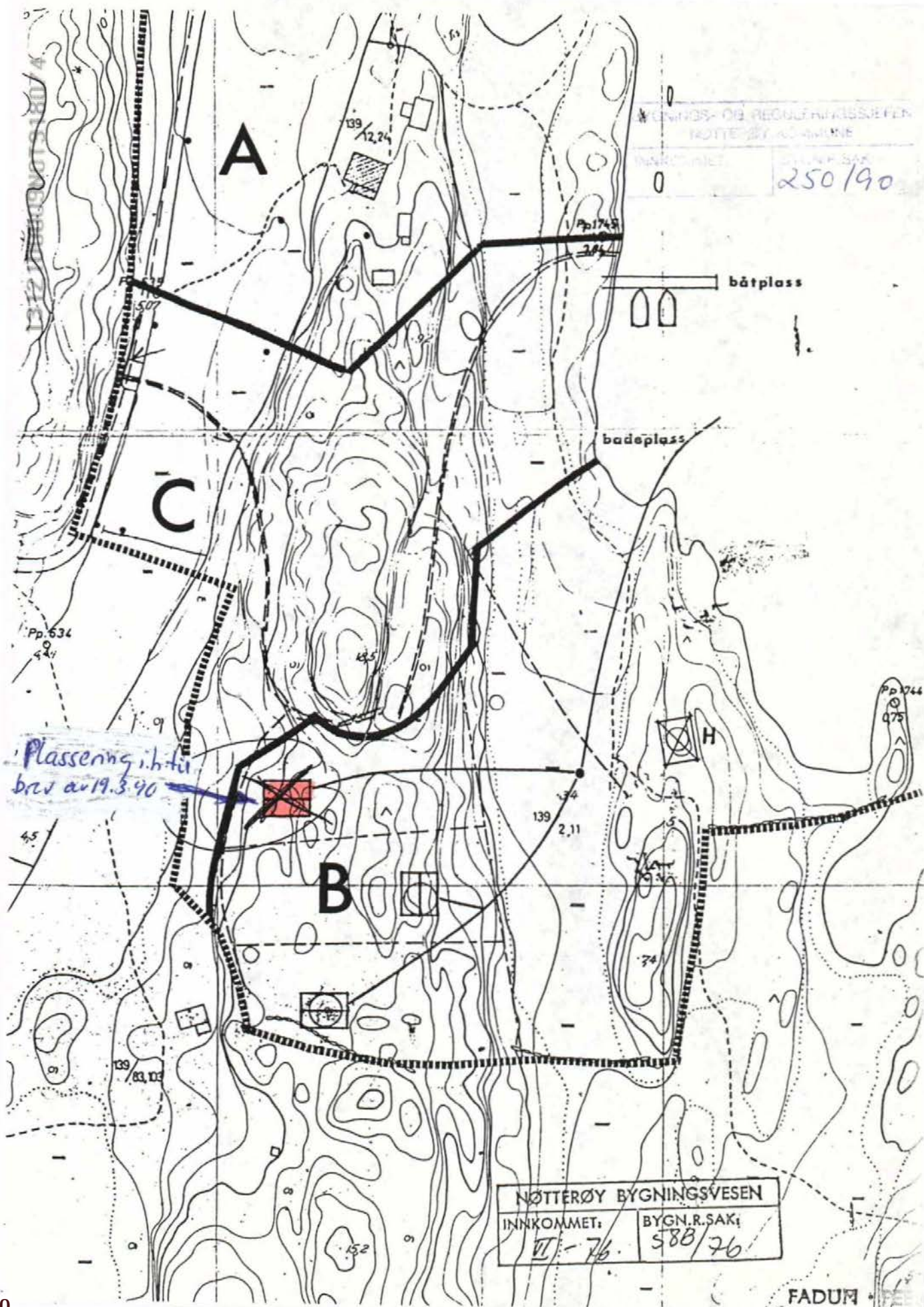
 Færder kommune	Oversiktskart med VA				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 134	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Rønningen 22 3144 VEIERLAND				
	Annen info:					



