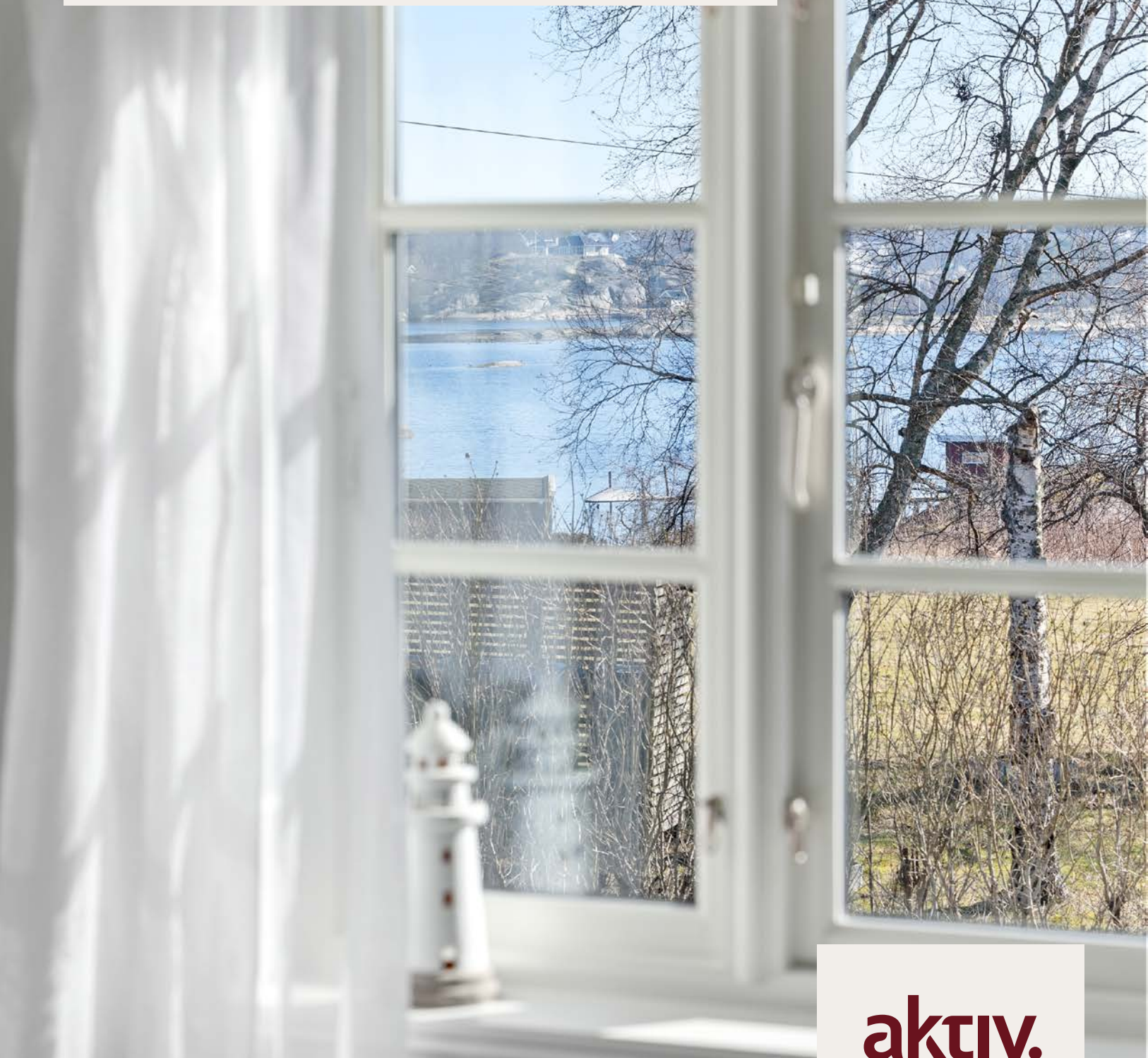


Sandsveien 40, 3148 HVASSER

**Sjel, sjø og sol fordelt på to tomter
og med to båtplasser | Få meter til
stranda| Familearv og Brøtsøidyll**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 200 000,-
Omkostn.: Kr 231 390,-
Total ink omk.: Kr 9 431 390,-
Selger: Solveig Jønsson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 159/172 kvm
Tomtstr.: 1837.47 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 18
Gnr. 228, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1312250105

Din nye drømmebolig?

Velkommen til Sandsveien 40 – en idyllisk eiendom på Brøtsø med nærhet til sjø, sol og ekte skjærgårdsliv.

Høydepunkter:

Få meter til strand og svaberg – perfekt for bading og late sommerdager

2 Båtplasser i felles bryggeanlegg – enkel tilgang til sjøen

Solrike uteplasser med terrasse og balkong

Sjarmerende bolig fra 1898, oppgradert i 2017–2018

4 soverom – god plass til familie og gjester

Anneks og lekestue – fleksible bruksmuligheter på tilhørende tomt

Rolig og naturskjønn beliggenhet på attraktive Brøtsø

Gode turmuligheter og nærhet til servicetilbud

Her får du en eiendom som kombinerer familiearv, kystidyll og moderne komfort – et sted å skape minner gjennom generasjoner.

Eiendommen har røtter helt tilbake til 1898 og bærer alle sine historier med stolthet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	115
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 159 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 172 kvm

TBA: 28 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Gang, trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og hagestue/soverom

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Trapperom, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm

2. etasje

7 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Spisestue, gang med trapp til hems, bad, kjøkken og tv- stue/soverom

Bod ved siden av anneks.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 kvm 2 boder.

Ikke målbare arealer

Anneks

Hemsen har ikke målbart areal som følge av lav takhøyde. Gulvarealet ble målt til ca. 19 m². Takhøyden i deler av 1. etg. er også lavere enn hva som er dagens anbefaling.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en fasadetegning av forsiden på hovedhuset, samt plantegning av gang. Ellers eksisterer det ikke tegninger på hovedhuset. Som følge av manglende tegninger og ferdigattest, er det derfor ukjent for takstmann og selger om hva som faktisk er søkt og godkjent. Dette må undersøkes nærmere med Færder kommune. Takhøyden i 1. etg. er ca. 2,2 meter. I 2. etg. ble takhøyden målt til ca. 2 meter. Dette er lavere enn hva som er dagens krav og anbefalinger.

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

I 2026 ble EL- anlegget i 2. etg. fornyet. Arbeid ble utført av fagfolk, og dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Bod ved siden av anneks:

Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger, men selger opplyser at tilbygget fra 1990 ikke ble søkt og godkjent.

Deler av bygget er derfor trolig ulovlig oppført.

Anneks:

Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger ikke tegninger for anneks, og det er således ukjent om bygget kan brukes som oppholdsrom. I kommunens matrikkel, er bygg registrert som garasje/anneks.

Selger opplyser imidlertid at bygget har vært benyttet som hytte/bolig siden 1930 tallet. Før 1930 tallet var bygget et bryggerhus. Selger opplyser videre at spisestue, gang og bad er tilbygg fra tidlig 1990 tallet, og dette tilbygget er ikke søkt og godkjent, og tilbygg vurderes derfor til å være ulovlig oppført. Disse forholdene må undersøkes nærmere med Færder kommune, og det kan ikke utelukkes at anneks ikke er godkjent for varig opphold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1837.47 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, hekk og busker. Tomten består av to bruksnummer.

Begge eiendommene har hver sin Husqvarna Automower som klipper gresset for deg.

Beliggenhet

Sandsveien 40 har en attraktiv og fredelig beliggenhet på idylliske Brøtsø i Færder kommune. Området er kjent for sin unike skjærgårdsidyll, med kort vei til sjøen, flotte badestrender, svaberg og fine turmuligheter året rundt. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med lite trafikk, samtidig som man har nærhet til servicetilbud, sommeråpne butikker, kafeer og båtliv.

Det er kort vei til Tjøme sentrum med helårstilbud som dagligvare, skole og øvrige tjenester. Området byr på et rikt friluftsliv med gode muligheter for bading, kajakk, seiling og kyststier – perfekt for både fastboende og fritidsbruk. Hvasser har enkel adkomst fra fastlandet og ligger kun en kort kjøretur fra Tønsberg.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Sandsvingen bussholdeplass kun 4 minutters gange unna, hvor du kan ta linje 02 og N02. For lengre reiser er Tønsberg stasjon 35 minutter unna med bil, hvor du kan ta tog. Sandefjord lufthavn Torp er også innen rekkevidde.

For de daglige innkjøpene er Joker Hvasser, som har søndagsåpent, ca. 5 minutter unna med bil, og Spar Tjøme ligger ca. 7 minutter unna. Sport og fritidsaktiviteter er også lett tilgjengelig med Ormelet idrettsanlegg ca. 5 minutter unna, og Lindøy Skole ballbaner ca. 7 minutter unna.

Nærheten til skog og mark gir gode turmuligheter. Dette gjør Brøtsø til et ideelt sted for de som ønsker å bo i et fredelig og naturskjønt område.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lindhøy barnehage (1-5 år) ca. 3,5 km

Randineborg barnehage (0-5 år) ca. 10.2 km

Brattås barnehage (0-5 år) ca. 16.2 km

Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) ca. 3.7 km

Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 6 km

Nøtterøy videregående skole ca. 18.6 km

Færder videregående skole ca. 23 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sandsvingen (Linje 02, N02) ca. 0.3 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 24.2 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 56 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra slutten av 1800 tallet, oppført i tre over grunnmur i stein og noe leca.

Annekset ble oppført tidlig på 1900 tallet. På eiendommen er det også oppført boder, lekestue og utedo. Eneboligen fremstår som godt vedlikeholdt, og i perioden 2017 til 2018 ble det meste av bygget renoverert og oppgradert. Det er blant annet skiftet trekledning, vinduer og ytterdører. Taktekkingen er fra ca. 2006. I 2017/2018 ble også alle overflater i 1. etg. fornyet, samt at det ble montert ny kjøkkeninnredning.

Badene er også renoverert i samme periode. Noe vedlikehold og lokale utbedringer må likevel påregnes. Annekset fremstår også

noe vedlikeholdt, men badet bør påregnes renoverert innen rimelig tid. Dette da det blant annet er lite fall til sluk, samt at det trolig mangler membran i gulv. Boder, lekestue og utedo er generelt enkle bygg som er grovt oppført, og det er skjevheter i konstruksjoner. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er gamle bygninger, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. Selger opplyser at det før 2017 var en del mus i eneboligen, men etter 2018 har det kun vært observert 1 til 2 mus i året. Som et forebyggende tiltak mot mus, ble det den 20.10.2022 utførte oppdrag med å skadesikre enebolig mot mus. Hullbånd og musebørster er montert.

UTVENDIG

Selger opplyser at det meste av veggkonstruksjonene er oppført i tømmer. Deler av tilbygget er trolig oppført med bindingsverk i tre.

Fasader har stående bordkledning. Selger opplyser videre at det i perioden 2017 til 2018 ble skiftet trekledning, samt at ytterveggene

ble etterisolert. I 2022 ble trykkledningen malt på nytt. Arbeidene utført i 2017 til 2018 ble utført av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer. For øvrig er veggkonstruksjonene fra slutten av

1800-tallet, og av eldre dato. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein. Selger opplyser at taktekking ble skiftet i 2006. Videre opplyser selger at takstein ble vasket og spylt i 2025 grunnet noe mose på taket. Det er takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Beslag på tak er fra 2006. I 2017/2018 ble det skiftet takrenner og nedløp for takvann. Takkonstruksjonen er plassbygd i tre. Det er ikke inspeksjonsmuligheter, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Selger opplyser at takkonstruksjonen over hoveddelen skal være bygget i ca. 1915. Videre opplyser selger at loftet/takkonstruksjonen ble etterisolert med innblåsing i 2017/2018. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdører i tre, fra 2017. Det er en terrasse i tre, fra 2018. Balkongen er av eldre dato, men selger opplyser at det ble lagt ny taktekking under tremmegulvet på 1990 tallet. Det er skiftet noe råteskadet treverk på balkongrekkverk i 2026.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, malte furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte gipsplater og trepanel. Selger opplyser at alle overflater i 1. etg. ble fornyet i perioden 2017 til 2018. I 2. etg. er overflater fra byggeår og av eldre dato, men alle overflater er pusset opp og malt på nytt i 4 kvartal 2025. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, fra 2018. Innvendige dører i 2. etg. er av eldre dato. Boligen har malt tretrapp. Trappen ble malt på nytt i 2018. Pipe i teglstein som er pusset. Det er ikke montert ildsted i boligen. I 1. etasje ble det meste av de eldre etasjeskillere fjernet og erstattet med betongdekker i 2017. I hagestue/soverom er det etasjeskillere i tre, over terreng. Mellom 1. etasje og 2. etasje er etasjeskillere av trebjelkelag av eldre dato/byggeår. Under hagestue/soverom har bygget en krypkjeller under trebjelkelaget.

VÅTROM

Bad i 1 etasje er bygget nytt i 2017/2018, der hvor gammelt kjøkken var tidligere. Innredet med servant, veggmontert toalett og dusj. Det er to sluk i plast. I skyvedørsgarderoben på badet er det sluk, varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Fliser på gulv og vegger. Bad i 2 etasje er det opprinnelige badet og ble også renoveret i 2017/2018. Innredet med servant, toalett og badekar. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er malt trepanel på vegger og malt trepanel i tak.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2018. Det er ventilator over integrert induksjonstopp og komfyr. Integrert oppvaskmaskin og montert vannstoppsystem i skap under vaskekum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Benkplate at stein fra Larvikitt. Det er parkett på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på badet. Det er rør-irør-system i bygget, samt kobberør til utekran med varmt og kaldtvann. Samleskap for rør-i-sørsystemet er plassert i skyvedørgarderobe på badet i 1. etasje, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at alt av innvendige vann- og avløpsrør er skiftet i perioden 2017 til 2018. Det er avløpsrør av plast. Det ble montert varmepumpe i boligen i okt. 2021 iflg. selger. Service på varmepumpen ble utført i 2022. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. EL- anlegget i 1. etg. og på bad i 2. etg. er fra 2017/2018. I oktober 2025 ble rester etter eldre EL- anlegg i 2. etg. skiftet.

TOMTEFORHOLD

Det er steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er steinsatt og støpte betongfundamenter under grunnmur. Grunnmuren ble utvendig pusset opp i 2017/2018. Selger opplyser at det i perioden 2017/2018 ble skiftet noen drenerende masser rundt bygget, samt at det ble lagt nye drensør i grunnen, ved støttemur. Ellers er deler av drenering fra byggeår. Mellom boligen og veien er det en forstøtningsmur av naturstein. Det meste av tomten rundt bygget og ved biloppstillingsplass ble opparbeidet på nytt i 2018. Utvendige avløpsrør er av plast iflg. selger. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendig vann- og avløpsrør er ukjent, men selger opplyser at de er eldre enn 1990 tallet. Septiktanken er av glassfiber e.l. iflg. selger. Alder på septiktank er ukjent, men den er eldre enn 1990 tallet iflg. selger. Tanken tømmes hvert andre år, via kommunaleavgifter.

Anneks:

UTVENDIG

Selger opplyser at det meste av veggkonstruksjonene er oppført i tømmer. Tilbygget fra ca. 1990 er trolig oppført med bindingsverk i tre. Fasader har stående bordkledning, fra byggeår og fra 1990 på tilbygget. I 2017 ble trekledning sandblåst og malt på nytt. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra ca. 1990 iflg. selger. Det ble montert nye israftbeslag i 2018. Takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, av eldre dato og fra tidlig 1990 tallet. Ytterdør i tre, er fra tidlig 1990 tallet.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av malt furu og fliser. Veggene har trepanel, og det er trepanel i taket. Innvendige dører i tre. Tilbygget fra tidlig 1990 tallet er oppført i tre over støpt plate på mark. Ellers er det etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er krypkjeller/blindkjeller under deler av boligen.