Tegnforklaring

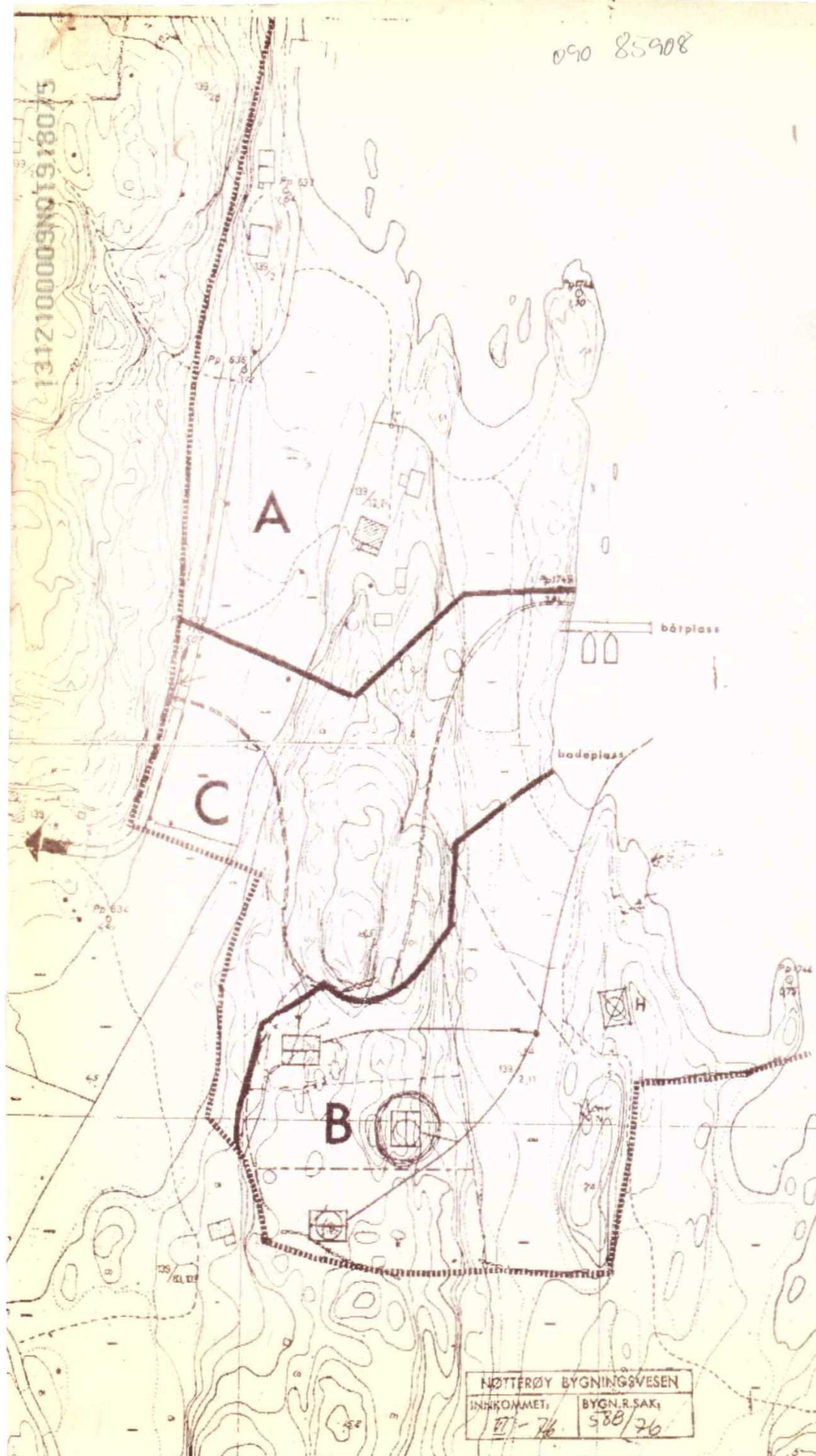
	Vannledning uten Vestfold vann		Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Trapp inntill bygg
	Veranda		Vegdekkekan		Traktorveg
	Sti		Husnummer		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Høydekurve		Havflate





090 85908

1312100009N01918075



- A** eksist. bebyggelse opprettholdes
- B** nytt byggeområde
- C** felles friområde
- reguleringsgrense
- privat adkomst
- felles adkomst
- spillvannledning
- hytte
- eiendomsgrense
- vannforekomst
- sykkelstue
- ◀ adkomst til butikk og utfalls plass med kommunal rennøysjon

alf e. ranheim

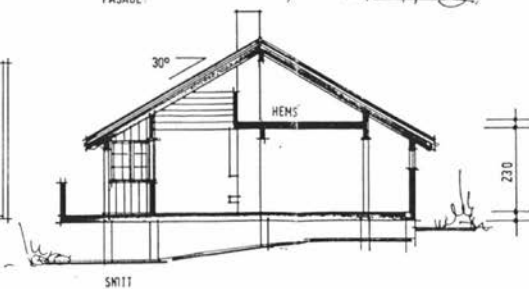
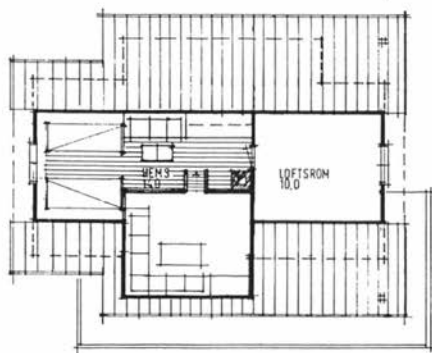
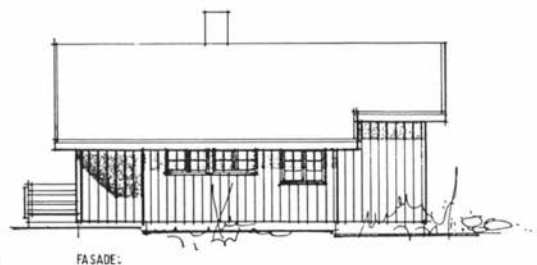
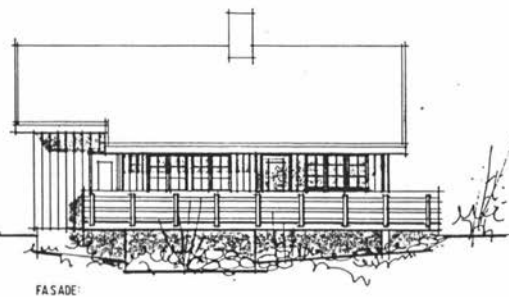
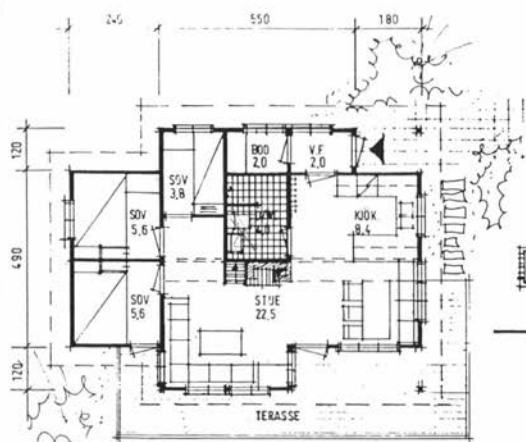
område på
veierland

MAL 1:1000
DATO 19.03.73

PER OLAV VOLL
ARK. MNAL
KONDEHS GL. 49 TR. 21.807
7000 TRONDHEIM

NØTTERØY BYGNINGSVESEN
INNKOMMET: 17-76 BYGN.R.SAK: 588/76

FADUM • PEERSEN • WOLLERT-NIELSEN
ARKITEKTER H. N. A. 1



BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET: BYGGESAK
28/96

HYTTE: 
PLAN, SNITT & FASADER
MÅL 1:100
MODULHUS 20.02.86.