VÅTROM

Bad fra tidlig 1990 tallet. Innredet med servant, vaskekum, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger i dusjsone. Ellers er det trepanel på vegger og trepanel i tak. Selger opplyser at det i desember 2025 er montert ny servant m/innredning, nytt toalett og nye blandebatterier i servant og dusj. I 2026 er det skiftet noen silikonfuger i dusjsone, samt at det blemontert ny elektrisk vifte i vegg.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 1990 tallet iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gulv i malt tre. Platetoppen er tilkoblet gass, men komfyren er elektrisk. Gassflaskene er innvendig plassert, ved siden av kjøkkeninnredning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i gang. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at vann- og avløpsrør er fra tidlig 1990 tallet. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra desember 2025, plassert i bad. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at det meste av EL- anlegget er fra tidlig 1990 tallet.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er steinsatt og støpte betongfundamenter under grunnmur. Tilbygget har ringmur av pusset lecablokker e.l. På bygningsdel fra tidlig 1900 tallet, er det igjen kjent drenering, utover naturlig drenerende masser. Tilbygget fra tidlig 1990 taller, har drenering bestående av grunnmursplast.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke krav til snøfangere da takkonstruksjonene ble bygget på starten av 1960-tallet, men manglende snøfangere kan føre til takras.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Veggkonstruksjonene har enkelte skjevheter, noe som er normalt med tanke på byggeåret.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. På takkonstruksjonen over sommerstue/under balkong er det fra yttersiden observert at konstruksjonen ikke er luftet. Manglende lufting øker risikoen for fukt- og kondensskader.

Taktekking over sommerstue er også av eldre dato, noe som øker risikoen for vannlekkasjer.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det ene vinduet i 2. etasje er litt tregt å åpne og lukke, da vinduet tar i karmen.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket på balkongen er for lavt i henhold til dagens krav, og tremmegulvet er oppsprukket og slitt. Det er også noe gjenstående arbeid med maling av rekkverk på balkong. Tilstandsgrad 2 er også gitt som følge av alder på taktekkningen på balkongen, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

- Utvendig > Andre utvendige forhold

Avvik: Bygget er enkelt og grovt oppført, og det er en del skjevheter i konstruksjonene. Skjevhetene sees i sammenheng med setninger og bevegelser i de underliggende lecablokkene.

- Utvendig > Andre utvendige forhold - 2

Avvik: Bryggeanlegget bærer preg av elde og slitasje. Som følge av påvirkning fra vær, vind og is, vil det være behov for jevnlig vedlikehold og utskiftninger.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

De største skjevhetene er målt på soverom i 2. etasje. I 2. etasje er det også en del knirk i gulvet. I krypkjeller under sommerstue er det trolig lav høyde mellom etasjeskillere og terreng, noe som gir økt risiko for fuktopptak fra grunnen. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktopptak. Det er ikke observert tegn på skade, men det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Selger opplyser at det er ilagt fyringsforbud på pipen i 2009. Årsaken var at de gamle ildstedene var feilmontert og for nært brennbart materiale. Ildsted er fjernet og pipen ble pusset etter dette.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: 12. etasje er det påvist avvik på enkelte dører som tilsier at det bør gjennomføres tiltak.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er korrekt lokal fall til sluk, men utenfor dusjsone er gulvet tilnærmet flatt. Det er i utgangspunktet tillatt med flate gulv uten for dusjsone, men da skal det være oppkant på membran ved dør. Oppkant på membran ved dør mangler, og dette øker faren for fuktskader ved en eventuelt vannlekkasje på bad. Ved dør er det også bom i en gulvflis.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er montert trepanel på veggene, og trepanel tilfredsstillende ikke kravene som var gjeldende da badet ble renoveret i 2017, dette med hensyn til bruk av materialer/membran i våtsoner.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Manglende tilluft i dør reduserer ventilasjonens effektivitet.

- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke observert eller opplyst om andre problemer med fukt rundt boligen. Dreneringen vurderes derfor til å ivareta sin hovedfunksjon basert på tilgjengelig informasjon, men

drenering er påregnelig som svekket som følge av alder.

- Tomteforhold > Septiktank

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Anneks > Utvendig > Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Anneks > Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag er noe misfarget og har synlige tegn til slitasje. Nedløpet for takvann er avsluttet over terreng, nær grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

- Anneks > Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Trekledningen viser tegn til noe elde og slitasje. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader.

Veggkonstruksjonene har også enkelte skjevheter, noe som er normalt med tanke på byggeåret.

- Anneks > Utvendig > Dører

Avvik: Utvendig mangler det beslag under dørterskelen, noe som øker risikoen for trekk og fuktinnslag. For øvrig er det hovedsakelig observert normal elde og slitasje.

- Anneks > Utvendig > Andre utvendige forhold

Avvik: Begge byggene fremstår som enkelt og grovt oppført, og det er skjevheter i konstruksjonene.

- Anneks > Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

- Anneks > Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på veggene, og trappen er bratt å gå i.

- Anneks > Innvendig > Innvendige dører

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

- Anneks > Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Anneks > Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Anneks > Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

Det er observert at klemlist/topplst ikke er montert på grunnmursplasten, noe som medfører redusert effekt av dreneringen.

- Anneks > Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis sprekker og riss i grunnmuren, noe som sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Anneks > Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ukjent om det er membran i gulvet, men ved inspeksjon av sluket ble det observert at eventuell membran ikke er ført og klemt under klemringen i sluket. Dette medfører risiko for at gulvet ikke er tett. Det er lite fall mot sluk, og det er heller ikke synlig oppkant på membran ved dør. Det er registrert bom i enkelte gulvfliser. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader,

betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Anneks > Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

Utvendig er det observert at det ikke er luftesplater i takkonstruksjonen mot raft, noe som indikerer at takkonstruksjonen har svak ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av alder.

- Anneks > Innvendig > Krypkjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er

utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende

konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og

kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader,

betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger

skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Arvid Lysgård den 3/2-2026 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Tømrer Frode Jonassen, Tjøme El-Installasjon AS, Rør og Kjøkken AS, Nymoen og Eriksen AS, 2017

Beskrivelse: Totalreovering av 1 etg av hovedhus innvendig og utvendig. Støpt nytt gulv i 1 etg, Ny panel utvendig. Etterisolert ved innblåsing av isolasjon i tak og vegger. Nytt elektrisk anlegg. Nytt sikringsskap med automatsikringer. Varmekabler i hele 1. etg. Skiftet ut alt av ledninger og elektrisk utstyr som brytere, kontakter og koblingsbokser. Nytt røranlegg. Skiftet ut alt gammelt og lagt nytt rør i rør med fordeligsskap. Bygget nytt hovedbad i det gamle kjøkkenet i 1.etg. Samt laget nytt vanninntak og byttet stoppekran ute. Nytt fordelingssskap og nytt utkast (utekran) med varmt og kaldt vann. Det gamle badet i 2. etg. Er også renoveret. Nytt sluk, rør i rør, alt nytt. Nytt vinylbelegg. Nye kraner og ny baderomsinnredning. Nytt vegghengt toalett.

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

Ja

Firmanavn: Rør og Kjøkken AS, Nymoen og Eriksen AS

Beskrivelse: Badet ble bygget helt nytt fra bunn av.

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

Ja

Firmanavn: Byggmester Tormod Bjørndalen, Langveis Blikkenslagerverksted AS, 2009

Beskrivelse: Renovering av tak, utskifting av vinduer, nytt beslag, takrenner og nedløp. pipebeslag , vindskier, israfter. Alt av blikkenslagerarbeid.

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

Ja

Firmanavn: Ø.Ness Maskin, 2017

Beskrivelse: Bygget støttemur mot vei på østsiden av huset. Steinblokker fra Larvikitt. Hele støttemurer er drenert og vannet er ledet forbi huset på nordsiden med fall mot vest.

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

Ja

Firmanavn: Rør og Kjøkken AS, 2017

Beskrivelse: Er beskrevet tidligere i dette skjema.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Blikkenslager Langved AS og Tjøme El., 2021

Beskrivelse: Toshiba Varmepumpe luft til luft.

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

Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud etter inspeksjon fra feiervesen. Ildsteder fjernet. Pipe må rehabiliteres ved å sette inn stålpipes. Dette må gjøres av faglærte.

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

Ja

Firmanavn: Tjøme El-installasjon AS, 1990

Beskrivelse: Har hatt ansvaret for det elektriske anlegget. Fra langt tilbake i tid. Også når det ble renoveret i 2017. Se opplysninger tidligere i dette skjema.

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

Ja

Beskrivelse: I forbindelse med etablering av støttemur og drenering, ble også ny innkjøring og P-plass etablert. Da ble også terrenget planert og ny plen anlagt.

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

Ja

Beskrivelse: I forbindelse med opparbeidelse av biloppstillingsplass på bnr 218, har nabo Marianne Lund gitt tillatelse til å kjøre over en liten «snupp» av hennes tomt.

Innhold

Enebolig:

1. Etasje: Gang, trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og hagestue/soverom.

Terrasse på 21 kvm

2. Etasje: Trapperom, bad og 3 soverom- Balkong på 7 kvm

Anneks:

1 Etasje: Spisestue, gang med trapp til hems, bad, kjøkken og tv- stue/soverom

Hems: 2 soverom

Bod ved siden av anneks og utedo.

Standard

Boligen fremstår som velholdt og oppgradert de senere år, med en gjennomgående god standard og tidsriktige materialvalg.

Kjøkkenet i 1. etasje ble oppgradert i 2018 og har en moderne innredning med profilerte fronter og eksklusiv benkeplate i stein av typen Larvikitt. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp og stekeovn, ventilator med avtrekk ut, samt integrert oppvaskmaskin. Det er montert vannstoppsystem i skap under vaskekum for økt sikkerhet. Parkett på gulv gir et helhetlig og lunt uttrykk.

Bad/vaskerom i 1. etasje ble bygget nytt i 2017/2018 og holder en moderne standard med fliser på gulv og vegger samt malt tak. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler som gir god komfort. Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

I skyvedørgarderobe er det praktisk opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og sluk. Badet har mekanisk ventilasjon med vifte i vegg og tilluft via dør, noe som sikrer et godt inneklima.

Badet i 2. etasje ble renoveret i samme periode (2017/2018) og har vinylbelegg på gulv, malte trepanelvegger og malt trepanel i himling. Rommet er innredet med servant, toalett og badekar, og har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Innvendige overflater består av parkett, malte furugulv og fliser på gulv, trepanel og malte plater på vegger samt malte gipsplater og trepanel i himling. Alle overflater i 1. etasje ble fornyet i perioden 2017–2018. I 2. etasje ble overflatene pusset opp og malt

på nytt i 4. kvartal 2025, noe som gir et lyst og oppdatert uttrykk.

Boligen har tre gode soverom med fleksible innredningsmuligheter. Helhetsinntrykket er en innholdsrik og oppgradert bolig med praktiske løsninger og en gjennomgående god standard. Her vil du trives!

Annekset

Annekset har kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 1990 tallet iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gulv i malt tre. Platetoppen er tilkoblet gass, men komfyren er elektrisk. Gassflaske er innvendig plassert, ved siden av kjøkkeninnredning.

Bad i annekset er fra tidlig 1990 tallet. Innredet med servant, vaskekum, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger i dusjsone. Ellers er det trepanel på vegger og trepanel i tak. Selger

opplyser at det i desember 2025 er montert ny servant m/innredning, nytt toalett og nye blandebatterier i servant og dusj. I 2026 er det skiftet noen silikonfuger i dusjsone, samt at det ble montert ny elektrisk vifte i vegg.

Annekset har to soverom på hems/2. etasje det er ikke målbart areal da takhøyden er lav, men har et gulvareal på 19 kvm.

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.

Medfølger på begge eiendommene hver sin Husqvarna Automower robotgressklipper.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- I 2026 er det skiftet noen silikonfuger i dusjsone, samt at det ble montert ny elektrisk vifte i vegg.
- Selger opplyser videre at EL- anlegget ble kontrollert i 2026.
- I 2026 ble EL- anlegget i 2. etg. fornyet.
- Det er skiftet noe råteskadet treverk på balkongrekkverk i 2026.

- Vinduer er malt på nytt i 2026.
- Ytterdør i tre, fra tidlig 1990 tallet. Døra er malt på nytt i 2026.

2025:

- I 2. etg. er overflater fra byggeår og av eldre dato, men alle overflater er pusset opp og malt på nytt i i 4 kvartal 2025.
- I oktober 2025 ble rester etter eldre EL- anlegg i 2. etg. skiftet.
- Selger opplyser at det i desember 2025 er montert ny servant m/innredning, nytt toalett og nye blandebatterier i servant og dusj.
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra desember 2025, plassert i bad.
- Videre opplyser selger at takstein ble vasket og spylt i 2025 grunnet noe mose på taket.

2022:

- Service på varmepumpen ble utført i 2022.
- Som et forebyggende tiltak mot mus, ble det den 20.10.2022 utførte oppdrag med å skadesikre enebolig mot mus. Hullbånd og musebørster er montert.
- I 2022 ble trykkledningen malt på nytt.

2021:

- Det ble montert varmepumpe i boligen i oktober 2021 iflg. selger.

2018:

- Innvendig har boligen malte fyllingsdører, fra 2018.
- Boligen har malt tretrapp. Trappen ble malt på nytt i 2018.
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2018.
- Det er en terrasse i tre, fra 2018.
- Mellom boligen og veien er det en forstøtningsmur av naturstein. Ifølge selger er denne fra 2018.
- Det meste av tomten rundt bygget og ved biloppstillingsplass ble opparbeidet på nytt i 2018.
- Selger opplyser videre at det ble montert nye israftbeslag i 2018.

2017:

- I 2017 til 2018 ble boligen renoveret. Det ble blant annet skiftet trekledning, samt at det ble montert nye vinduer og ytterdører. I samme periode ble alle overflater, kjøkken og bad i 1. etg. fornyet, samt at badet i 2. etg. ble renoveret.
- I 1. etasje ble det meste av de eldre etasjeskillere fjernet og erstattet med betongdekker i 2017.
- Bad i 1 etasje er bygget nytt i 2017/2018, der hvor gammelt kjøkken var tidligere.
- Selger opplyser at alt av innvendige vann- og avløpsrør er skiftet i perioden 2017 til 2018.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. EL- anlegget i 1. etg. og på bad i 2. etg. er fra 2017/2018.

- Videre opplyser selger at loftet/takkonstruksjonen ble etterisolert med innblåsing i 2017/2018.
- Selger opplyser videre at det i perioden 2017 til 2018 ble skiftet trekledning, samt at ytterveggene ble etterisolert.
- I 2017/2018 ble det skiftet takrenner og nedløp for takvann.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdører i tre, fra 2017.
- Grunnmuren ble utvendig pusset opp i 2017/2018.
- Selger opplyser at det i perioden 2017/2018 ble skiftet noen drenerende masser rundt bygget, samt at det ble lagt nye drenerør i grunnen, ved støttemur.
- I 2017 ble trekledning sandblåst og malt på nytt.

2006:

- Det er takteking med dobbelkrummet betongstein. Selger opplyser at takteking ble skiftet i 2006.

2000:

- I hagen er det oppført en lekestue og ved siden av boden er det en utedo. Selger opplyser at lekestue ble oppført i ca. 2000.

1990:

- Balkongen er av eldre dato, men selger opplyser at det ble lagt ny takteking under tremmegulvet på 1990 tallet.
- Selger opplyser at bodbygget ble bygget om og utvidet i ca. 1990.

Parkering

Parkering på egen eiendom. Det gjøres oppmerksom på følgende: Da parkeringsplassene ble etablert fikk man lov av nærmeste nabo og kjøre over en liten del av deres tomt for å utnytte parkeringsplassen maks. Denne avtalen medfølger ikke eiendommen, men nabo ser ingen umiddelbar grunn til at ordningen ikke skal kunne videreføres, dog ønsker de at ny eier selv må søke om dette. Dette er kjøpers egen risiko.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med en varmepumpe installert i oktober 2021.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2017, plassert på badet.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt Norgespris på denne boligen.

Energimerke

F

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 200 000

Omkostninger kjøper

9 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

230 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

231 390 (Omkostninger totalt)
248 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
251 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 431 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 448 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 451 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 893 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngjebyr og slamtømming ,(tømmes hvert 2. år), renovasjonsgebyr (helårs). Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 115 917 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 463 668 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om 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 228, bruksnummer 18 i Færder kommune. Gårdsnummer 228, bruksnummer 17 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:

3911/228/18:

19.04.1947 - Dokumentnr: 1184 - Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

Krav om utskifting med påberopelse av utskiftingsloven.

06.05.1952 - Dokumentnr: 1591 - Erklæring/avtale

Overenskomst vedr. stengning og opphevelse av en gangsti fra Sand til Øra

Gjelder denne registerenheten med flere

Fra sand til Øra går det en felles gangsti. Stien har i noen utstrekninger vært benyttet av de fastboende i Øra og på stand men er ellers uten praktisk nytte for noe. Derimot fører den adskillige ulempen med seg at det blir unødig trafikk inn på husene både i sand og Øra. Samtlige grunneiere har derfor blitt enige om at denne stien skal steges for trafikk og all bruk av veien opphører.

05.09.1978 - Dokumentnr: 5189 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:228 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

Rett til adkomst via sandsveien og felles brygge.

14.04.1898 - Dokumentnr: 900026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3911 Gnr:228 Bnr:8

14.04.1898 - Dokumentnr: 900116 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:228 Bnr:8
Bestemmelse om vannrett

Diverse påtegning
Vannretten slettet

10.07.1934 - Dokumentnr: 900522 - Utskifting

02.06.1999 - Dokumentnr: 5632 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0723 Gnr:28 Bnr:72
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0723 Gnr:28 Bnr:78

01.01.2018 - Dokumentnr: 268718 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0723 Gnr:28 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 342101 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0729 Gnr:228 Bnr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 549781 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3811 Gnr:228 Bnr:17

3911/228/17:

10.07.1934 - Dokumentnr: 900517 - Utskifting

22.01.1999 - Dokumentnr: 691 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0723 Gnr:28 Bnr:33

01.01.2018 - Dokumentnr: 140250 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0723 Gnr:28 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1598494 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0729 Gnr:228 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 550403 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3811 Gnr:228 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 9/1-1981 vedr Bolighus -tilbygg 7,4 kvm

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. 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. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggetegninger på tilbygget datert 16/9-1980.

Det foreligger ikke tegninger på boligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann: kommunalt

Tilknytning avløp: privat - kommunal slamtømming, slamskiller.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 06.09.2023. Hele eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Det er ikke registrert igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynssone for ras- og skredfare (H310) i kommuneplanens arealdel.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 ingen 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visningspakke kr 10 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. 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

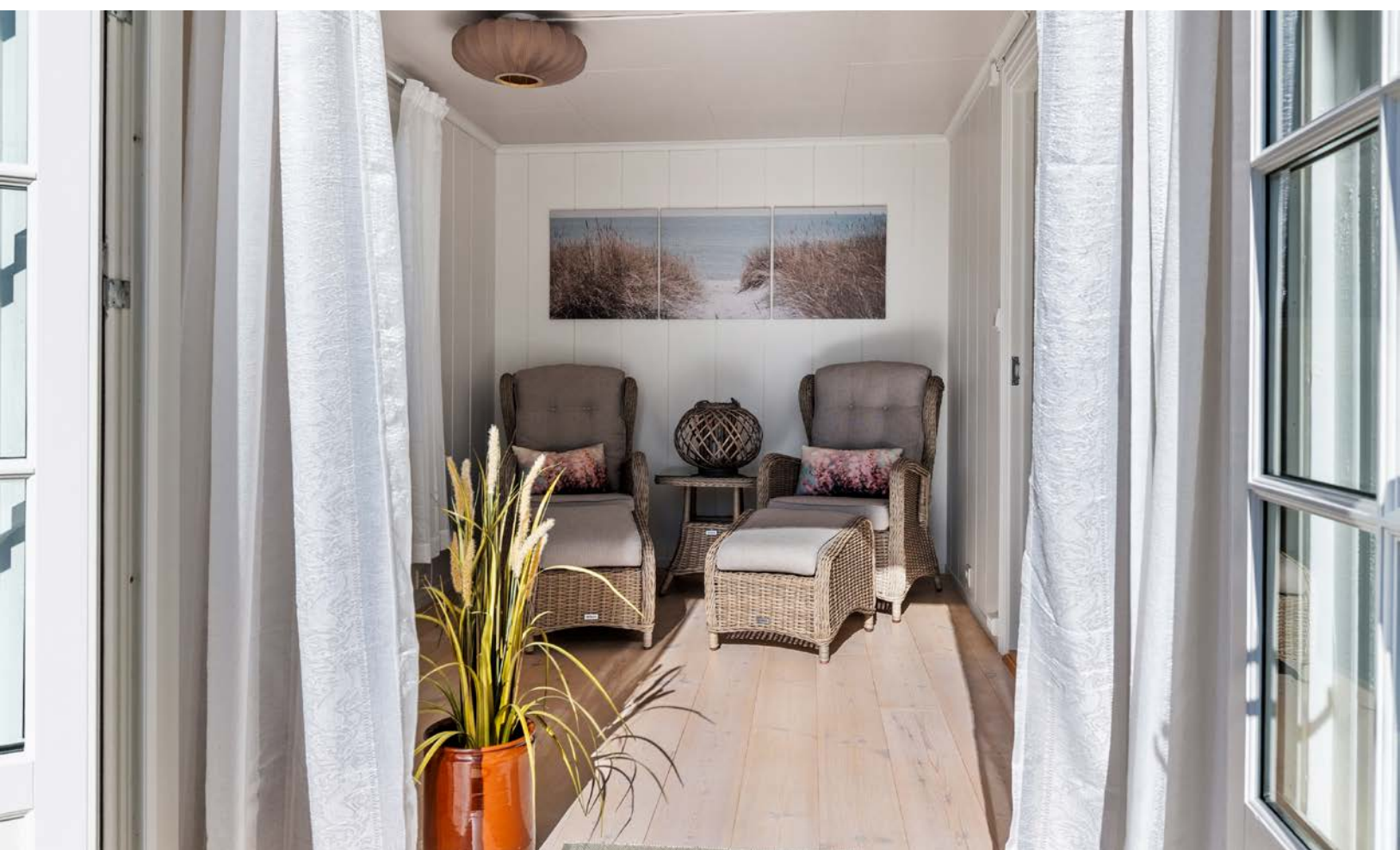
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