87081610N6000012161



HYTTE: 1000
MODULHUS 20.02.86

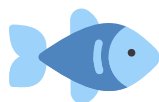
1312100009N01918029

Nabolagsprofil

Rønningen 22

Avstand til sjø

81 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	47 min	🚗
🚆 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	26 min	🚗 16.2 km
🚆 Mølledammen Linje 022	4 min	🚗 1.8 km
🚆 Gjærvåg nordre Linje 022	4 min	🚗 2.1 km

Avstand til byer

Tønsberg	24 min	🚗
Skien	1 t 23 min	🚗
Oslo	1 t 37 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Tjøme	10 min	🚗
🚗 Kople Engø Gård Hotel & Rest...	12 min	🚗

Havner i området



- Vrengen Maritime
Drivstoff
- Kjøpmannskjær båthavn
Drivstoff, matvarer
- Mågerø Marina

Aktiviteter

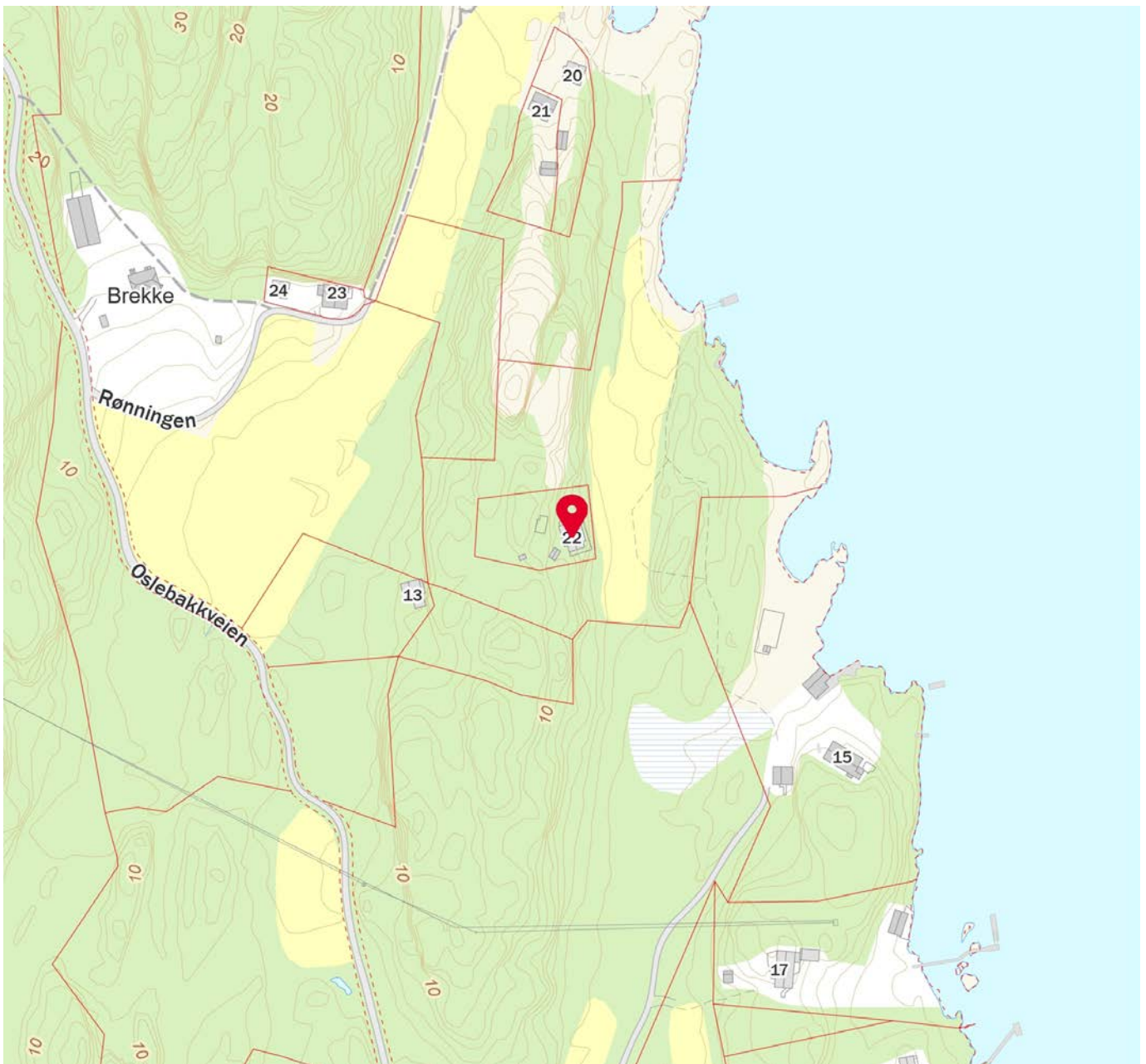
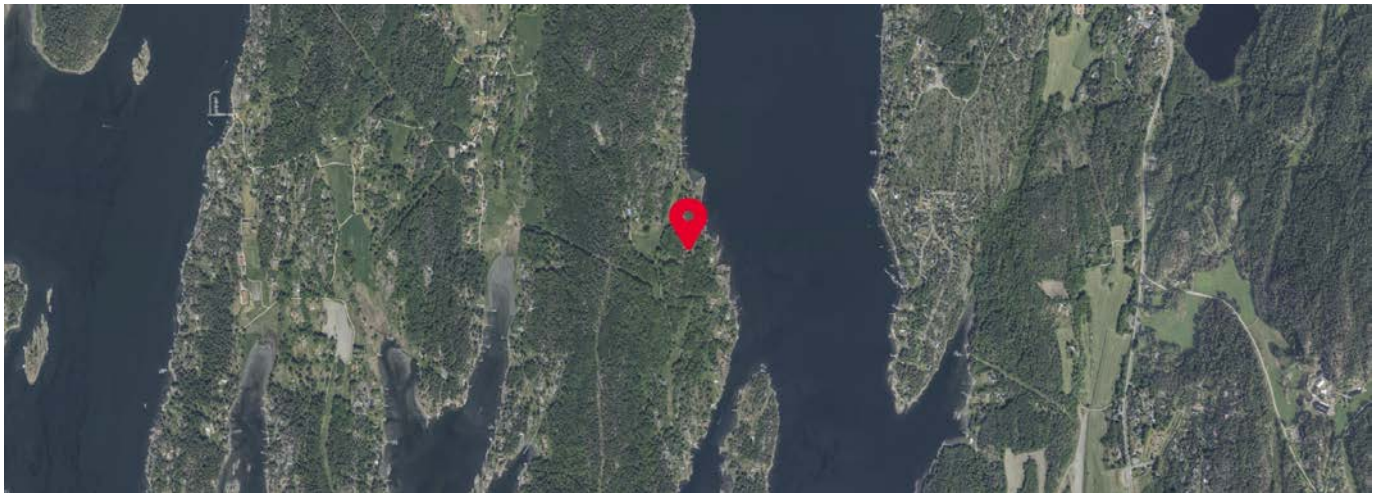
Veierland Golfklubb	31 min	🚶
Svelvikstranda badeplass	7 min	🚗
Tjøme Skatepark	10 min	🚗
Tjøme Golfklubb	10 min	🚗
Nøtterøy Ridesenter	13 min	🚗
Ormlet badeplass	13 min	🚗
Søndre Tenvik badeplass	17 min	🚗

Sport

⚽ Tjøme ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	10 min	🚗 6.4 km
⚽ Tjømehallen Aktivitetshall	12 min	🚗 8 km
🏊 Fokus Treningssenter	10 min	🚗
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	15 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Kjøpmannskjær PostNord, søndagsåpent	7 min	🚗 4.7 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	10 min	🚗 6.4 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