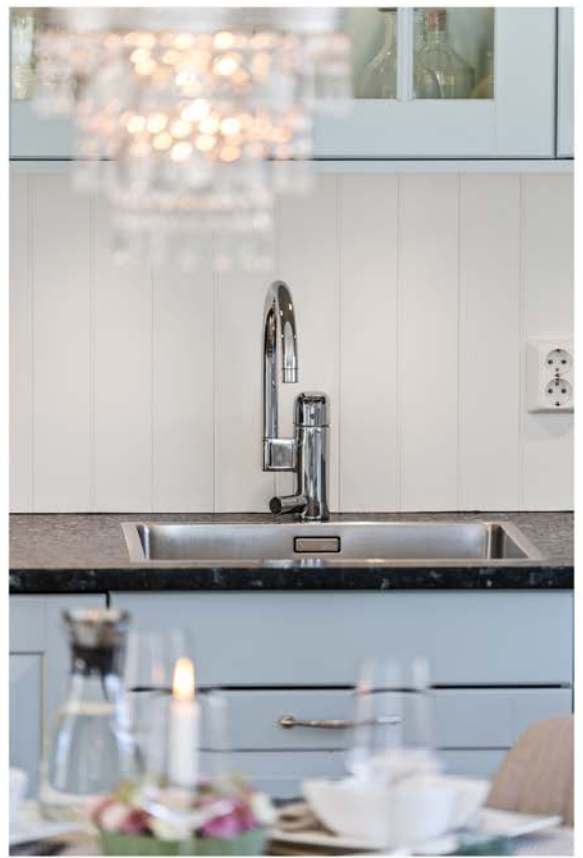
Salgsoppgavedato

16.04.2026







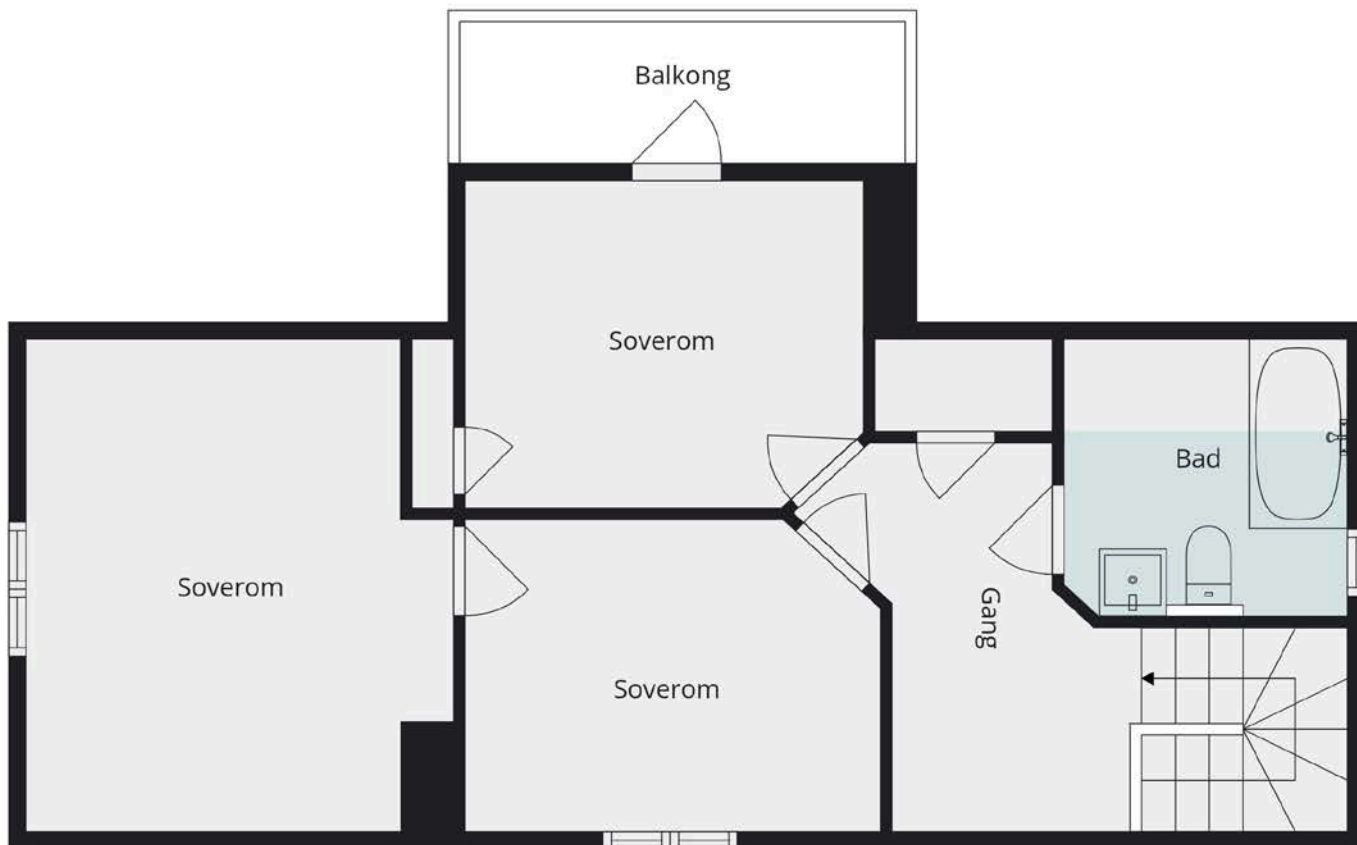


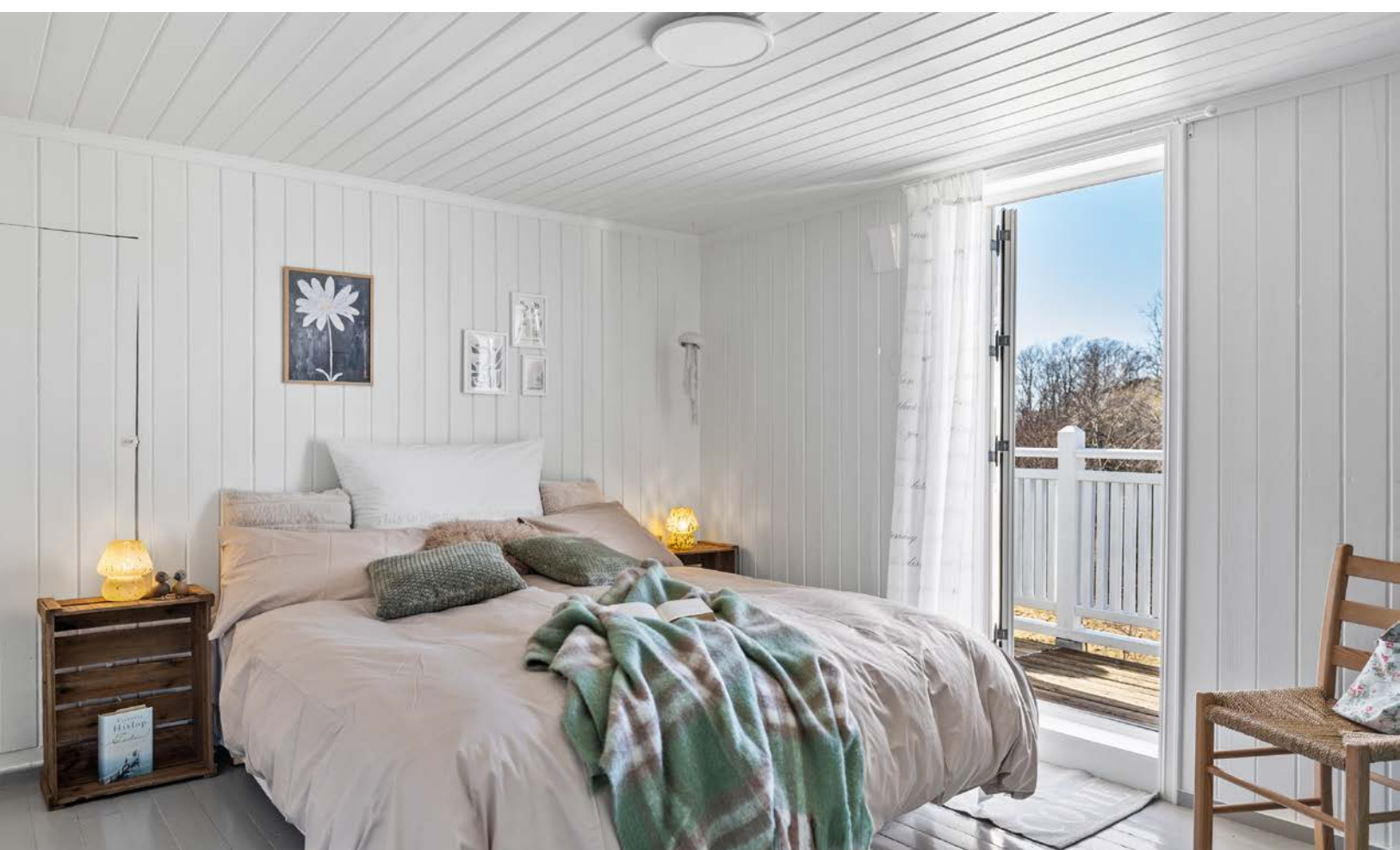








































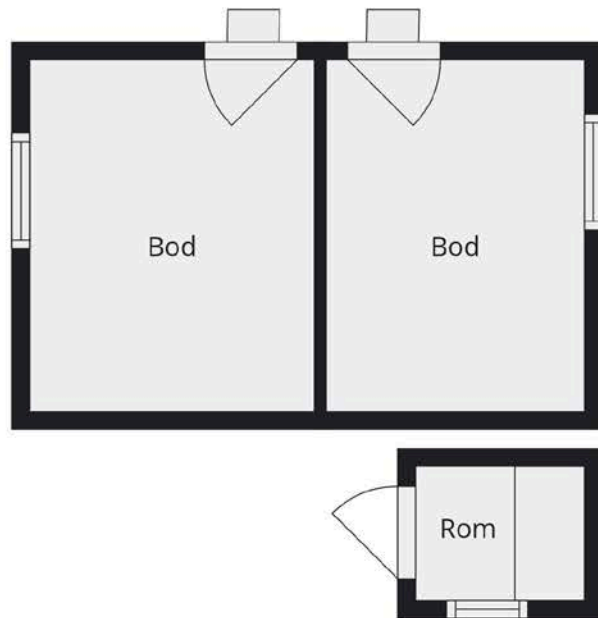
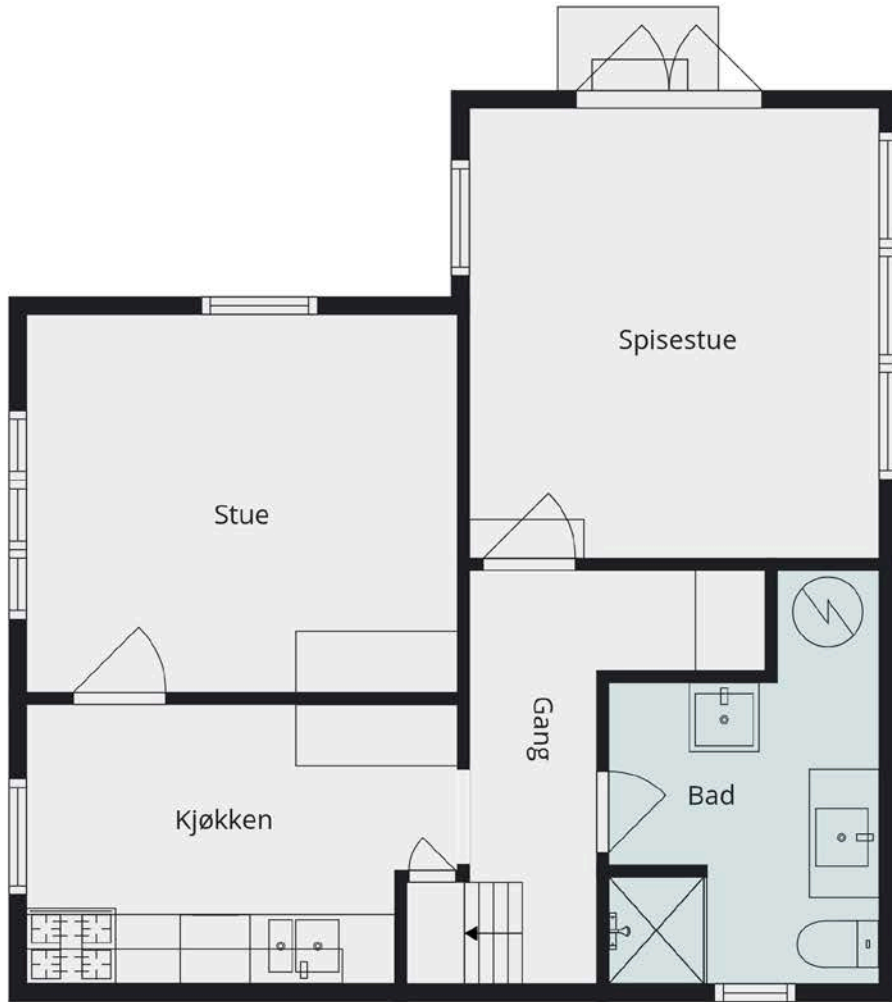




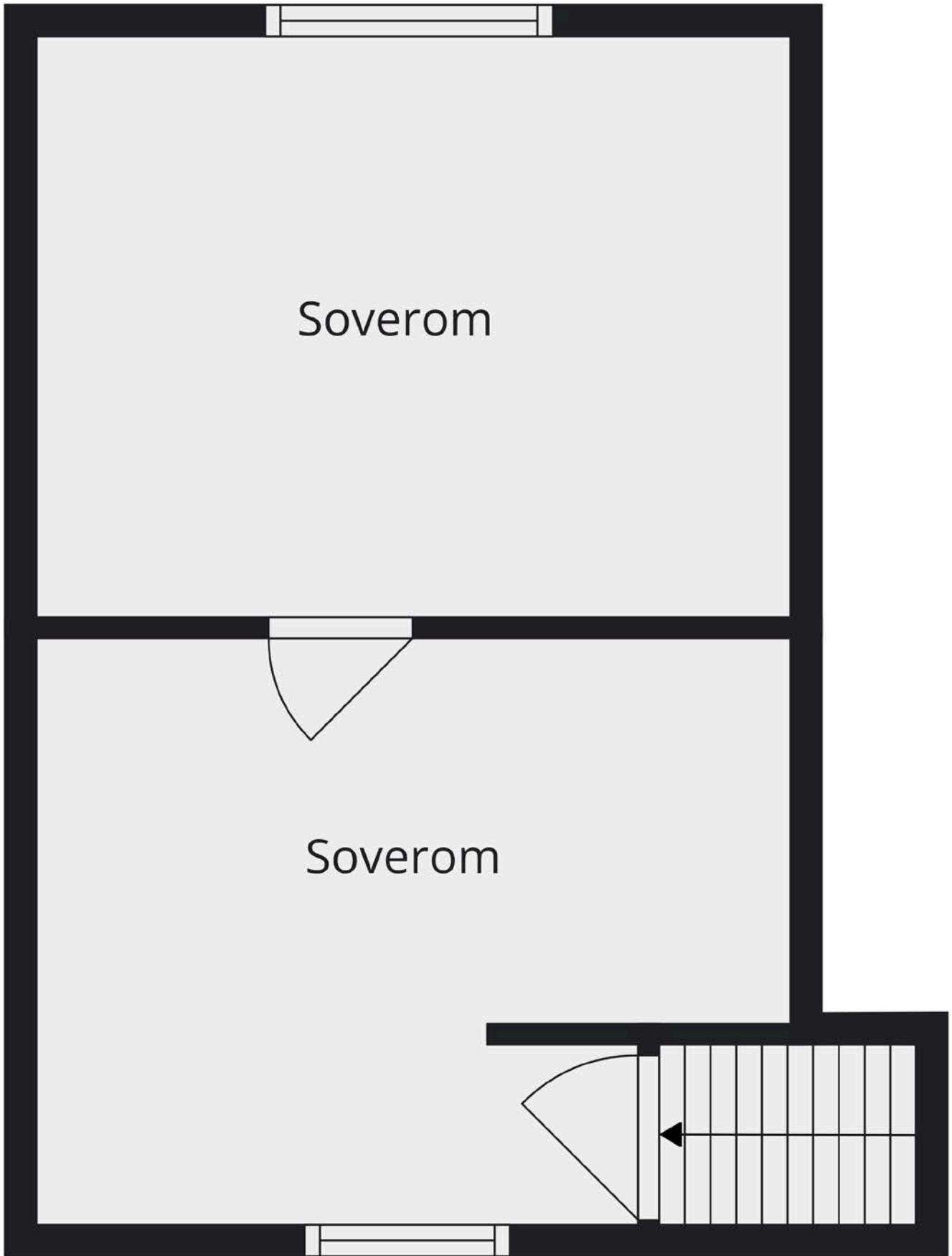


























Tenk å sitte her å nyte solen på en varm sommerdag?



Med boligen følger også to båtplasser.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sandsveien 40 , 3148 HVASSER



FÆRDER kommune



gnr. 228,228, bnr. 18,17, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1622

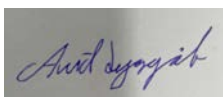
Eiendomsverdi ref nr: QI4994

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra slutten av 1800 tallet, oppført i tre over grunnmur i stein og noe leca. Annekset ble oppført tidlig på 1900 tallet. På eiendommen er det også oppført boder, lekestue og utedo.

Eneboligen fremstår som godt vedlikeholdt, og i perioden 2017 til 2018 ble det meste av bygget renoverert og oppgradert. Det er blant annet skiftet trekledning, vinduer og ytterdører. Taktekkingen er fra ca. 2006. I 2017/2018 ble også alle overflater i 1. etg. fornyet, samt at det ble montert ny kjøkkeninnredning. Badene er også renoverert i samme periode. Noe vedlikehold og lokale utbedringer må likevel påregnes. Annekset fremstår også noe vedlikeholdt, men badet bør påregnes renoverert innen rimelig tid. Dette da det blant annet er lite fall til sluk, samt at det trolig mangler membran i gulv. Boder, lekestue og utedo er generelt enkle bygg som er grovt oppført, og det er skjevheter i konstruksjoner. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er gamle bygninger, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. Selger opplyser at det før 2017 var en del mus i eneboligen, men etter 2018 har det kun vært observert 1 til 2 mus i året. Som et forebyggende tiltak mot mus, ble det den 20.10.2022 utførte oppdrag med å skadesikre enebolig mot mus. Hullbånd og musebørster er montert.

Enebolig - Byggeår: 1898

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Selger opplyser at det meste av veggkonstruksjonene er oppført i tømmer. Deler av tilbygget er trolig oppført med bindingsverk i tre. Fasader har stående bordkledning. Selger opplyser videre at det i perioden 2017 til 2018 ble skiftet trekledning, samt at ytterveggene ble etterisolert. I 2022 ble trykkledningen malt på nytt. Arbeidene utført i 2017 til 2018 ble utført av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer. For øvrig er veggkonstruksjonene fra slutten av 1800-tallet, og av eldre dato.

Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein. Selger opplyser at taktekking ble skiftet i 2006. Videre opplyser selger at takstein ble vasket og spylt i 2025 grunnet noe mose på taket. Det er takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Beslag på tak er fra 2006. I 2017/2018 ble det skiftet takrenner og nedløp for takvann.

Takkonstruksjonen er plassbygd i tre. Det er ikke inspeksjonsmuligheter, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Selger opplyser at takkonstruksjonen over hoveddelen skal være bygget i ca. 1915. Videre opplyser selger at loftet/takkonstruksjonen ble etterisolert med innblåsing i 2017/2018. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdører i tre, fra 2017.

Det er en terrasse i tre, fra 2018. Balkongen er av eldre dato, men selger opplyser at det ble lagt ny taktekking under tremmegulvet på 1990 tallet. Det er skiftet noe råteskadet treverk på balkongrekkverk i 2026.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett, malte furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte gipsplater og trepanel. Selger opplyser at alle overflater i 1. etg. ble fornyet i perioden 2017 til 2018. I 2. etg. er overflater fra byggeår og av eldre dato, men alle overflater er pusset opp og malt på nytt i 4 kvartal 2025. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, fra 2018. Innvendige dører i 2. etg. er av eldre dato. Boligen har malt tretrapp. Trappen ble malt på nytt i 2018. Pipe i teglstein som er pusset. Det er ikke montert ildsted i boligen.

I 1. etasje ble det meste av de eldre etasjeskillere fjernet og erstattet med betongdekker i 2017. I hagestue/soverom er det etasjeskillere i tre, over terreng. Mellom 1. etasje og 2. etasje er etasjeskillere av trebjelkelag av eldre dato/byggeår. Under hagestue/soverom har bygget en krypkjeller under trebjelkelaget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje er bygget nytt i 2017/2018, der hvor gammelt kjøkken var tidligere. Innredet med servant, veggmontert toalett og dusj. Det er to sluk i plast. I skyvedørsgarderoben på badet er det sluk, varmtvannsbereider, opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Fliser på gulv og vegger.

Bad i 2 etasje er det opprinnelige badet og ble også renoverert i 2017/2018. Innredet med servant, toalett og badekar. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er malt trepanel på vegger og malt trepanel i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2018. Det er ventilator over integrert induksjonstopp og komfyr. Integrert oppvaskmaskin og montert vannstoppsystem i skap under vaskekum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Benkplate at stein fra Larvikitt. Det er parkett på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på badet. Det er rør-i-rør-system i bygget, samt kobberør til utekran med varmt og kaldtvann. Samleskap for rør-i-sørssystemet er plassert i skyvedørsgarderobe på badet i 1. etasje, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at alt av innvendige vann- og avløpsrør er skiftet i perioden 2017 til 2018. Det er avløpsrør av plast.

Det ble montert varmepumpe i boligen i okt. 2021 iflg. selger. Service på varmepumpen ble utført i 2022.

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i gang. EL- anlegget i 1. etg. og på bad i 2. etg. er fra 2017/2018. I oktober 2025 ble rester etter eldre EL- anlegg i 2. etg. skiftet.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er steinsatt og støpte betongfundamenter under grunnmur. Grunnmuren ble utvendig pusset opp i 2017/2018. Selger opplyser at det i perioden 2017/2018 ble skiftet noen drenerende masser rundt bygget, samt at det ble lagt nye drenerør i grunnen, ved støttemur. Ellers er deler av drenering fra byggeår.

Mellom boligen og veien er det en forstøtningsmur av naturstein. Det meste av tomten rundt bygget og ved biloppstillingsplass ble opparbeidet på nytt i 2018.

Utvendige avløpsrør er av plast iflg. selger. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendig vann- og avløpsrør er ukjent, men selger opplyser at de er eldre enn 1990 tallet. Septiktanken er av glassfiber e.l. iflg. selger. Alder på septiktank er ukjent, men den er eldre enn 1990 tallet iflg. selger. Tanken må tømmes ved behov.

Anneks

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Selger opplyser at det meste av veggkonstruksjonene er oppført i tømmer. Tilbygget fra ca. 1990 er trolig oppført med bindingsverk i tre. Fasader har stående bordkledning, fra byggeår og fra 1990 på tilbygget. I 2017 ble trekledning sandblåst og malt på nytt. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra ca. 1990 iflg. selger. Det ble montert nye israftbeslag i 2018. Takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, av eldre dato og fra tidlig 1990 tallet. Ytterdør i tre, er fra tidlig 1990 tallet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av malt furu og fliser. Veggene har trepanel, og det er trepanel i taket. Innvendige dører i tre. Tilbygget fra tidlig 1990 tallet er oppført i tre over støpt plate på mark. Ellers er det etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er krypkjeller/blindkjeller under deler av boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra tidlig 1990 tallet. Innredet med servant, vaskeikum, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger i dusjsone. Ellers er det trepanel på vegger og trepanel i tak. Selger opplyser at det i desember 2025 er montert ny servant m/innredning, nytt toalett og nye blandebatterier i servant og dusj. I 2026 er det skiftet noen silikonfuger i dusjsone, samt at det ble montert ny elektrisk vifte i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 1990 tallet iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gulv i malt tre. Platetoppen er tilkoblet gass, men komfyren er elektrisk. Gassflaskene er innvendig plassert, ved siden av kjøkkeninnredning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i gang. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at vann- og avløpsrør er fra tidlig 1990 tallet. Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra desember 2025, plassert i bad.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at det meste av EL- anlegget er fra tidlig 1990 tallet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er steinsatt og støpte betongfundamenter under grunnmur. Tilbygget har ringmur av pusset lecablokker e.l. På bygningsdel fra tidlig 1990 tallet, er det igjen kjent drenering, utover naturlig drenerende masser. Tilbygget fra tidlig 1990 taller, har drenering bestående av grunnmursplast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en fasadetegning av forsiden på hovedhuset, samt plantegning av gang. Ellers eksisterer det ikke tegninger på hovedhuset. Som følge av manglende tegninger og ferdigattest, er det derfor ukjent for takstmann og selger om hva som faktisk er søkt og godkjent. Dette må undersøkes nærmere med Færder kommune.

Takhøyden i 1. etg. er ca. 2,2 meter. I 2. etg. ble takhøyden målt til ca. 2 meter. Dette er lavere enn hva som er dagens krav og anbefalinger.

Bod ved siden av anneks.

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger, men selger opplyser at tilbygget fra 1990 ikke ble søkt og godkjent. Deler av bygget er derfor trolig ulovlig oppført.

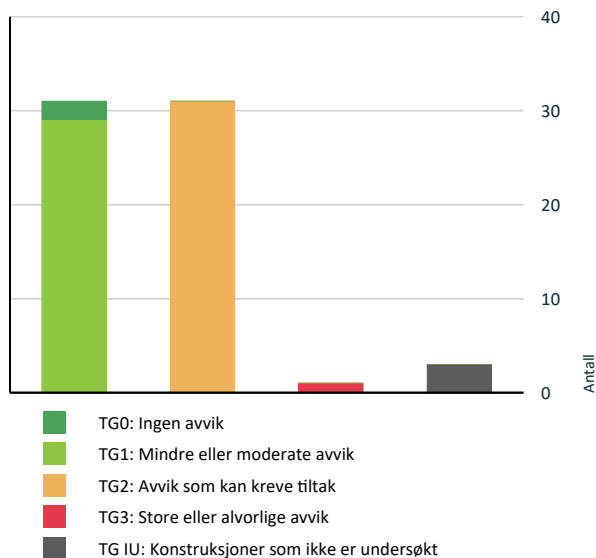
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger for anneks, og det er således ukjent om bygget kan brukes som oppholdsrom. I kommunens matrikkel, er bygg registrert som garasje/anneks. Selger opplyser imidlertid at bygget har vært benyttet som hytte/bolig siden 1930 tallet. Før 1930 tallet var bygget et bryggerhus. Selger opplyser videre at spisestue, gang og bad er tilbygg fra tidlig 1990 tallet, og dette tilbygget er ikke søkt og godkjent, og tilbygg vurderes derfor til å være ulovlig oppført. Disse forholdene må undersøkes nærmere med Færder kommune, og det kan ikke utelukkes at anneks ikke er godkjent for varig opphold.

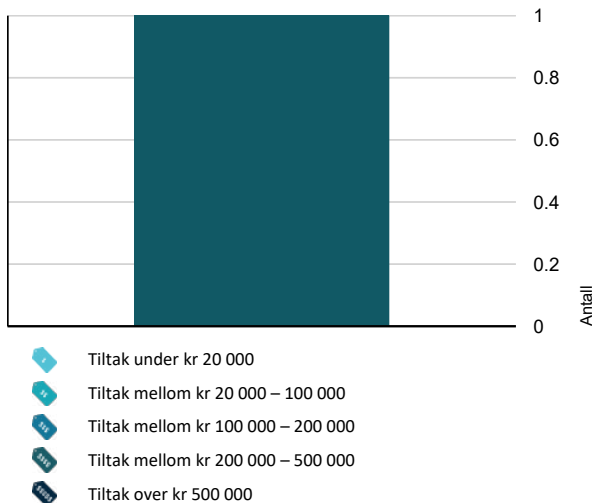
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningene kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Anneks

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Hovedhuset er renoverert i perioden 2017 til 2018, og bygget har en normalt god standard tatt byggeår i betraktning.

Vedlikehold
Det er på befaringdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. Vedlikehold og lokale utbedringer må likevel påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehovet.

Tilbygg / modernisering

1915	Ombygging	Selger opplyser at boligen er bygget om og utvidet i flere perioder, men tidspunkt for ombygging og utvidelse er delvis ukjent. Det er imidlertid opplyst at 2. etg. i sin helhet skal være bygget i ca. 1915.
1980	Tilbygg	Inngangspartiet er tilbygg fra 1980. Alder er basert på fremvist tegning og ferdigattest.
2017	Modernisering	I 2017 til 2018 ble boligen renoverert. Det ble blant annet skiftet trekledning, samt at det ble montert nye vinduer og ytterdører. I samme periode ble alle overflater, kjøkken og bad i 1. etg. fornyet, samt at badet i 2. etg. ble renoveret.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra tak. Selger opplyser at taktekking ble skiftet i 2006, og at arbeidet ble utført av fagfolk. Dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer. Videre opplyser selger at takstein ble vasket og spylt i 2025 grunnet noe mose på taket.

Årstall: 2006 Kilde: Faktura e.l.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Beslag på tak er fra 2006. I 2017/2018 ble det skiftet takrenner og nedløp for takvann.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke krav til snøfangere da takkonstruksjonene ble bygget på starten av 1960-tallet, men manglende snøfangere kan føre til takras.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på taket for å hindre snøras, spesielt over inngangspartier og områder med ferdsel, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved snøras. Før montering av snøfangere må det undersøkes om takkonstruksjonen tåler den ekstra belastningen/vekten fra snø.



TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Selger opplyser at det meste av veggkonstruksjonene er oppført i tømmer. Deler av tilbygget er trolig oppført med bindingsverk i tre. Fasader har stående bordkledning.

Selger opplyser videre at det i perioden 2017 til 2018 ble skiftet trekledning, samt at ytterveggene ble etterisolert. I 2022 ble trykkledningen malt på nytt. Arbeidene utført i 2017 til 2018 ble utført av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer. For øvrig er veggkonstruksjonene fra slutten av 1800-tallet, og av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonene har enkelte skjevheter, noe som er normalt med tanke på byggeåret.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Skjevheter i veggkonstruksjoner vurderes som normalt for bygningens alder, men bør følges opp ved fremtidig vedlikehold.



ⓘ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Takkonstruksjonen er plassbygd i tre. Det er ikke inspeksjonsmuligheter, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Selger opplyser at takkonstruksjonen over hoveddelen skal være bygget i ca. 1915.

Videre opplyser selger at loftet/takkonstruksjonen ble etterisolert med innblåsing i 2017/2018.

Alder på takkonstruksjonen over sommerstue/under balkong er ukjent, men av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

På takkonstruksjonen over sommerstue/under balkong er det fra yttersiden observert at konstruksjonen ikke er luftet. Manglende lufting øker risikoen for fukt- og kondensskader.

Taktekking over sommerstue er også av eldre dato, noe som øker risikoen for vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen over sommerstue/under balkong for å redusere risikoen for fukt- og kondensskader.

Videre anbefales det å vurdere utskifting eller utbedring av takteking over sommerstue, da eldre takteking øker risikoen for vannlekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

ⓘ TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ene vinduet i 2. etasje er litt tregt å åpne og lukke, da vinduet tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet i 2. etasje bør justeres slik at det åpnes og lukkes uten motstand, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.



ⓘ TG 1 Vinduer - 1

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2017.

ⓘ TG 1 Dører - 2

Kommentar

Inngangsdør og terrassedør i tre, fra 2017. Balkongdøra er av noe eldre dato. Terrassedør og balkongdør er malt i senere tid.

ⓘ TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Det er en terrasse i tre, fra 2018. Balkongen er av eldre dato, men selger opplyser at det ble lagt ny takteking under tremmegulvet på 1990 tallet. Det er skiftet noe råteskadet treverk på balkongrekkeverk i 2026.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket på balkongen er for lavt i henhold til dagens krav, og tremmegulvet er oppsprukket og slitt. Det er også noe gjenstående arbeid med maling av rekkverk på balkong. Tilstandsgrad 2 er også gitt som følge av alder på taktekingen på balkongen, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Gjenstående malingsarbeid må ferdigstilles, og taktekingen under balkonggulvet bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut, da levetiden nærmer seg oppbrukt, dette for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

ⓘ TG 2 Andre utvendige forhold

Kommentar

I hagen er det oppført en utebod i tre, plassert på lecablokker direkte på terreng. Taket er tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Bygget er enkelt og grovt oppført, og det er en del skjevheter i konstruksjonene. Skjevhetene sees i sammenheng med setninger og bevegelser i de underliggende lecablokkene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å rette opp skjevhetene og sikre bedre fundamentering av uteboden for å hindre videre setninger og bevegelser i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere skader og redusert levetid på bygget.



1 TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Kommentar

Selger opplyser at det til eiendommen medfølger to båtplasser i et felles bryggeanlegg. Alder på bryggeanlegget er ukjent, men av eldre dato. Selger opplyser imidlertid at det i senere tid er foretatt noe utskiftninger og utbedringer av moringer og tauverk. Bryggen består av et flyteelement i betong som er kledd med tre. Det er utrigger i galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bryggeanlegget bærer preg av elde og slitasje. Som følge av påvirkning fra vær, vind og is, vil det være behov for jevnlig vedlikehold og utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og nødvendige utskiftninger av bryggeanlegget for å sikre funksjon og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett, malte furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte gipsplater og trepanel. Selger opplyser at alle overflater i 1. etg. ble fornyet i perioden 2017 til 2018. I 2. etg. er overflater fra byggeår og av eldre dato, men alle overflater er pusset opp og malt på nytt i 4 kvartal 2025.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

I 1. etasje ble det meste av de eldre etasjeskillere fjernet og erstattet med betongdekker i 2017. I hagestue/soverom er det etasjeskillere i tre, over terreng. Mellom 1. etasje og 2. etasje er etasjeskillere av trebjelkelag av eldre dato/byggeår.

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.

De største skjevhetene er målt på soverom i 2. etasje. I 2. etasje er det også en del knirk i gulvet. I krypkjeller under sommerstue er det trolig lav høyde mellom etasjeskillere og terreng, noe som gir økt risiko for fuktopptak fra grunnen. Dette anses som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktopptak. Det er ikke observert tegn på skade, men det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom 2. etg. en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Skjevheter og knirk i gulv bør holdes under oppsikt, da dette over tid kan forverres og påvirke både komfort og mulighet for møblering. Ved eventuelt legging av nye gulv i 2. etg. må underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking og ytterligere knirk.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Pipe i teglstein som er pusset. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Selger opplyser at det er ilagt fyringsforbud på pipen i 2009. Årsaken var at de gamle ildstedene var feilmontert og for nært brennbart materiale. Ildsted er fjernet og pipen ble pusset etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Skal det monteres ildsted, må det gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller mangler, samt vurderes behov for rehabilitering før eventuell bruk. Dette er nødvendig for å unngå brannfare og sikre at pipen er i forskriftsmessig stand før den tas i bruk.

1 TG IU Krypkjeller

Tilstandsrapport

Kommentar

Under sommerstue har bygget en krypkjeller under trebjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov dersom skader ikke oppdages og utbedres i tide.

TO 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp. Trappen ble malt på nytt i 2018.

TO 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, fra 2018. Innvendige dører i 2. etg. er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I 2. etasje er det påvist avvik på enkelte dører som tilsier at det bør gjennomføres tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører i 2. etasje bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Bad i 1 etasje er bygget nytt i 2017/2018, der hvor gammelt kjøkken var tidligere. Innredet med servant, veggmontert toalett og dusj. Det er to sluk i plast. I skyvedørsgarderoben på badet er det sluk, varmtvannsbereider, opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Fliser på gulv og vegger. Arbeid utført på badet er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er korrekt lokal fall til sluk, men utenfor dusjsone er gulvet tilnærmet flatt. Det er i utgangspunktet tillatt med flate gulv uten for dusjsone, men da skal det være oppkant på membran ved dør. Oppkant på membran ved dør mangler, og dette øker faren for fuktskader ved en eventuelt vannlekkasje på bad. Ved dør er det også bom i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Om mulig bør det etableres oppkant på membran ved dør for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell vannlekkasje. Bom i gulvflis ved dør bør utbedres for å forhindre ytterligere skade.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Toalettet har innebygget løsning for sikring av eventuelt lekkasjevann fra systerne.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggkonstruksjoner rundt bad består av tømmervegger. Det er imidlertid foretatt fuktsøk med en fuktindikator på vegger på bad og nederst på vegger mot tilstøtende rom, og det er ikke indikert fukt av betydning.

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad i 2 etasje er det opprinnelige badet og ble også renoveret i 2017/2018. Innredet med servant, toalett og badekar. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er malt trepanel på vegger og malt trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Arbeid utført på badet er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Det er malt trepanel på vegger og malt trepanel i tak.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er montert trepanel på veggene, og trepanel tilfredsstillende ikke kravene som var gjeldende da badet ble renoveret i 2017, dette med hensyn til bruk av materialer/membran i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å oppfylle gjeldende krav til våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner over tid.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har servant, toalett og badekar.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er ikke tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Manglende tilluft i dør reduserer ventilasjonens effektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon med vifte i vegg, samt tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil i døren. Dette vil forbedre ventilasjonens effektivitet og redusere risikoen for fuktskader, dårlig luftkvalitet og muggdannelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner ligger mot yttervegg. Det er imidlertid foretatt fuktøk med en fuktindikator på vegger på bad og nederst på vegger mot tilstøtende rom, og det er ikke indikert fukt av betydning.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2018. Det er ventilator over integrert induksjonstopp og komfyr. Integrert oppvaskmaskin og montert vannstoppsystem i skap under vaskeum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Benkplate av stein fra Larvikitt. Det er parkett på gulv.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann i kjøkkenet.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på badet. Det er rør-i-rør-system i bygget, samt kobberør til utekran med varmt og kaldt vann. Samleskap for rør-i-sørsystemet er plassert i skyvedørsgarderobe på badet i 1. etasje, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Selger opplyser at alt av innvendige vannrør er skiftet i perioden 2017 til 2018.

Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at alt av innvendig avløpsrør er skiftet i perioden 2017 til 2018. Arbeid utført i denne perioden er gjort av fagfolk, og dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Det ble montert varmepumpe i boligen i oktober 2021 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av taksmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringdagen. Selger opplyser at det ble utført service på varmepumpe i 2022.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2017, plassert på badet. Det er sluk i gulvet rett ved siden 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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. EL- anlegget i 1. etg. og på bad i 2. etg. er fra 2017/2018. I oktober 2025 ble rester etter eldre EL- anlegg i 2. etg. skiftet.

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.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2017/218 og i 2025.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

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



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er steinsatt og støpte betongfundamenter under grunnmur. Grunnmuren ble utvendig pusset opp i 2017/2018, og det er på befaringsdagen ikke observert sprekker eller skader.

TG 1 Forstøtningsmurer

Kommentar

Mellom boligen og veien er det en forstøtningsmur av naturstein. Ifølge selger er denne fra 2018. Støttemuren var i god stand på befaringsdagen.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Svakt skrånende tomt. Det meste av tomten rundt bygget og ved biloppstillingsplass ble opparbeidet på nytt i 2018.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast iflg. selger. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent, men selger opplyser at de er eldre enn 1990 tallet.

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.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll og kartlegging av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader på grunn av alder, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser. Det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover det som kan anses som normalt med tanke på byggeåret. Grunn og fundamenter vurderes derfor som stabile.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Selger opplyser at det i perioden 2017/2018 ble skiftet noen drenerende masser rundt bygget, samt at det ble lagt nye drenerør i grunnen, ved støttemur. Ellers er deler av drenering fra byggeår.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert eller opplyst om andre problemer med fukt rundt boligen. Dreneringen vurderes derfor til å ivareta sin hovedfunksjon basert på tilgjengelig informasjon, men drenering er påregnelig som svekket som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør følges opp med jevnlig tilstandsvurderinger, og det må påregnes utskifting eller utbedring når tegn til svikt eller fuktproblemer oppstår. Konsekvensen av å ikke utbedre aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Kommentar

Septiktanken er av glassfiber e.l. iflg. selger. Alder på septiktank er ukjent, men den er eldre enn 1990 tallet iflg. selger. Tanken må tømmes ved behov.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn og vurdere tilstand på septiktanken, samt tømme den ved behov. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

I henhold til kommunekartet/NVE, ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering av tomten, da eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

ANNEKS



Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår, men bygget er antatt fra tidlig 1900 tallet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra ca. 1990 iflg. selger. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra tak.

Årstill: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

Det anbefales årlig kontroll og vedlikehold av taket, inkludert fjerning av mose og vurdering av slitasje.

Ved manglende vedlikehold øker risikoen for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Tidspunkt for utskiftning av taktekkning og undertak nærmer seg, og lokale utbedringer må påregnes.



TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Tilstandsrapport

Takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål eller tilsvarende materiale, fra ca. 1990 ifølge selger. Selger opplyser videre at det ble montert nye israftbeslag i 2018.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og beslag er noe misfarget og har synlige tegn til slitasje. Nedløpet for takvann er avsluttet over terreng, nær grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner og beslag bør følges opp jevnlig og eventuelt skiftes ut ved ytterligere forringelse, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen. Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket, noe som kan føre til personskader eller skade på eiendom. Nedløpet for takvann bør forlenges eller ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner



TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Selger opplyser at det meste av veggkonstruksjonene er oppført i tømmer. Tilbygget fra ca. 1990 er trolig oppført med bindingsverk i tre. Fasader har stående bordkledning, fra byggeår og fra 1990 på tilbygget. I 2017 ble trekledning sandblåst og malt på nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Trekledningen viser tegn til noe elde og slitasje. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader. Veggkonstruksjonene har også enkelte skjelheter, noe som er normalt med tanke på byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell utskifting av kledning, anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god luft sirkulasjon og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Oppsprukket og slitt bordkledning bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og sikre kledningens levetid.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig er det observert at det ikke er luftesplater i takkonstruksjonen mot raft, noe som indikerer at takkonstruksjonen har svak ventilasjon. Tilstandsgrad 2 er også satt som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Om mulig bør det etableres tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å sikre god lufting og redusere risikoen for fuktskader og råte.

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan skade konstruksjonen over tid.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, av eldre dato og fra tidlig 1990 tallet. Vinduer er malt på nytt i 2026.



TG 2 Dører

Kommentar

Ytterdør i tre, fra tidlig 1990 tallet. Døra er malt på nytt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig mangler det beslag under dørterskelen, noe som øker risikoen for trekk og fuktinnslag. For øvrig er det hovedsakelig observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag under dørterskelen for å redusere risikoen for trekk og fuktinnslag.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Kommentar

I hagen er det oppført en lekestue og ved siden av boden er det en utedo. Selger opplyser at lekestue ble oppført i ca. 2000. Utedoen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge byggene fremstår som enkelt og grovt oppført, og det er skjevheter i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer eller forsterkninger av konstruksjonene for å rette opp skjevheter og sikre tilstrekkelig stabilitet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skjevhet.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av malt furu og fliser. Veggene har trepanel, og det er trepanel i taket.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Tilbygget fra tidlig 1990 tallet er oppført i tre over støpt plate på mark. Ellers er det 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.

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.

TG IU Kryp Kjeller

Kommentar

Det er krypkjeller/blindkjeller under deler av boligen uten inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres adgang til krypkjelleren slik at det er mulig å inspisere konstruksjonen nærmere.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for uoppdagede fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til skader over tid. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Det er en malt tretrapp til hems.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggene, og trappen er bratt å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres på veggene for å øke sikkerheten ved bruk av trappen. Bratt trapp øker risikoen for fallskader, spesielt uten håndløper. Tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for ulykker.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak på dører, og dører bær påregnes justert.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Bad fra tidlig 1990 tallet. Innredet med servant, vaskekum, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger i dusjsone. Ellers er det trepanel på vegger og trepanel i tak. Selger opplyser at det i desember 2025 er montert ny servant m/innredning, nytt toalett og nye blandebatterier i servant og dusj. I 2026 er det skiftet noen silikonfuger i dusjsone, samt at det ble montert ny elektrisk vifte i vegg. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ukjent om det er membran i gulvet, men ved inspeksjon av sluket ble det observert at eventuell membran ikke er ført og klemt under klemringen i sluket. Dette medfører risiko for at gulvet ikke er tett. Det er lite fall mot sluk, og det er heller ikke synlig oppkant på membran ved dør. Det er registrert bom i enkelte gulvfliser. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres. Ved eventuelt renovering er det viktig at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 1990 tallet iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gulv i malt tre. Plaketoppen er tilkoblet gass, men komfyren er elektrisk. Gassflaske er innvendig plassert, ved siden av kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

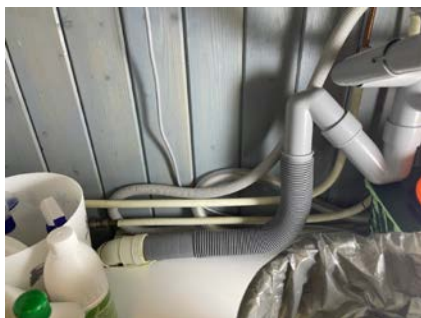
Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i gang. Det er kobberør i bygget. Selger opplyser at vannrør er fra tidlig 1990 tallet.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at avløpsrør er fra tidlig 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. For øvrig er det naturlig ventilasjon med ventiler i ytterveggene.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra desember 2025, plassert i bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at det meste av EL- anlegget er fra tidlig 1990 tallet.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringskap

3. 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

Selger opplyser videre at EL- anlegget ble kontrollert i 2026. I forbindelse med kontroll ble det observert noen avvik, men avvik skal være utbedret. Dokumentasjon vedrørende kontroll og lokale utbedringer ble ikke fremvist på befaringsdagen, men selger opplyser at dokumentasjon ligger i Boligmappa.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på setninger. Observasjonene indikerer at dette kan skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Kommentar

På bygningsdel fra tidlig 1900 tallet, er det ingen kjent drenering, utover naturlig drenerende masser. Tilbygget fra tidlig 1990 taller, har drenering bestående av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert at klemlist/toppliste ikke er montert på grunnmursplasten, noe som medfører redusert effekt av dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør monteres klemlist/toppliste på grunnmursplasten for å sikre optimal effekt av dreneringen. Manglende klemlist/toppliste kan føre til at vann trenger inn mellom grunnmursplast og vegg, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Det er steinsatt og støpte betongfundamenter under grunnmur. Tilbygget har ringmur av pusset lecablokker e.l.

Vurdering av avvik:

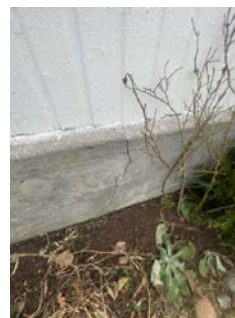
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er stedvis sprekker og riss i grunnmuren, noe som sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og rissene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skadene og redusere risikoen for vanninntrengning og svekkelse av konstruksjonen.



TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Svakt skrånede tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast iflg. selger. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendig vann- og avløpsrør er ukjent, men selger opplyser at de er eldre enn 1990 tallet.

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

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere kontroll og kartlegging av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader på grunn av alder, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 2 Septiktank

Kommentar

Septiktanken er av glassfiber e.l. iflg. selger. Alder på septiktank er ukjent, men den er eldre enn 1990 tallet iflg. selger. Tanken må tømmes ved behov.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn og vurdere tilstand på septiktanken, samt tømme den ved behov. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

I henhold til kommunekartet/NVE, ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

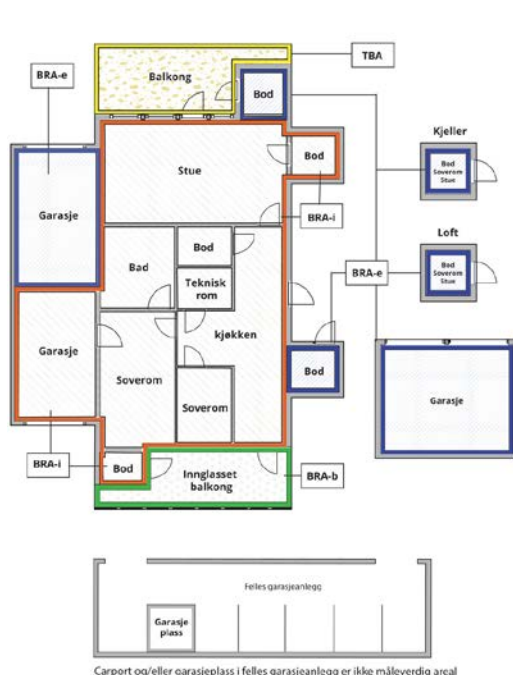
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	66			66	21		66
2. etasje	48			48	7	4	52
SUM	114				28	4	118
SUM BRA	114						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, hagestue/soverom		
2. etasje	Trapperom, bad, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun en fasadetegning av forsiden på hovedhuset, samt plantegning av gang. Ellers eksisterer det ikke tegninger på hovedhuset. Som følge av manglende tegninger og ferdiggattest, er det derfor ukjent for taksmann og selger om hva som faktisk er søkt og godkjent. Dette må undersøkes nærmere med Færder kommune.

Takhøyden i 1. etg. er ca. 2,2 meter. I 2. etg. ble takhøyden målt til ca. 2 meter. Dette er lavere enn hva som er dagens krav og anbefalinger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I 2026 ble EL- anlegget i 2. etg. fornyet. Arbeid ble utført av fagfolk, og dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Bod ved siden av annek.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		2 boder.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger, men selger opplyser at tilbygget fra 1990 ikke ble søkt og godkjent. Deler av bygget er derfor trolig ulovlig oppført.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	45			45			45
Hems						19	19
SUM	45					19	64
SUM BRA	45						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Spisestue, gang med trapp til hems, bad, kjøkken, tv- stue/soverom		
Hems	2 soverom		

Kommentar

Hemsen har ikke målbart areal som følge av lav takhøyde. Gulvarealet ble målt til ca. 19 m². Takhøyden i deler av 1. etg. er også lavere enn hva som er dagens anbefaling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger for anneks, og det er således ukjent om bygget kan brukes som oppholdsrom. I kommunens matrikkel, er bygg registrert som garasje/anneks. Selger opplyser imidlertid at bygget har vært benyttet som hytte/bolig siden 1930 tallet. Før 1930 tallet var bygget et bryggerhus. Selger opplyser videre at spisestue, gang og bad er tilbygg fra tidlig 1990 tallet, og dette tilbygget er ikke søkt og godkjent, og tilbygg vurderes derfor til å være ulovlig oppført. Disse forholdene må undersøkes nærmere med Færder kommune, og det kan ikke utelukkes at anneks ikke er godkjent for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	114	0
Bod ved siden av anneks.	0	13
Anneks	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Arvid Lysgård Kåre Levin	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	228	18		0	960 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandsveien 40

Hjemmelshaver

Solveig Jønsson

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	228	17		0	971 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Denne tomten har ikke registrert adresse.

Hjemmelshaver

Solveig Jønsson

Bygninger på eiendommen

Bod ved siden av annekset.



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Boden ved siden av annekset er oppført i tre over terreng og over støpt betonggulv. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein på tak. Alder på opprinnelig bygningsdel er ukjent, men antatt fra tidlig 1900 tallet. Selger opplyser at bodbygget ble bygget om og utvidet i ca. 1990. Boden bærer preg av noe elde og slitasje, og bygget er noe grovt og enkelt oppført. Takteking er noe mosegrodd og slitt, samt at det er skjevheter i konstruksjonene. Vedlikehold og lokale utbedringer kan påregnes utført som følge av det normale vedlikeholdsbehovet.

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

Tilbygg / modernisering

1990 Tilbygg Selger opplyser at bodbygget ble bygget om og utvidet i ca. 1990.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	02.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	19.06.1980	Tegning av tilbygget gang på hovedhuset. Ellers foreligger det ikke tegninger på resten av hovedhuset eller på annekset.	Fremvist	1	Nei
Ferdigattest for tilbygget gang på hovedhuset.	09.01.1981	Ellers foreligger det ikke ferdigattest på resten av hovedhuset eller annekset.	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	09.02.2026	
3	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



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

Terese Jønsson Strand

Line Jønsson Levin

Boligen

Sandsveien 40

3148 Hvasser

3911-228/18/0/0

- ◆ 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Tømrer Frode Jonassen

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av 1 etg av hovedhus innvendig og utvendig. Støpt nytt gulv i 1 etg, Ny panel utvendig. Etterisolert ved innblåsing av isolasjon i tak og vegger.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Tjøme El-Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg. Nytt sikringsskap med automatsikringer. Varmekabler i hele 1. etg. Skiftet ut alt av ledninger og elektrisk utstyr som brytere, kontakter og koblingsbokser.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Rør og Kjøkken AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt røranlegg. Skiftet ut alt gammelt og lagt nytt rør i rør med fordeligsskap. Bygget nytt hovedbad i det gamle kjøkkenet i 1.etg. Samt laget nytt vanninntak og byttet stoppekran ute. Nytt fordelingsskap og nytt utkast (utekran) med varmt og kaldt vann. Det gamle badet i 2. etg. Er også renoveret. Nytt sluk, rør i rør, alt nytt. Nytt vinylbelegg. Nye kraner og ny baderomsinnredning. Nytt vegghengt toalett.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet ble bygget helt nytt fra bunn av, arbeidet ble utført av Rør og Kjøkken AS. Nymoen og Eriksen AS hadde fliser og betongarbeider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Byggmester Tormod Bjørndalen

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av tak, utskifting av vinduer, nytt beslag, takrenner og nedløp. pipebeslag, vindskier, israfter.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Langveis Blikkenslagerverksted AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av blikkenslagerarbeid.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Ø.Ness Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Bygget støttemur mot vei på østsiden av huset. Steinblokker fra Larvikitt. Hele støttemurer er drenert og vannet er ledet forbi huset på nordsiden med fall mot vest.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Dreneringen er utført på østsiden av huset, under Støttemur mot vei. Vannet er ledet rundt huset på Nordsiden mot vest.

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Rør og Kjøkken AS

Beskrivelse av arbeidet: Er beskrevet tidligere i dette skjema.

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Blikkenslager Langved AS og Tjøme EI.

Beskrivelse av arbeidet: Toshiba Varmepumpe luft til luft.

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

♦ **Ja**

Fyringsforbud etter inspeksjon fra feiervesen. Ildsteder fjernet. Pipe må rehabiliteres ved å sette inn stålpipes. Dette må gjøres av faglærte.

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

♦ **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?: 1990

Firmanavn: Tjøme EI-installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Har hatt ansvaret for det elektriske anlegget. Fra langt tilbake i tid. Også når det ble renoverert i 2017. Se opplysninger tidligere i dette skjema.

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**

I forbindelse med etablering av støttemur og drenering, ble også ny innkjøring og P-plass etablert. Da ble også terrenget planert og ny plen anlagt.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

I forbindelse med opparbeidelse av biloppstillingsplass på bnr 218, har nabo Marianne Lund gitt tillatelse til å kjøre over en liten «snupp» av hennes tomt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

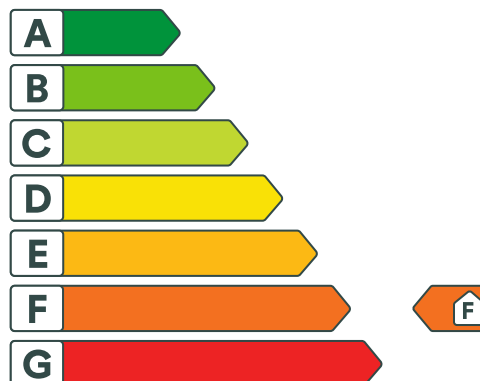
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Sandsveien 40, 3148 HVASSER	
Dato for energimerking 26.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-275116
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 140489654
Gårdsnummer 228	Bruksnummer 18
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1898	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 114,0 m²	Oppvarmet bruksareal 114,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
328,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
325,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
37 120 kWh



Sandsveien 40, 3148 HVASSER



Detaljering

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



Sandsveien 40, 3148 HVASSER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 varmelementer 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 6: 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 tetsningslister 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Sandsveien 40 - Nabolaget Hvasser - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Sandsvingen Linje 02, N02	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	35 min 24.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

Skoler

Lindhøy skole (1-7 kl.) 235 elever, 16 klasser	5 min 3.7 km
Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.) 109 elever, 6 klasser	8 min 6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	23 min 18.6 km
Færder videregående skole 750 elever	31 min 23 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

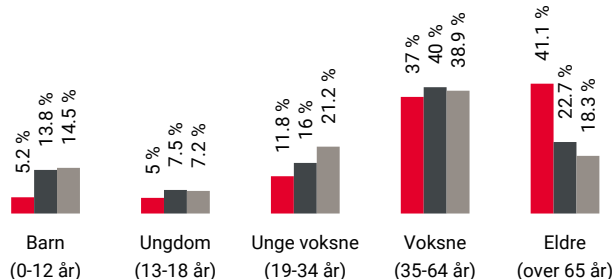
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hvasser	525	355
Færder kommune	27 165	12 669
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindhøy barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 3.5 km
Randineborg barnehage (0-5 år) 73 barn	14 min 10.2 km
Brattås barnehage (0-5 år) 150 barn	21 min 16.2 km

Dagligvare

Joker Hvasser Søndagsåpent	5 min 3.2 km
Spar Tjøme Søndagsåpent	7 min 4.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



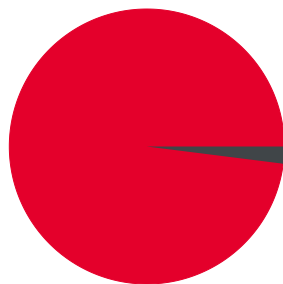
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	Ormelet idrettsanlegg	4 min	
	Fotball, tennis	3.3 km	
	Lindøy Skole ballbaner	5 min	
	Ballspill	3.8 km	
	Fokus Treningscenter	7 min	
	ENERGY Fitness Borgheim	24 min	

Boligmasse

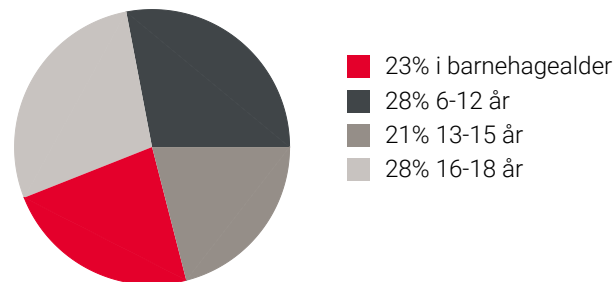


■ 98% enebolig
■ 2% annet

Varer/Tjenester

	Bellevuesenteret	29 min	
	Apotek 1 Tjøme	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

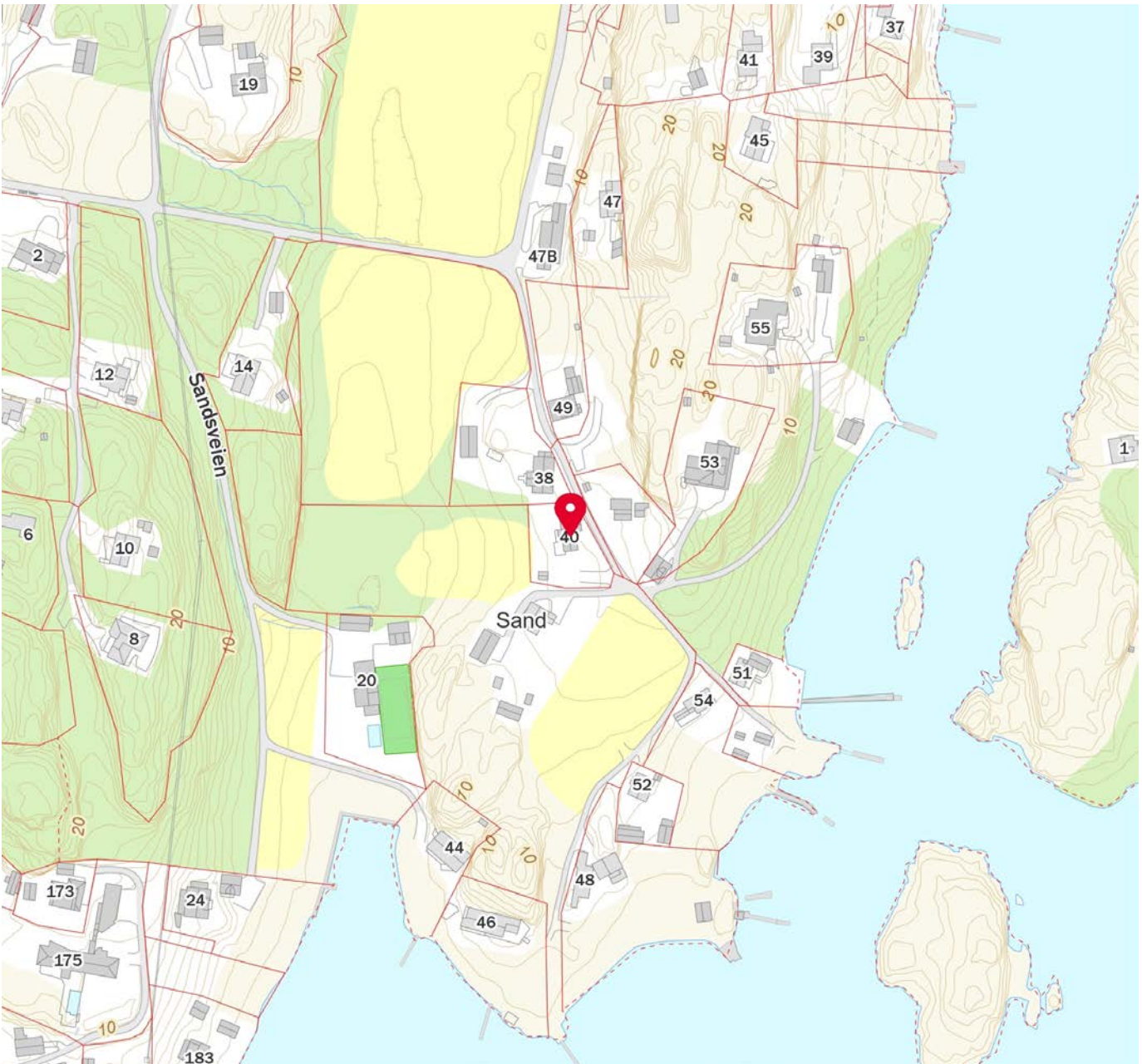


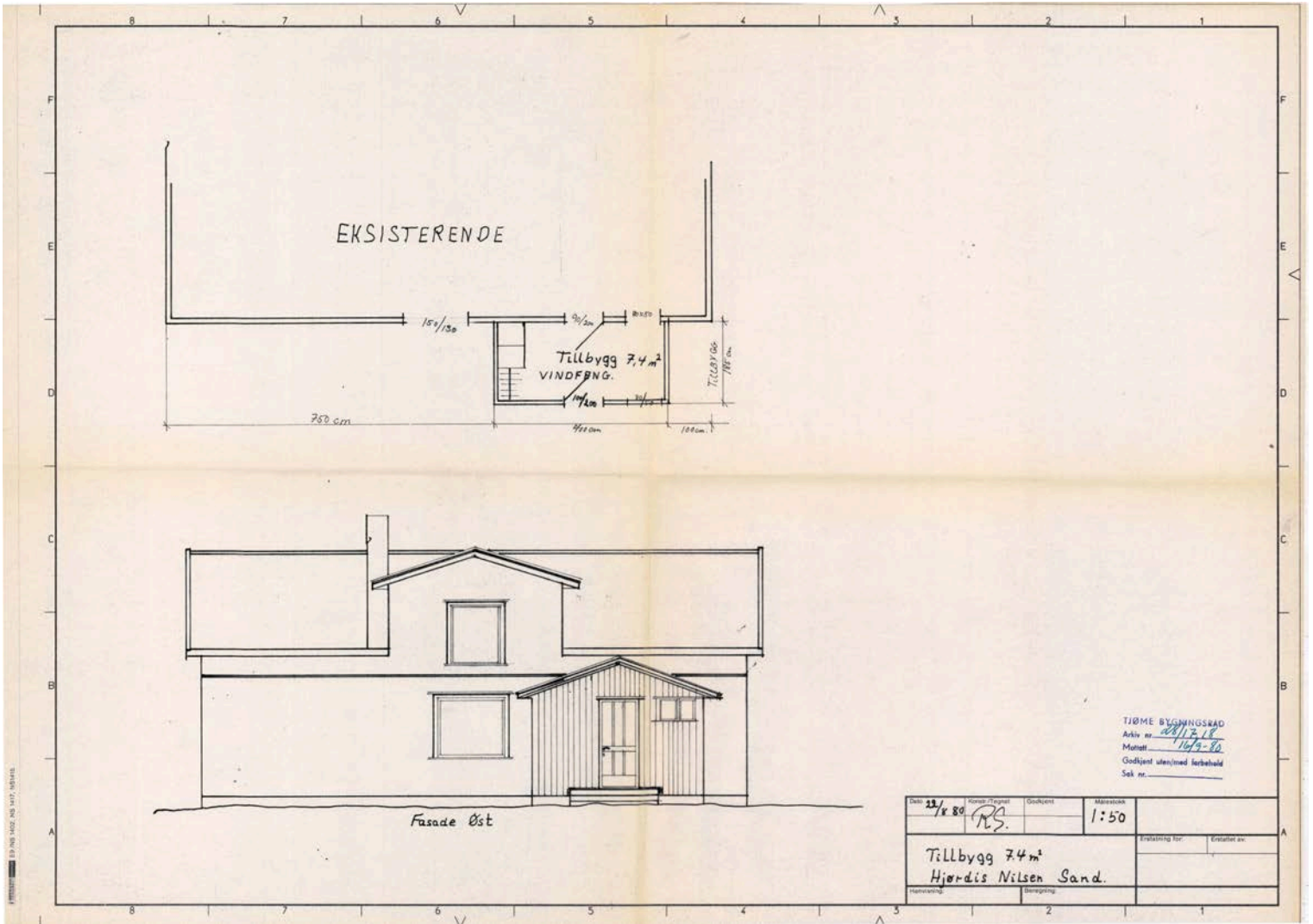
0% 46%

■ Hvasser
■ Færder kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%







Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	228	18	0	0	Grunneiendom	SAND MELLEEM	Ja	960	2320	9-Annen arealkilde

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.04.1898	Nei	Nei	Nei			Nord: 6550813.272156 Øst: 582051.695085 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	08.01.2024	08.01.2024	23/92506		0/0	0
					228/18	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			228/18	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			228/18	0
Oppmålingsforretning	08.07.2019	09.07.2019	19/4130		228/105	0
					228/18	0
					228/8	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			228/18	0
Arealmåling	02.06.1999		BOGD	Mottaker	228/18	2320
Sammenslåing	02.06.1999				28/34	0
					228/18	0
Skylddeling	06.05.1952		E15-62		228/18	0
					28/33	0
Skylddeling	14.04.1898		E26-88		228/18	0
					228/8	0

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
140489654	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

Sandsveien	40			Nord: 6550826 Øst: 582056 System: EPSG:25832		Grunnkrets 812-Hvasser vest Stemmekrets 1-TJØME SKOLEKRETS 1-LINDHØY Kirkesokn 2-Hvasser Postnummerområde 3148-HVASSER
------------	----	--	--	--	--	--

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL	
-----------------------	--

Bruk av grunn	Referanser
F-Fritidseiendom	E-Eldre grensebeskrivelser: 26-88

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

--	--	--	--	--	--

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

--	--	--	--	--	--	--

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	

869,4	Nord: 6550813,27222741 Øst: 582051,69508168 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	
90,6	Nord: 6550825,89007141 Øst: 582067,60999668 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

--	--	--	--

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	228	18	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Enebolig	140489654	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0			
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettningstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 6550826 Øst: 582056 System: EPSG:25832			Nei	1							
Energikilder		Oppvarming									
Bygningstathistorikk		Dato	Registrertdato			Slettetdato					
TB-Tatt i bruk			23.01.2008								
EB-Endre bygningsdata		17.02.2023	17.02.2023								
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Sandsveien 40	228	18	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0				
Referanse											
K-Kulturminne: 07230112069											
Sefrakminne 723 112 69											
Tilknyttet bygning		140489654									
45. Objektavn		VÅNINGSHUS, SAND, HVASSER									
48. Lokalt navn		VÅNINGSHUS									
23. Etasjetall		1.5 - Hus i 1 1/2 etasje									
24. Hovedmål, lengde		1300									

19.01.2026 13:50:06 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 3

24. Hovedmål, bredde	490
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	111 - Bolighus for eier/bruker
13. Nåværende funksjon	211 - Enfamiliebolig
13. Nåværende funksjon, merknad	HELÅRSBOLIG
14. Opprinnelig sosialt miljø	26 - Fisker
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad	SJØMANN
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
16. Fysisk miljø	27 - Mangbølt gard
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
17. Konstruksjon underbygning, merknad	PUSSET, FUGET NATURSTEIN.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	14 - Tregolv mindre enn ca. 50 cm over grunnen
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad	1/3 DELS KJELLER
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
19. Utnyttelse yttervegg	17 - Bindingsverk
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	BINDINGSVERK I VERANDA OG BISLAG. STOLPEREIST 2. ETG.
20. Fasadekledning	36 - Vertikalt over-og underliggerpanel,med høvlet kantprofil
20. Fasadekledning	38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil
20. Fasadekledning, merknad	FASPANEL
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform, merknad	KVIST MOT ØST OG VEST.
22. Taktekkingsmaterialer	52 - Flat betongtakstein (sementtakstein)
28. Tidfesting/byggeår	181 - 1800-1824
28. Tidfesting/byggeår, merknad	CA 1805-1810
29. Tilbygging/ombygging	192 - 1925-1949
29. Tilbygging/ombygging	194 - 1975-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	1932: STOLPEREIST 2. ETG., VERANDA. 1980: BISLAG. HUSET HAR HØYST SANNSYNLIG OGSÅ VÆRT BYGD PÅ I LENGDEN FØR 1932, USIKKERT NÅR.
30. Flytting	181 - 1800-1824
30. Flytting, merknad	HUSET HAR OPPRINNELIG VÆRT ANDRE ETG. TIL HOVEDBØLET TIL GNR 28 GNR 7. STESØNNEN PÅ GARDEN FIKK 2. ETG. OG BYGDE PÅ SAND CA 1805-1810. OPPLYSNINGER HOS ALF ANDREASSEN, ØRA. NORDRE DEL ER ELDEST.
Felt registrert dato	18.07.1985

Felt registrert dato, merknad	TJØME, 18/7-85 GRETHE MØLLERPLASS
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 10 Bildenr fra: 9 Bildenr til: 13
41. Byggherre, merknad	HANS HANSSØN
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. KNUT SAND, SAND, 3148 HVASSER OG SOLVEIG JØNSSON, FRØYASVEI 22, 1412 SOFIEMYR

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



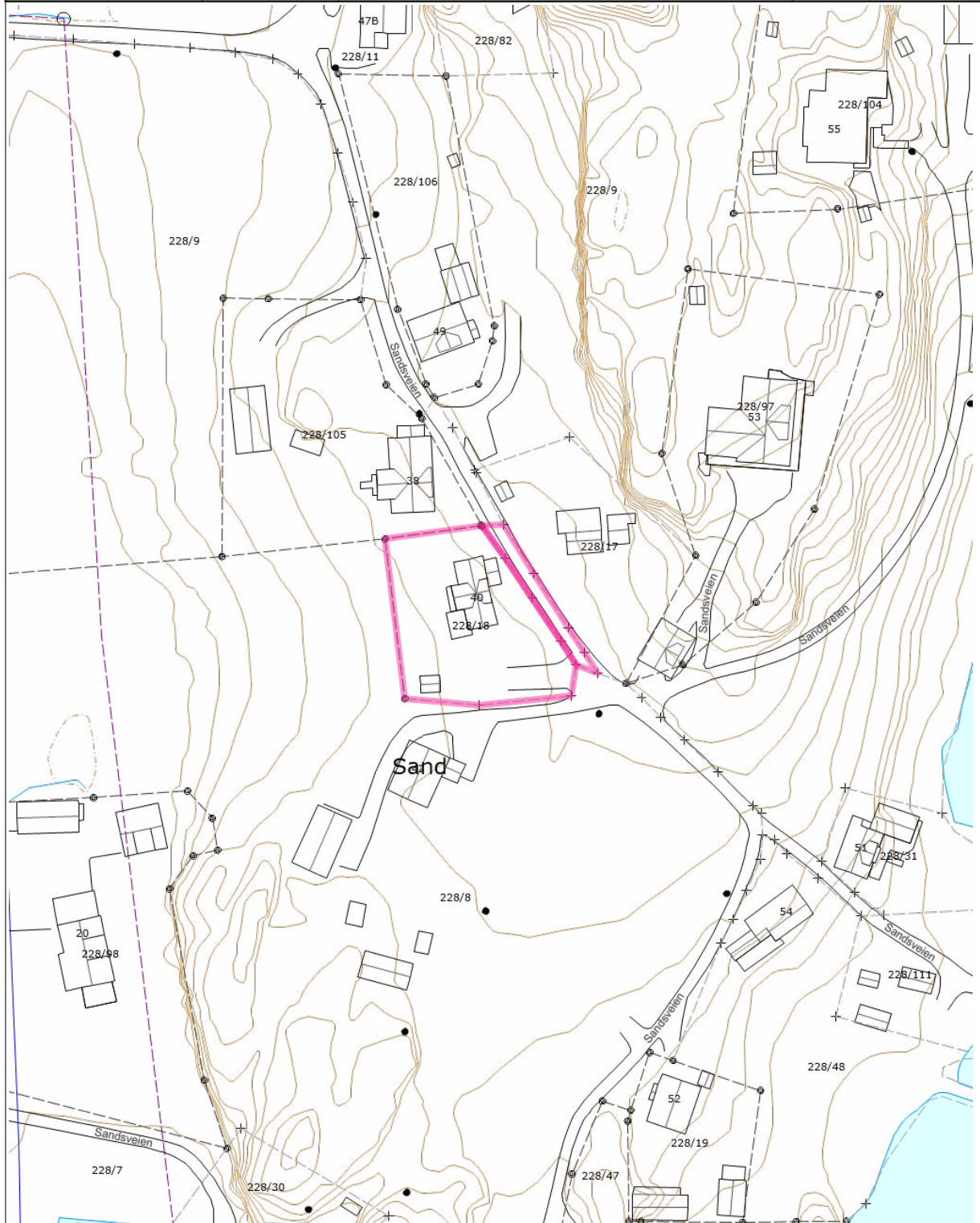
Færder kommune

Oversiktskart med VA



























Eiendom:	Gnr: 228	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sandsveien 40 3148 HVASSER			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kum - annen eier	 Overvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	 Bygg og anlegg
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Privatveg gatenavn .
 Elv og bekk	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Forsenkningskurve	 Høydekurve	 Havflate



Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom: Gnr: 228 Bnr: 17 Fnr: 0 Snr: 0

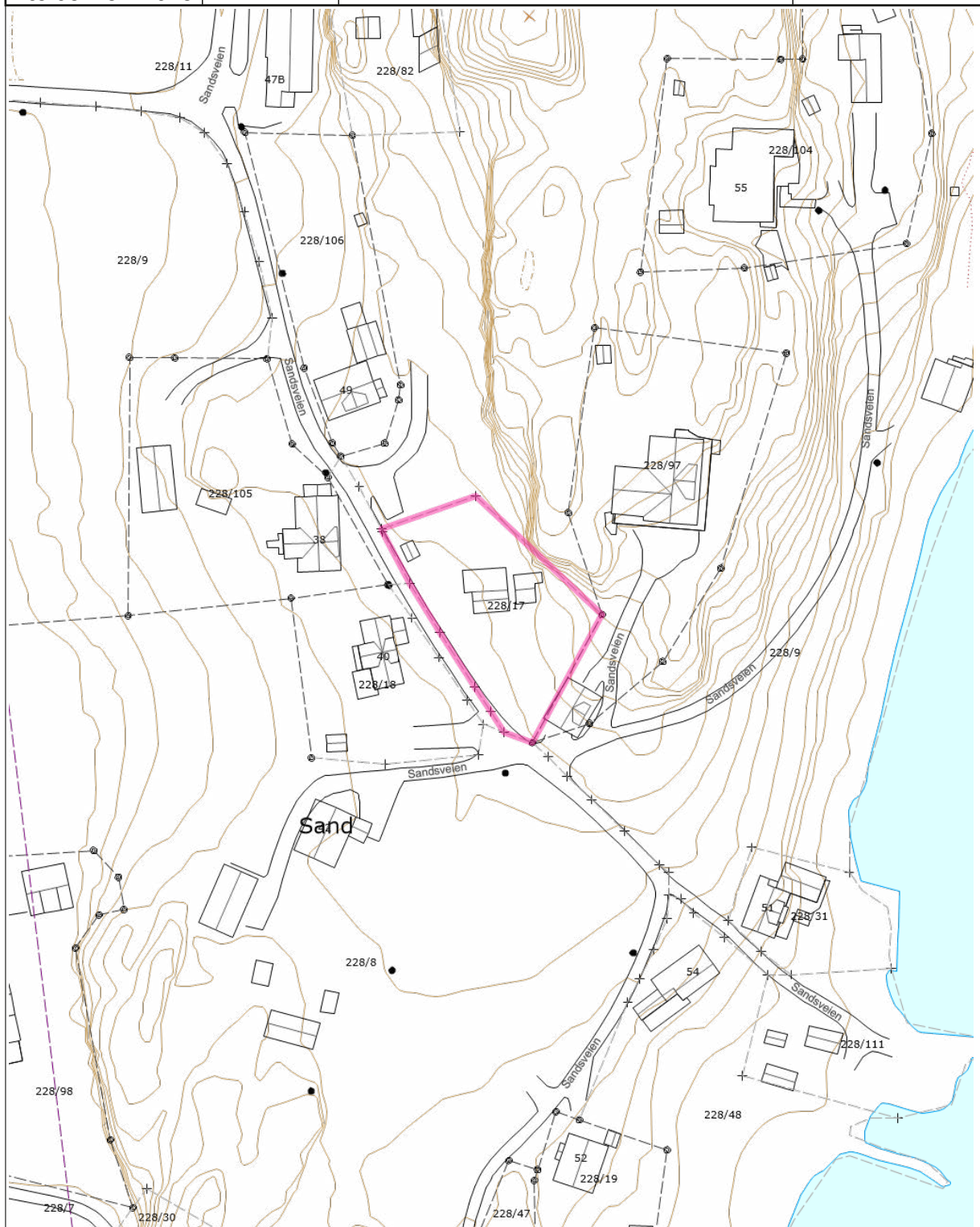
Adresse:

Annen info:






















Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

	Overvannsledning		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
⊙	Nøyaktig grensepunkt	+	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
A	Bygg og anlegg	•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Privatveg gatenavn .		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur	×	Toppunkt		Forsenkingskurve
	Høydekurve		Havflate		



Færder kommune

Kommuneplan

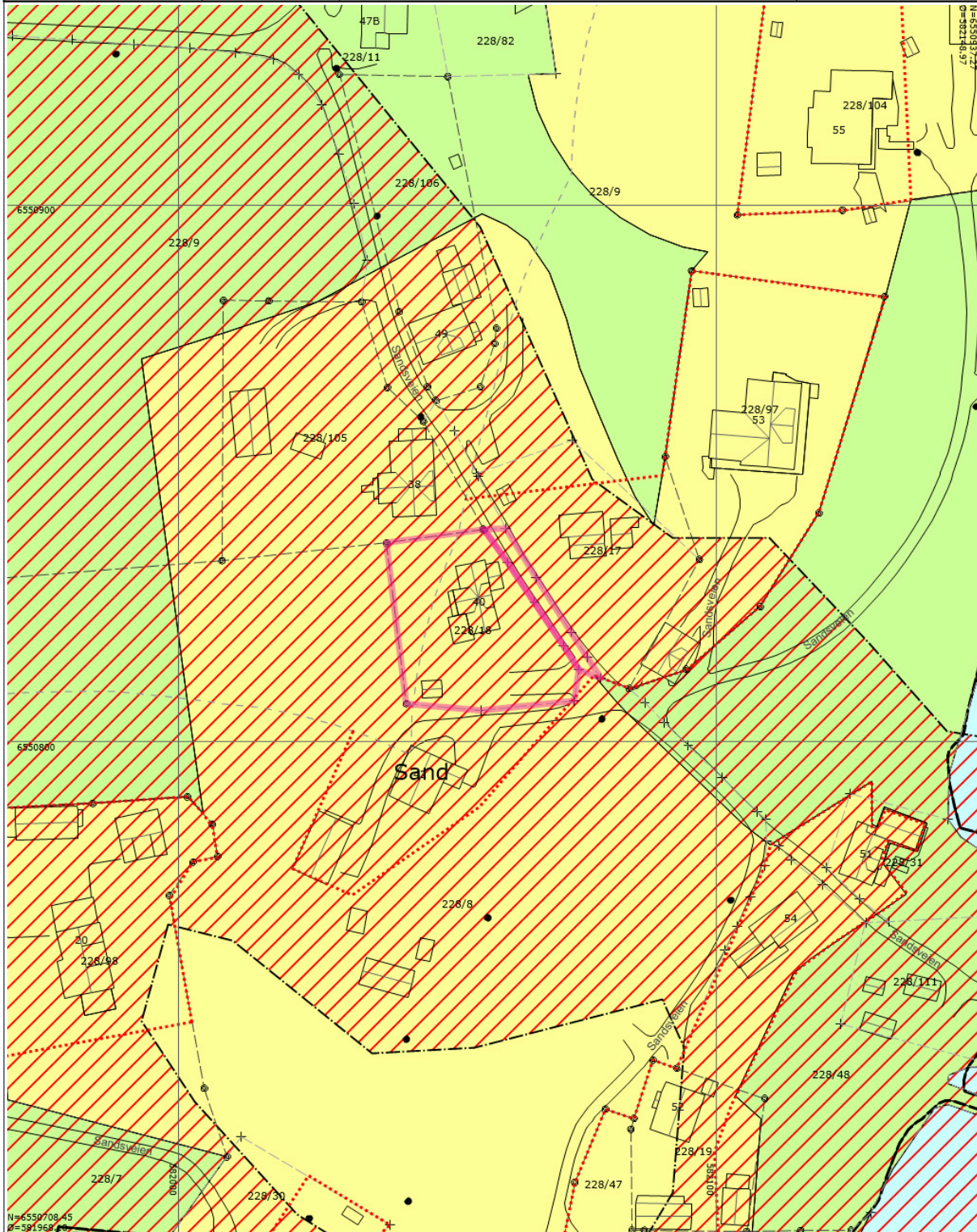
Eiendom: Gnr: 228 Bnr: 18 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Sandsveien 40
3148 HVASSER

Annen info: Kommuneplanens arealdel




Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
A	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Forbudsgrense sjø
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		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		Elv og bekk		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Forsenkingskurve		Høydekurve

	Færder kommune		
	Postboks 250 Borgheim		
	3163 Nøtterøy		
	Telefon: 33 39 00 00		

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 20.01.2026

Gnr:	228	Bnr.:	18	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sandsveien 40, 3148 Hvasser						
Selger/Megler	Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Merknad: Vann- og avløpsanlegget er ufullstendig dokumentert i kommunens arkiv.		

Avløp	kommunalt <input type="checkbox"/>	privat <input checked="" type="checkbox"/>
Slamavskiller?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Kommunal slamtømming?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad: Vann- og avløpsanlegget er ufullstendig dokumentert i kommunens arkiv.		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad: Vann- og avløpsanlegget er ufullstendig dokumentert i kommunens arkiv.		

Privat avløp	Minirensanlegg <input type="checkbox"/>	Slamavskiller og infiltrasjon <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>
Merknad:			

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:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei <input type="checkbox"/>	Kommunal vei <input type="checkbox"/>	Privat vei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2026:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5442
Avløp	
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	1216
Miljøgebyr	705
Renovasjon	3130
Tillegg+/fradrag- Helårs <input checked="" type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	+400
Feiing	
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.


Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Merknad: Kommunen har informasjon om oljetank i drift på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

	Færder kommune		
	Postboks 250 Borgheim		
	3163 Nøtterøy		
	Telefon: 33 39 00 00		

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 09.02.25

Gnr:	228	Bnr.:	17	Fnr:		Snr:	
Adresse:							
Selger/Megler	Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt <input type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet, ingen boenhet		

Avløp	kommunalt <input type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Slamavskiller?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Kommunal slamtømming?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad: Ikke tilknyttet, ingen boenhet		

Privat avløp	Minirensanlegg <input type="checkbox"/>	Slamavskiller og infiltrasjon <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>
--------------	---	--	--------------------------------

Merknad:

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:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei <input type="checkbox"/>	Kommunal vei <input type="checkbox"/>	Privat vei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad: ingen avkjørsel			

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	
Avløp	
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs <input type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	
Feiing	
Merknad: ingen gebyrer – ingen boenhet	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	228	17	0	0	Grunneiendom	FJELDVIK	Ja	970,8	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
17.10.1893	Nei	Nei	Nei			Nord: 6550836.79 Øst: 582076.42 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			228/17	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			228/17	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			228/17	0
Sammenslåing	03.06.1999		E15-97	Mottaker	228/17	320
				Avgiver	28/72	-320
Sammenslåing	03.06.1999		E15-102	Avgiver	28/78	-170
				Mottaker	228/17	170
Skylddeling	17.10.1893		E26-109		228/17	0
					228/8	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
140489646	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0
163950138	Garasjeuth.anneks til fritidb		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
----------	-----------	---------	----------------	----------------------	---------------------	---------

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser
---------------	------------

F-Fritidseiendom E-Eldre grensebeskrivelser: 26-109

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
970,8	Nord: 6550836,79007141 Øst: 582076,41999668 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

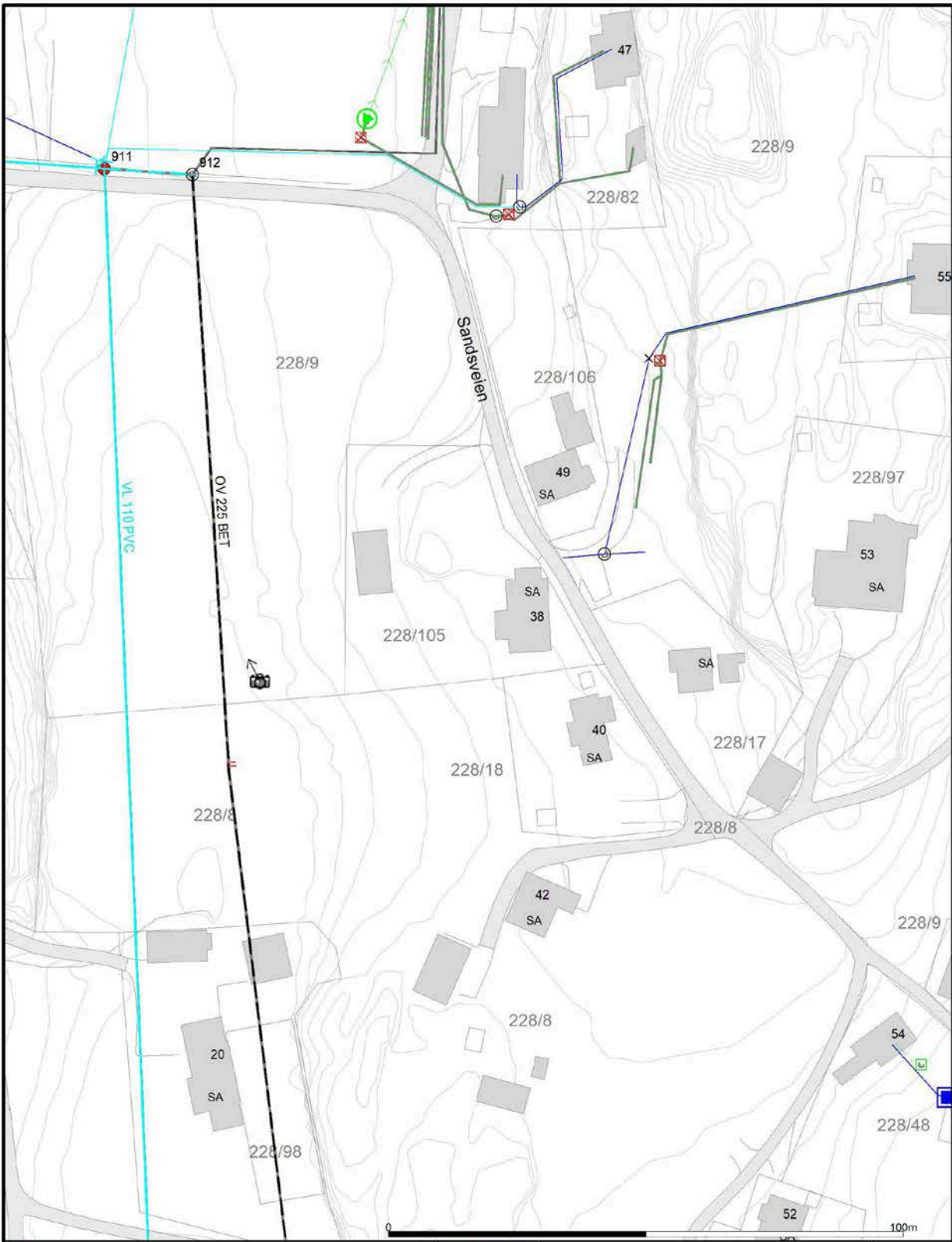
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



<ul style="list-style-type: none"> - Avløp felles - Overvann - Pumpeledning felles - Pumpeledning spillvann - Spillvann - Vannledning 	<ul style="list-style-type: none"> Hyd Kum Pumpestasjon vann Pumpestasjon AF Pumpestasjon SP Overløp 	<ul style="list-style-type: none"> Utslipp Stuk Stuk Bekkeinntak m. r Bekkeinntak Stoppekran Grenpunkt 		<p>Færder kommune Ledningskartverket</p>	<p>Målestokk 1:1000</p>
<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende. Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832) Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)</p>			<p>Detto: 2026.02.09 Sign: AB</p>		



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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: Sandsveien 40
3148 HVASSER

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 viderefordlet 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