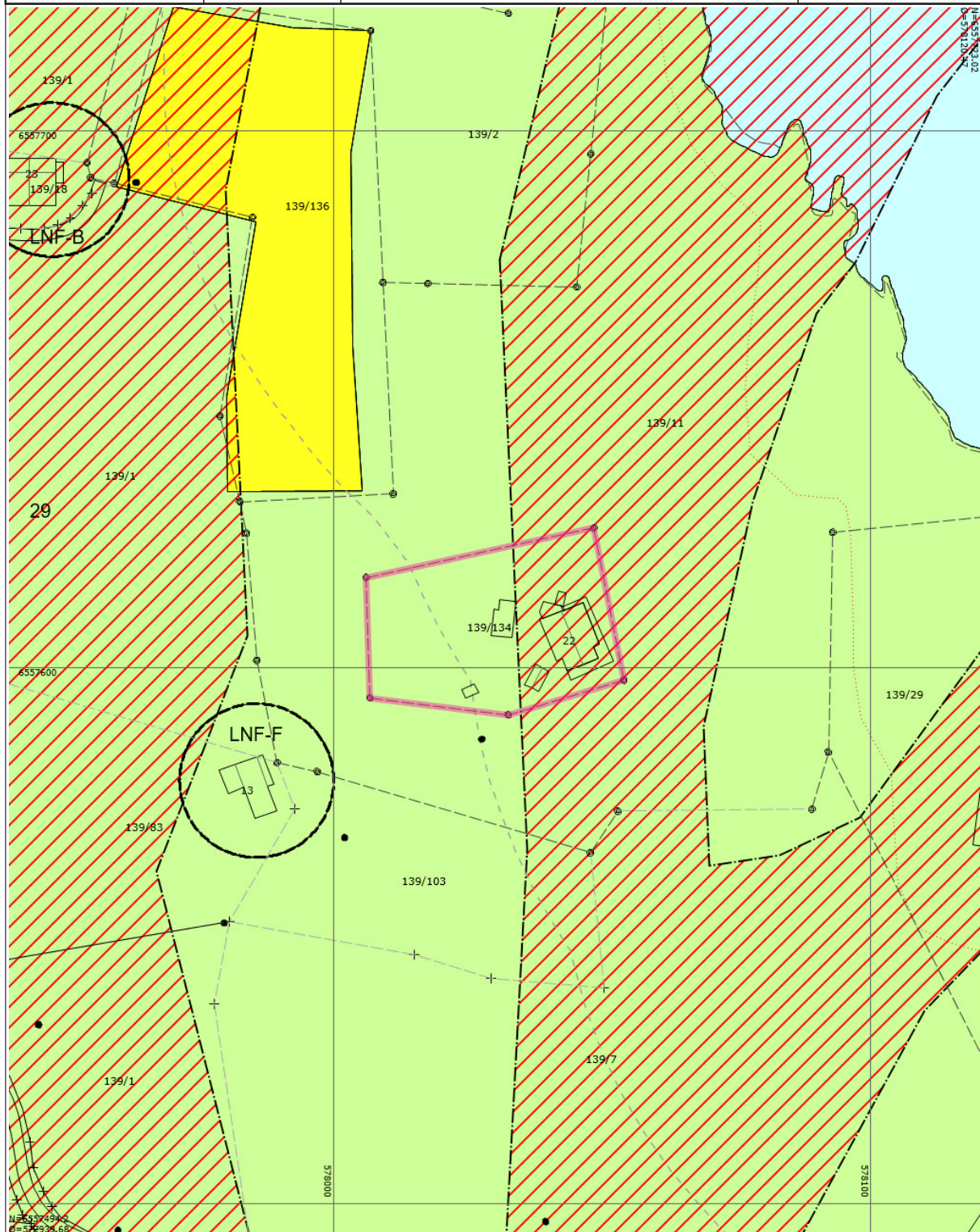
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

 Færder kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 134	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Rønningen 22 3144 VEIERLAND				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel				



Tegnforklaring

	Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Trapp inntill bygg		Veranda
	Vegdekkekant		Traktorveg		Sti
	Husnummer		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Forbudsgrense sjø		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Fremtidig
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kanal og grøft		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Høydekurve				



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Rønningen 22
3144 VEIERLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre