



# aktiv.

Årøyveien 10, 3135 TORØD

**Idyllisk, sjønær eiendom | Stor og solrik hage | Dobbel garasje |**



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 6 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 166 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 756 140,-  
**Selger:** Birte Hatlehol

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 206/263 kvm  
**Tomtstr.:** 1519.4 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 42, bnr. 96  
**Oppdragsnr.:** 1312260032

# Er dette din drømmebolig?

Drømmer du om en velholdt enebolig med sjønær beliggenhet? Årøyveien 10 byr på moderne standard, lekkert villapreg og en stor, solrik hage. Perfekt for både små og store.

- Enebolig med attraktiv, sjønær beliggenhet
- Stor og solrik hage med gode utfoldelsesmuligheter
- Velholdt bolig med moderne standard og lekkert villapreg
- Perfekt for barnefamilier med god plass til lek for både små og firbeinte
- Mulighet for egen kjøkkenhage og flotte uteområder
- Terrasser og balkong for avslapning og hyggelige sommerkvelder
- Kort vei til badestrand
- Muligheter for leie av båtplass
- Beliggende i rolig og barnevennlig område i Årøysund
- Gode bussforbindelser i nærheten
- Nærhet til barnehager og flere skoletilbud

Velkommen til Årøyveien 10!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	76
Egenerklæring .....	104
Nabolagsprofil .....	141
Budskjema .....	179

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 206 kvm

BRA - e: 57 kvm

BRA totalt: 263 kvm

TBA: 60 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 72 kvm Vaskerom, bod, kjellerrom 1, kjellerrom 2, kjellerrom 3

#### 1. etasje

BRA-i: 78 kvm Bad, kjøkken, toalettrom, gang, stue, trapperom

#### 2. etasje

BRA-i: 56 kvm Bad, soverom, soverom 2, loftstue, soverom 3

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

55 kvm

##### 2. etasje

5 kvm

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 44 kvm

#### 2. etasje

BRA-e: 13 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Enebolig:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligen er noe ombygget i begge plan. Tegninger viser ikke vaskerom i kjeller. Arealene ellers er noe overflatebehandlet men ikke godkjent til varig opphold. Det er viktig å presisere at bruksendring av kjeller fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring av kjeller. Hagestuen er større en 15 kvm og er da søknadspliktig tiltak. I dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen. Takstmannen har ikke tatt stilling til om arealet vil bli godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det normalt vil påløpe kostnader ved søknad

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

Det er utført tiltak vedrørende mindre innsig av vann i kjeller og ved kjøkken. Det er også utført arbeider på el-anlegget. Det henvises her til eiers egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter:

Det er innredet noe arealer i kjeller og etablert hagestue. Det er ikke søkt om disse tiltakene.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1519.4 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær.

Eiendomsgrense er nøyaktige og boligen ligger innenfor tomte grensen.

Parsell:

I 2010 ble det solgt en parsell fra eiendommen fra Årøyveien 8 til Årøyveien 10.

Parsellen har et areal på 139 kvm og er beliggende på sørsiden av eiendommen til Årøyveien 10, med grense til fylkesvei 309. Parsellen strekker seg som et sammenhengende belte fra naboeiendommen til øst (Årøyveien 12) til naboeiendommen i vest (Årøyveien 8). Parsellen er blitt overført sammen med eiendommen Årøyveien 10 til ny eier. Parsellen er å anse som en del av eiendommen til Årøyveien 10 og skal følge eiendommen ved eierskifte, uavhengig av den til enhver tid registrerte eier av boligen. Kontrakten vil følge som et vedlegg til kjøpekontrakten.

### **Beliggenhet**

Årøyveien 10 har en særdeles attraktiv og rolig beliggenhet på Torød i Færder kommune – et etablert, trygt og familievennlig boligområde kjent for sitt hyggelige nærmiljø og nærhet til både sjø, natur og gode servicetilbud. Eiendommen ligger skjernet til i en blindvei, – perfekt for barnefamilier og deg som ønsker en fredelig hverdag nær sjøen. Årøyveien ender ved det idylliske Årøysundet med kommunebrygge og badestrand. Årøysund regnes som en av Nøtterøys mest sjarmerende og maritime perler, preget av klassisk sørlandsbebyggelse, sund, øyer og skjærgård rett utenfor. Området byr på en helt spesiell idyll og stemning – ofte beskrevet i ren «Carl Larsson»-stil. Fra eiendommen har man umiddelbar tilgang til flotte skogsområder og opparbeidede stier både nord- og sørover, inkludert den populære kyststien. Turmulighetene er mange og varierte året rundt, med blant annet «Glanern» som et nærliggende utsiktspunkt med fantastisk utsyn over Færder nasjonalpark. I nærområdet finnes det lekeplass som vinterstid benyttes som skøytebane. Fra boligen er det kort avstand til Torød sentrum. Her er det barneskole, nærmiljøanlegg med fotballmål, volleyball- og basketballbane, skaterampe og skiheis som er i drift på vinteren. I tillegg byr området på pizzarestaurant og et levende lokalmiljø. Det er gode bussforbindelser mot Borgheim og Tønsberg. Torød ligger sørøst på Nøtterøy, mellom Årøysund og Buerstad, og er særlig kjent for sin vellykkede kombinasjon av landlige omgivelser og enkel tilgang til bymessige fasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikk er Meny på Skallestad, kjent for godt utvalg og personlig service. Alt i alt byr Årøyveien 10 på en sjelden kombinasjon av maritim idyll, naturnære omgivelser og et velfungerende nærmiljø – et sted det er lett å trives, både i hverdagen og i fritiden.

### **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

Torød barnehage (1-5 år) ca. 1.4 km

Oserød barnehage (1-5 år) ca. 1.9 km

Hårkollen barnehage (0-6 år) ca. 2.7 km

## Skoler

Torød skole (1-7 kl.) ca. 1.4 km  
Oserød skole (1-7 kl.) ca. 2.1 km  
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 6.5 km  
Borgheim ungdomsskole ca. 10 min  
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 9.6 km  
Nøtterøy videregående skole ca. 6.5 km  
Færder videregående skole ca. 9.8 km

## Skolekrets

Torød skolekrets

## Offentlig kommunikasjon

Buss: Agerup (Linje 112, 113B, N113) ca. 0.4 km  
Tog: Tønsberg stasjon ca. 10.9 km  
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 41 min

## Bygningssakkyndig

Jan Erik Fusdahl Rossavik

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Enebolig som er bygget i 1984. Det er gjort vesentlige oppgraderinger på 2000 tallet. Det kan nevnes bad, kjøkken, innvendige overflater, veranda, takoverbygg, utvendig trapp, noen vinduer, flere ytterdører, vaskerom, kjeller, bereder og en del på el-anlegget. Det er også utført enkelte utvendige tiltak grunnet mindre lekkasjer. Frittliggende garasje er bygget i 1987. Denne er kun enkelt beskrevet, målt opp og ikke vurdert etter NS 3600. Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de anbefalte tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader. Eier bemerker at det tidvis er mus i vegger men ingen mus er registrert inne i boligen. Det er i 2024 utført enkelte tiltak av Rentokil og eier har ikke hørt noe lyder etter mus etter dette. Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader. Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Enebolig - Byggeår: 1984

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Takstein er er i 2025 kontrollert, rensert og behandlet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er i 2024 utført tiltak grunnet noe innsig av vann ved bjelker til terrassen i 2. etasjen. Det er i 2024 skiftet noen dårlige bord på østveggen. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til kryploft via luke på soverom og til kott via luker i knevegger.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

#### VÅTROM

##### Vaskerom

Vaskerommet er pusset opp rundt 2015. Ifølge tidligere eier ble det lagt smøremembran og nye fliser. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Løst badekar er ikke bruk.

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeåret og enkelt pusset opp i nyere tid.

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp rundt 2011 men det er ikke skiftet sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. 15 års bruk legges til grunn for vurderingen.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin og to stekeovner. Det er ikke monterte lekkasjestopper og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

#### SPESIALROM

Toalettrommet er pusset opp i 2017. Rommet inneholder wc og vask. Belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i taket. Det er lufteluke i taket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

El-anlegget er noe oppgradert rundt 2010/2011. Det er utført tilsyn datert 19.08.2025. Her ble det bemerket flere avvik. Det er i 2026 skiftet sikringer og utført tiltak etter kontroll. Anlegget er nå kontrollert og godkjent og dette er datert 27.01.2026.

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent/ikke dokumentert byggegrunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpte gulv i kjeller.

## TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noen takstein i kilrenner er for korte og enkelte biter mangler. Som følge av alder og værpåvirkninger svekkes undertaket og selve taktekkings materiale over tid.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Noen takstein i kilrenner bør skiftes ut eller suppleres for å sikre en tett løsning. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak når tilstanden tilsier det, for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noe kledning er sprukket og noe kledning og belistning er montert for tett. Ved stikktagninger på tilfeldige valgte steder ble det ikke registrert noe råteskader. Det betyr ikke at det kan være råte /svekkelser andre steder som ikke er kontrollert. Kledningen må jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å unngå svekkelser og råte, som kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og grunnmur, samt utbedre sprukket kledning og belistning som er montert for tett. Noe kledning bør skiftes innen rimelig tid. Manglende lufting og for tett montering kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen, samt skader på tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen. Flere luftespalter er noe klemte og det er registrert noe muggsopp. Enkelte vepsebol er observert.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Luftespalter bør åpnes opp og ventileringen forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i takkonstruksjonen. Muggsopp og fuktskadede materialer bør fjernes, og eventuelle skader utbedres for å hindre videre fukt- og muggutvikling. Dette er viktig for å unngå redusert inneklimate og ytterligere skade på konstruksjonen. Vepsebol bør fjernes for å redusere risiko for skadedyr og uønskede insekter i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Pakninger er harde og da dårlig funksjon. Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av pakninger samt utbedring av sprekker i karmene for å sikre vinduenes funksjon og levetid. Flere vinduer bør justeres. Utskiftninger er påregnelig på sikt. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for trekk, vannlekkasjer, punkterte glass og råteskader, noe som kan føre til ytterligere skader på bygningskonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

#### Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Eldre dører og spesielt dør mot øst har høy slitasje. Dør til kjeller står for nær gulvet og er kun tettet med fuge. Gliper mellom belistning og karmen må tettes bedre. Enkelte fører er noe skjeve.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Dører må justeres. Eldre dører med høy slitasje bør vurderes rehabilitert eller skiftet ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet, samt redusere risikoen for ytterligere svekkelser og påfølgende skader. Dør til kjeller bør justeres slik at den får tilstrekkelig klaring til gulvet, og tettingen bør forbedres for å hindre trekk og fuktinntrengning, noe som kan føre til fuktskader og redusert komfort. Gliper mellom belistning og karmen må tettes bedre for å redusere varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist andre avvik. Treverk er slitt og dekket har noe skjevheter. Enkelte bord er sprukne og noe av rekkverk og spiler er ufagmessige montert. Det ligger stokker under dekket som kan inneholde kreosot.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt og sprukket treverk, samt utbedring av skjevheter i dekket for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid. Stokker som kan inneholde kreosot bør undersøkes nærmere og eventuelt fjernes, da kreosot kan være helseskadelig og føre til forurensning.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for råte, redusert bæreevne og potensielle helse- og miljøproblemer. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Det er påvist andre avvik: Rekkverket har langsgående spiker og kan være klatre vennligfor barn. Rekkverket noe slitt og noe treverk er sprukket. Enkelte sprekker er registrert på muren.

Konsekvens/tiltak: Rekkverket bør utbedres slik at det ikke er klatrevennlig for barn, for å redusere risikoen for fallulykker. Slitt og sprukket treverk bør skiftes ut for å opprettholde sikkerhet og funksjon. Sprekker i muren bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for fuktskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### Utvendige trapper - 1

Det er påvist andre avvik: Dekket er noe skjevhet og rekkverket har langsgående spiler. Dette kan være klatre vennlig for barn. Deler av dekket er noe slitt.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av skjevheter og slitasje på dekket for å sikre trygg bruk av trappen. Rekkverket bør oppgraderes slik at det ikke er klatrevennlig for barn, for å redusere risikoen for fallulykker. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### Overflater

Det er påvist andre avvik: Det er registrert noe slitasje, sår og enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring eller utskifting av overflater med slitasje, sår og sprekker for å opprettholde estetisk og funksjonell standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert levetid.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

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. Det er også stedvise svanker og mindre knirk. Forholdene henger sammen med alder.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen av svanker og knirk, samt vurdere utbedring dersom forholdene forverres eller ved fremtidig oppussing. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere

svekkelser og påfølgende skader.

#### Pipe og ildsted

Det er påvist andre avvik.: Det bør bemerkes at det er nye krav vedrørende sklisikring for husstige. Selve stigetrinnene tilfredsstillende ikke nyere krav.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres sklisikring på husstigen for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker ved adkomst til taket. Manglende sklisikring kan medføre økt fare for personskade. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fukt og salt utslag kommer som følge av alder og liten effekt på drenering og fuktsikring, og kapillært oppsugingsevne fra grunnen.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør vurderes tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring rundt kjellervegger og gulv for å redusere fuktinntrengning. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

#### Innvendige trapper

Det er påvist andre avvik.: Det er registrert slitasje som har en sammenheng med alder og 44 års bruk.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring eller vedlikehold av trappen for å redusere slitasje og forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje medføre redusert sikkerhet og økt risiko for skader ved bruk.

#### Innvendige dører

Det er påvist andre avvik.: Flere dører er skjeve og slitte.

Konsekvens/tiltak: Flere dører bør justeres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dørene kunne få redusert levetid, og brukervennligheten vil forringes.

#### Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vegger er ikke egnet for vannbelastninger.

Konsekvens/tiltak: Vegger bør fuktbeskyttes eller oppgraderes med egnet materiale for våtrom, for å unngå risiko for fuktskader, sopp og råte som følge av vannbelastning på uegnede overflater. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik.: Det er lagt smøremembran men ikke med mansjetten i klemring.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres korrekt tilkobling mellom smøremembran og slukets klemring, slik at membranen får tilstrekkelig tetting mot sluket.

Manglende mansjett i klemring medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### Kjeller - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik.: Eldre installasjoner hvor utskiftning bør påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak: Eldre installasjoner bør vurderes for utskiftning for å sikre funksjon og redusere risiko for lekkasjer eller driftsproblemer. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for vannskader og uforutsette reparasjonskostnader.

#### Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekket har usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør. Usikker funksjon på avtrekket bør undersøkes nærmere for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for sopp- og muggdannelse samt skader på bygningskonstruksjonen.

#### Etasje 2 - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik.: Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.

Konsekvens/tiltak: Overflatene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å forlenge levetiden og oppdage eventuelle skader tidlig.

Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for slitasje, skader eller fuktskader over tid, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

#### Etasje 2 - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Oppkant på dusjhjørnet stenger for avrenning for lekkasjevann. Det er misfarginger fuger.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fallforholdene bør utbedres slik at alt vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Oppkant på dusjhjørnet bør tilpasses slik at lekkasjevann får avrenning til sluk, for å unngå at vann blir stående og forårsaker fuktskader. Fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet. Misfargede fuger bør vurderes utbedret, da dette kan indikere fuktproblematikk og økt risiko for skade på underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke holde avvikene under oppsikt er økt fare for ytterligere skader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

#### Etasje 2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Det er smurt membran ned på sluket og det er ikke etablert mansjett med klemring. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere både membran og sluk, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende klemring er en svak løsning og bør utbedres. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

#### Etasje 1 - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Det er ikke helt tett mellom benkeplaten og vegg. Dette har ført til noe svellskader. Innredningen har noen bruksmerker som er normalt etter ca 15 år.

Det er ikke montert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak: Eksisterende svellskader og bruksmerker bør vurderes utbedret for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende tiltak kan føre til økte skader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Det bør etableres vanntett fuge mellom benkeplate og vegg for å hindre videre fuktinntrengning og begrense risikoen for ytterligere svellskader på innredningen. Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risikoen for vannskader og brann. Manglende sikkerhetstiltak kan medføre økt fare for omfattende skader ved lekkasje eller overoppheting. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### Etasje 1 - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist andre avvik: Det er noe utett ved rør under vasken.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid. Utetthet ved rør under vasken bør utbedres for å hindre lekkasje og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

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 følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, for å unngå vannskader og uforutsette reparasjonskostnader. Risikoen for lekkasjer og skader øker når rørene har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

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 være oppmerksom på at avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd. Dette kan medføre lekkasjer og behov for utskiftninger, som igjen kan føre til kostbare vannskader dersom tiltak ikke iverksettes ved tegn til problemer. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Basert på rapport fra NORVA -24 AS er dreneringen funksjonell. Det ble bemerket en langsgående sprekk et stykke fra drenskum.

Konsekvens/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 anbefales å utbedre sprekken i drenerørret for å sikre fortsatt funksjonell drenering og redusere risiko for fuktinntrengning i kjeller og omkringliggende konstruksjoner. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da dreneringen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for fremtidig funksjonssvikt og potensielle fuktskader. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

### Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik: Det er registrert enkelte sprekker, noe avskallinger og dårlig tetning ved kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres sprekker, avskallinger og tetning ved kjellervinduer for å hindre fuktinntrengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen. Dersom

tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Avløpsrør/ vannrør har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for feil, lekkasjer og brudd.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuelle begynnende skader, slik at uforutsette driftsavbrudd og kostbare reparasjoner kan unngås.

Utskiftninger må påregnes på sikt. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### TG3

##### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Det er registrert enkelte svake skjøter og overganger. Kilrenner og luftehatterer en risiko for lekkasjer. Renner, nedløp og beslag av denne årgang er svekket som fører til lekkasjer og i noen tilfeller følgeskader på andre konstruksjoner. Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det bør utbedres svake skjøter og overganger, samt vurderes utskifting for å forhindre lekkasjer og følgeskader på andre konstruksjoner. Kostnadsestimatet gjelder montering av snøfangere. Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade og skader på eiendom ved snøras fra taket. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

##### Utvendige trapper

Det er påvist andre avvik: Kjellertrappen preges alder og mose. Trappen over er skjev og selve trinnene ikke tilstrekkelig festet til grunn. Noe råteskader er registrert. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres oppretting av skjevheter og utskifting av råteskadete deler, samt fjerning av mose for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ulykker ved bruk av trappen. Kostnadsestimatet gjelder oppretting og skifte av råteskader. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### Etasje 1 - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeåret og enkelt pusset opp i nyere tid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes i hovedsak som følge av uegnede materialer, svekkelser, alder og oppbrukt forventet levetid på membran, sluk og tett sjikt.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales full oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av membran, sluk og tettesjikt, for å oppfylle dagens krav og sikre funksjonell og trygg bruk. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelige reparasjonskostnader over tid. Kostnadsestimatet er basert på dagens oppbygning av rommet slik det fremstod ved befaring.

#### TGIU

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger er i mur en mindre trevegg med fysiske hindringer.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det senere blir mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at tilstanden i vegger bak våtsone er ukjent, noe som medfører risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare. Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at

tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

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.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Kartet viser at det er kvikkleiere i området.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å sikre at rekkverk og håndløpere tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å utføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for beboere.

Det bør innhentes ytterligere informasjon om rasfare og vurderes nødvendige sikringstiltak, da eiendommen ligger i et område med kvikkleire og potensiell skredfare, noe som kan medføre alvorlig skade på bygning og personsikkerhet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13/4-2026 av Jan-Erik Fusdahl Rossavik teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

- Mus: Rapport fra Rentokil

- El-tilsyn - avsluttet sak, og faktura ifbm det elektriske anlegget

- Rørinspeksjon/filming av drenering av Norva 24.

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

Ja

Beskrivelse: Det er sprekk i en flis nederst i høyre hjørne i dusjsonen, og rustflekker i venstre hjørne.

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

Ja

Firmanavn: Mestertak as, 2025. Mjølner Snekkerservice as, 2022.

Beskrivelse: Takfornyning med vask og maling av taket. Satt opp en "hagestue", dvs en åpen konstruksjon med tak inntil huset. Tilbygget er ikke omsøkt.

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

Ja

Firmanavn: Tønsberg Blikk og Montasje, 2024. Pertinax as, 2024.

Beskrivelse: Det har vært fuktinntregning i grunnmur mot sør ved kjøkkenterrasse.

Årsaken var at det var oppstått en sprekk

mellom et betongfundament under terrassen og grunnmuren, slik at fukt trengte inn på muren.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tønsberg Blikk og Montasje

Beskrivelse av arbeidet: Montering av terskel/sokkelbeslag mellom grunnmur og betongfundament.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pertinax as

Beskrivelse av arbeidet: Snekker satt opp nytt panel på to vegger i kjellerrom, samt listing.

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

Ja

Firmanavn: Tønsberg Blikk og Montasje as, 2024. Pertinax as, 2024.

Beskrivelse: Lekkasje kjøkkentak som skyldes at vann trengte inn via bjelkene til veranda i 2.etasje. Det er noe fukt på panel overfor kjøkkenvask.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Tønsberg Blikk og Montasje as

Beskrivelse av arbeidet: Produsert og montert renne, nedløp, balkongskuffer og sokkelbeslag på veranda i 2. etasje.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pertinax as

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av skade kjøkkentak.

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

Ja

Firmanavn: Pertinax AS, 2024.

Beskrivelse: Det har tidvis vært mus i veggene. En befaring gjort av Rentokil viste at det ikke var musebånd ved kjøkkenterrassen. Dette er nå montert, og jeg har ikke hørt mus i vinter. Rapport fra Rentokil vedlegges salgsoppgaven.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pertinax AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert musebånd under terrassedøren på kjøkkenet, og tettet andre mulige innganger.

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

ja, ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema ble kommunenes overvannskum tett i 2015, noe som medførte

vannskader i kjeller. Kommunen har utbedret kummen ifølge egenerklæringen.

Jeg kjenner ikke til hvilket arbeid som er gjort i kjeller, men det er utbedret i følge tidligere eiers

egenerklæringsskjem. Det har ikke vært problemer med overvannskummen mens jeg har bodd i huset.

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

Ja

Firmanavn: Nøtterøy Elektriske as, 2025.

Beskrivelse: Diverse arbeid basert på rapport etter el-tilsyn. Alt er utbedret. Rapport og faktura fra Nøtterøy Elektriske AS vedlegges salgsoppgaven. Det er også skiftet ut gamle sikringer med automatsikringer, og skiftet en lampe i trappegangen. Nye lamper er satt opp i garasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering fra 2020 da jeg kjøpte boligen. Skaderapport fra forsikringsselskap for fuktinntrengning i kjeller og kjøkkentak. Skaderapport fra forsikringsselskap/Rentokil i forbindelse med mus i veggene. Vedlagt salgsoppgaven. Rørinspeksjon/filming av drenering av Norva24. Vedlagt salgsoppgaven

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Beskrivelse: Den ene garasjeporten lukkes ikke ordentlig. Dette forsøkes utbedret før salg. Det er noe fall i garasjen, slik at vann kan samle seg innerst på venstre side av garasjen.

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

Ja

Firmanavn: Pertinax, 2024.

Beskrivelse: Skifting av bordkledning på en vegg garasje, samt enkelte bord på østveggen av huset og trapp.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Kommentar fra selger: Eiendomsforhold:

Det foreligger en skriftlig kontrakt mellom tidligere eier av min eiendom og eier av naboeiendommen, Årøyveien 8, gnr. 42/br.nr. 29 angående kjøp av en parsell på 139 kvm. Parsellen ligger foran min eiendom og strekker seg ut til Årøyveien, og tilhører ifølge dokumentet min eiendom. Nærmere informasjon vedlegges salgsoppgaven.

Annet:

Det er satt opp en "hagestue" - en åpen konstruksjon med tak knyttet til huset. Dette er ikke byggemeldt.

Verandadør mot vest kan være noe hard å lukke igjen.

Koketoppen på kjøkkenet har to defekte plater. Koketoppen vil bli skiftet ut før salg.

Ny oppvaskmaskin installert i 2021/2022.

Boligen er tilknyttet alarm og har seriekoblede røykvarslere via Verisure.

Strømforbruk 2024: 11.045 KW

Strømforbruk 2025: 10.738 KW

## **Innhold**

Enebolig over 3 etasjer, inneholder følgende rom som:

Kjeller: Vaskerom, bod og 3 kjellerrom

1. Etasje: Bad, kjøkken, toalettrom, gang, stue og trapperom, terrasse på 55 kvm

2. Etasje: Bad, loftstue og 3 soverom

Garasje

## **Standard**

Boligen fremstår som praktisk og familievennlig med gode romløsninger, 3 gode soverom og flere oppgraderte våtrom. Planløsningen passer godt for både barnefamilier og de som ønsker ekstra plass til gjester, hjemmekontor eller hobbyrom.

Kjøkkenet i 1. etasje har en tidløs innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate fra ca. 2010, samt godt med skap- og arbeidsplass. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin og to stekeovner, og har kjøkkenventilator med avtrekk ut - en funksjonell løsning for den aktive husholdningen.

Badet i 2. etasje ble pusset opp rundt 2011 og holder en moderne standard med flislagte vegger og gulv, elektriske varmekabler og praktisk innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjløsning med dusjvegger. I tillegg finnes et bad i 1.

etasje som er fra byggeåret og senere enkelt oppgradert, noe som gir boligen ekstra fleksibilitet i hverdagen.

I kjelleren finner du et romslig vaskerom pusset opp rundt 2015 med flislagt gulv, varmekabler, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin - et funksjonelt og praktisk rom for familiens behov. Toalettrommet i 1. etasje ble oppgradert i 2017 og fremstår pent og innbydende med wc og servant.

Innvendig har boligen varierte og lune overflater med parkett, laminat og furugulv, kombinert med vegger i tapet, trepanel og malte plater.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, med blant annet takfornyning i 2025 og oppgradering av elektrisk anlegg i 2026, noe som gir en trygg og attraktiv bolig med et godt utgangspunkt for videre trivsel.

### **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.

### **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:

- Det er i 2026 skiftet sikringer og utført tiltak etter kontroll.

2025:

- Takstein er i 2025 kontrollert, rensset og behandlet.

2024:

- Det er i 2024 utført tiltak grunnet noe innsig av vann ved bjelker til terrassen i 2. etasjen.
- Det er i 2024 skiftet noen dårlige bord på østveggen.
- Dekket på terrassen i 2. etasjen er skiftet i 2024.
- Det er utført en lokal utbedring grunnet fuktig kjeller. Dette er gjort i 2024 og gjelder tetning av sprekke mellom terrasse og grunnmur.
- Kledning over garasjeporter er skiftet i 2024.

2022:

- Det er i 2022 etablert takoverbygg.

2020:

- kjellerdør er fra 2020
- det i 2020 er montert ny understøtting.

2019:

- En terrassedør er fra 2019

2017:

- Toalettrommet er pusset opp i 2017.

2016:

- Renner og nedløp ble skiftet i 2016
- Det er i 2016 montert to nye porter med automatisk åpner.

2015:

- Vaskerommet er pusset opp rundt 2015. Ifølge tidligere eier ble det lagt smøremembran og nye fliser.
- Trapp til inngangspartiet er fra 2015

2013:

- Veranda på vestsiden er fra 2013.

2011:

- Badet er pusset opp rundt 2011 men det er ikke skiftet sluk.

2010:

- El-anlegget er noe oppgradert rundt 2010/2011.
- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin og to stekeovner.

### **Parkering**

Parkering i garasje ellers på egen tomt.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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 har elektriske varmekabler på badene og vaskerommet.

Det er etablert peis i stuen.

Det ble utført tilsyn på fyringsanlegget den 25/9-2024, det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Det ble utført feiing 25/10-2022

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2010 og er plassert i kjellerbod.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

Strømforbruk 2024: 11 045 KW

Strmforbruk 2025: 10 738 KW

### **Energimerke**

E

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 590 000

### Omkostninger kjøper

6 590 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

164 750 (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))

---

166 140 (Omkostninger totalt)

183 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

185 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 756 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 773 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 775 840 (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 19 103 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (helårs) samt feie- og tilsynsavgift. 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 1 344 263 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 377 050 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

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 42, bruksnummer 96 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:

3911/42/96:

23.02.1979 - Dokumentnr: 1179 - Bestemmelse om veg

Div. best. vedr. omlegging av vei

Gjelder denne registerenheten med flere

Mellom undertegnede - Dagny Juul Olsen, som eier av gnr. 42 bnr. 94, og Trond

Solvang, som eier av gnr. 42 bnr. 96, begge i Nøtterøy herred - er idag inngått en avtale om at deres felles adkomstvei inntil videre skal være som den idag befinner seg. Partene er klar over at nevnte vei på et senere tidspunkt bør legges om, slik at den blir i overensstemmelse med inntegning på målebrev, nemlig med en ½-part veigrunn fra hver av tomtene.

Omkostningene til opparbeidelse av ny vei, samt fremtidig vedlikehold av den eksisterende vei, evt. den nye veien, skal deles likt mellom partene/de til enhver tid eiere av eiendommene.

Omlagging av veien må foretas når en av partene forlanger det.

Denne overenskomst er utferdiget og undertegnet i to like eksemplarer, ett til hver av partene, og kan, om ønskes, tinglyses som servitutt på de omhandlende eiendommer.

23.08.1994 - Dokumentnr: 10561 - Bestemmelse om kloakkledn

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 42 bnr. 96 gir herved Nøtterøy kommune tillatelse til kloakkanlegg over eiendommen etter vedlagte kart på følgende betingelser:

1. Nøtterøy kommune gis tillatelse til å anlegge, vedlikeholde og ha liggende 160 mm PVC pumpeledning, 160 mm PVC spillvannsledning og 6 par signalkabel over undertegnede eiendom.
2. For retten til å ha ledningene liggende over eiendommen betales en ulemperstatning på kr. 4.50 pr. lengdemeter grøft.
3. Skader som påføres eiendommen betales av Nøtterøy kommune. Eventuelt trær, busker eller planter erstattes etter taksering som godkjennes av begge parter.
4. Nøtterøy kommune besørger behørig planering, opprydding og evt. tilsåing etter anlegget.
5. Skader og ulemper som oppstår i forbindelse med evt. fremtidig vedlikehold erstattes etter minnelig overenskomst eller skjønn.
6. Denne overenskomst tinglyses som heftelse på vedkommende eiendom.

10.08.1971 - Dokumentnr: 3801 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3911 Gnr:42 Bnr:29

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Enebolig:

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av enebolig" i Årøyveien 10, datert 22.05.1985.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Boligen er noe ombygget i begge plan. Tegninger viser ikke vaskerom i kjeller. Arealene ellers er noe overflatebehandlet men ikke godkjent til varig opphold. Det er viktig å presisere at bruksendring av kjeller fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og

i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring av kjeller.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Garasje:

Det foreligger godkjente byggetegninger i kommunens arkiver datert 1987.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Det går kommunale ledninger over eiendommen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse - Nåværende

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

Det er ikke planlagt noe planforslag som vil berøre eiendommen per nå.

### **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.

### **Konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på

eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

## 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 deknings salg 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visningspakke kr 4900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et 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**

30.04.2026

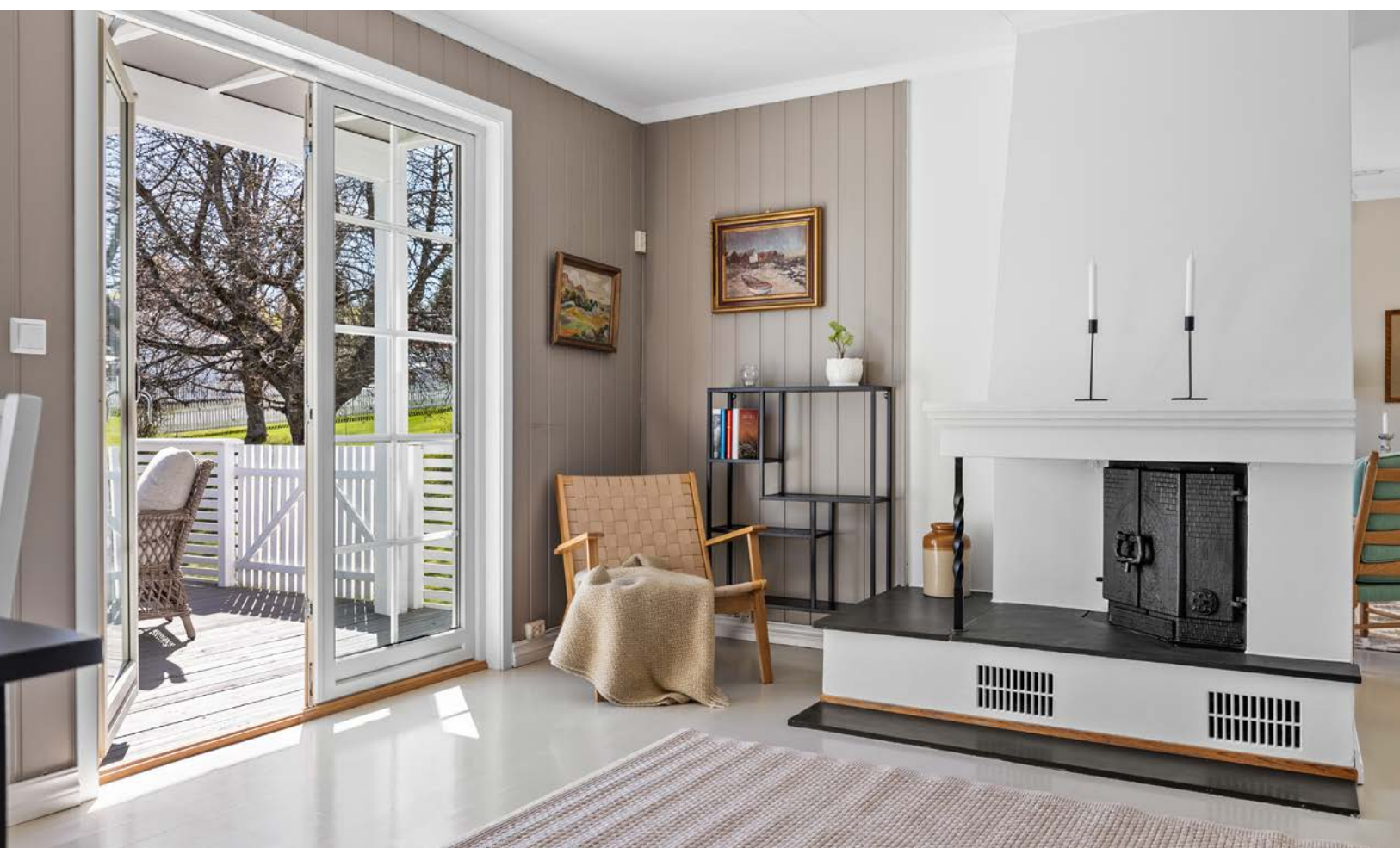






























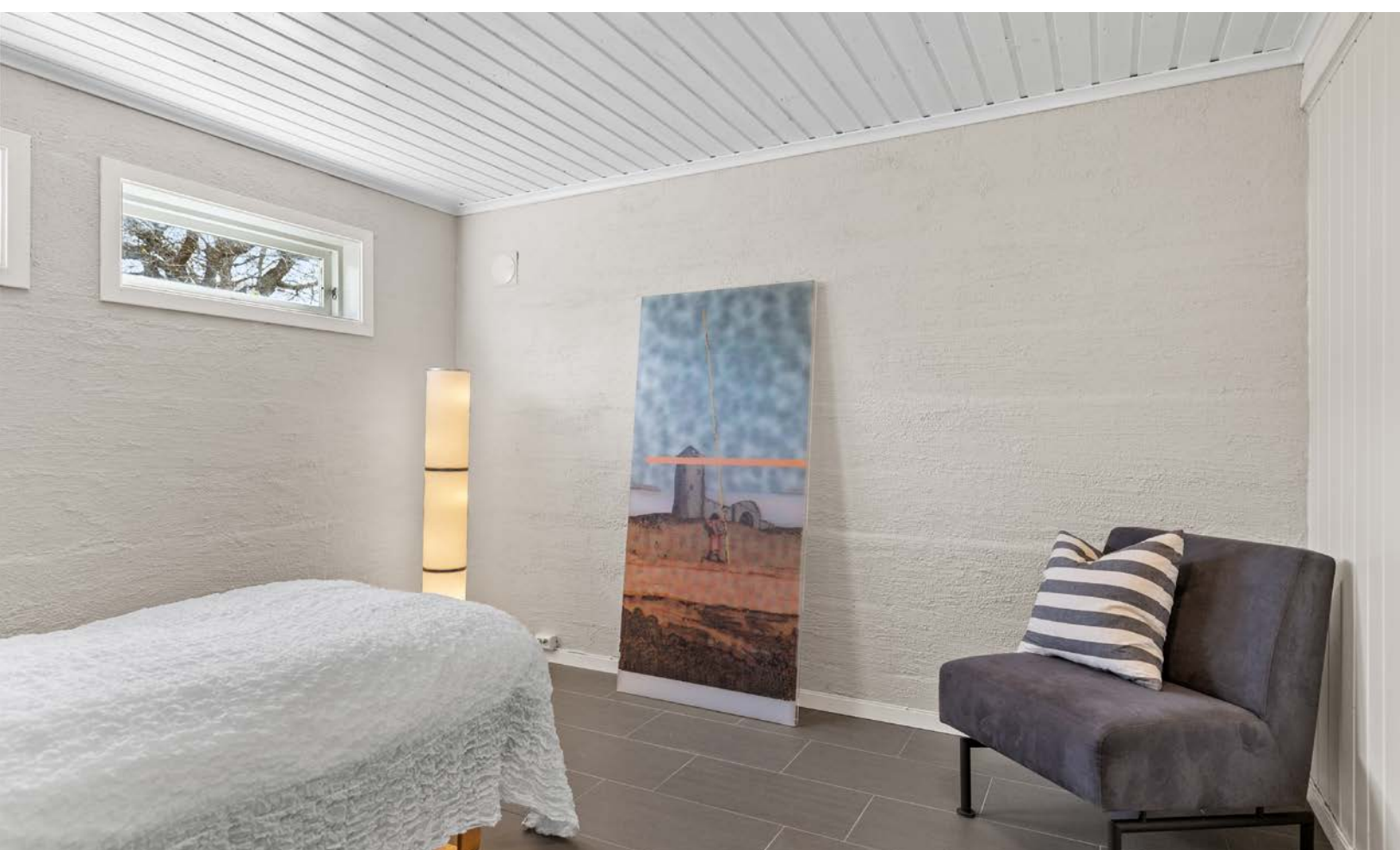
















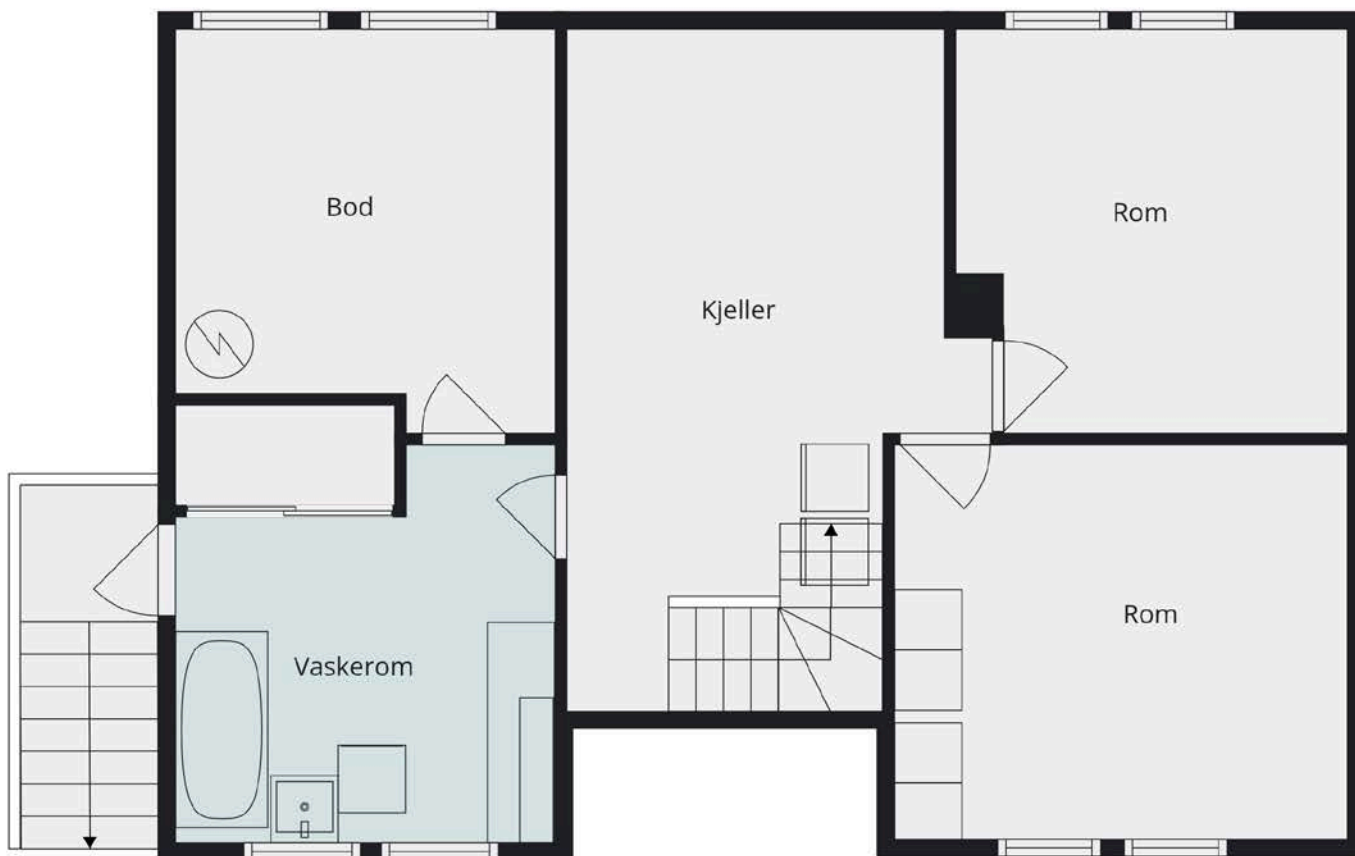




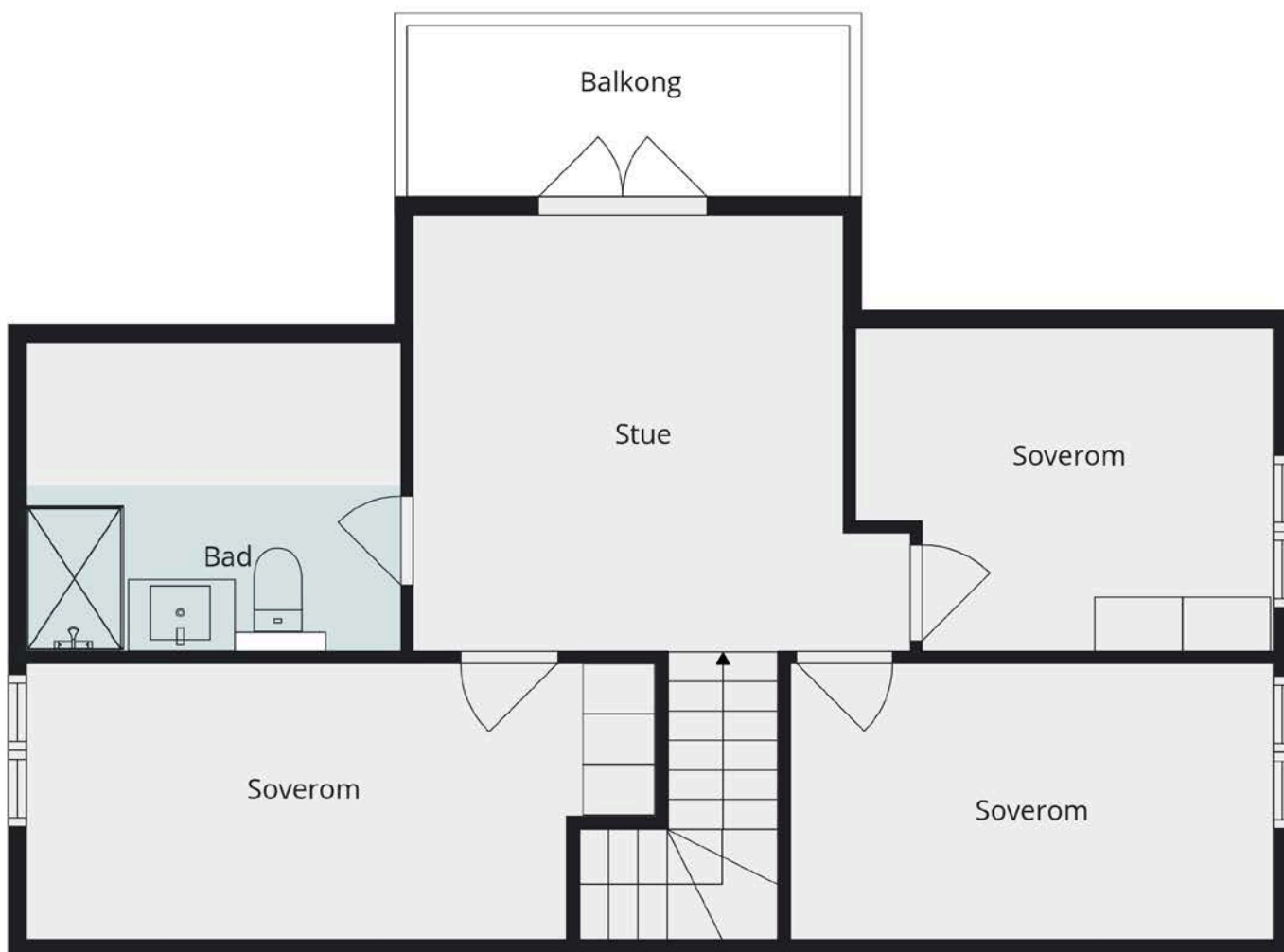


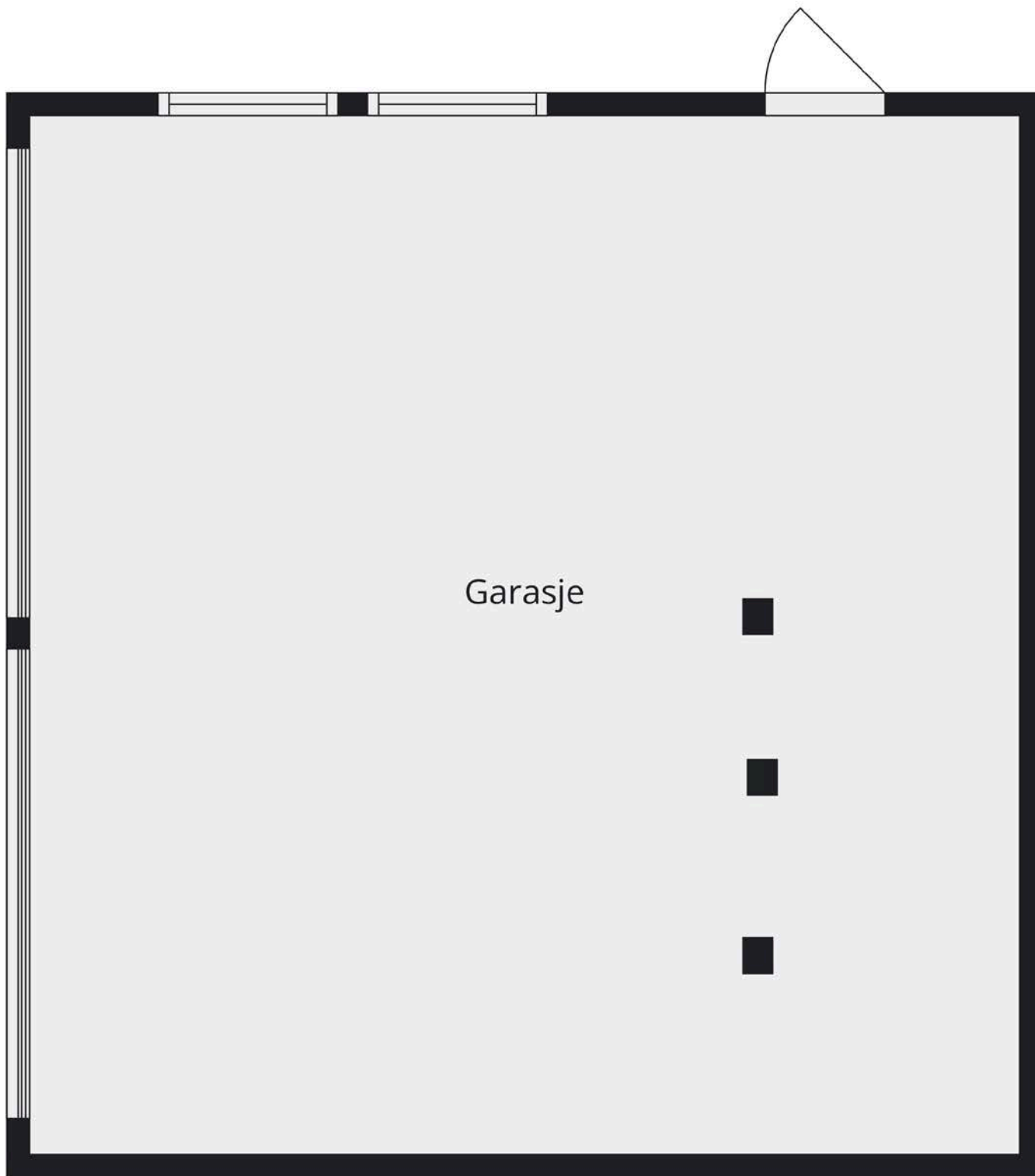






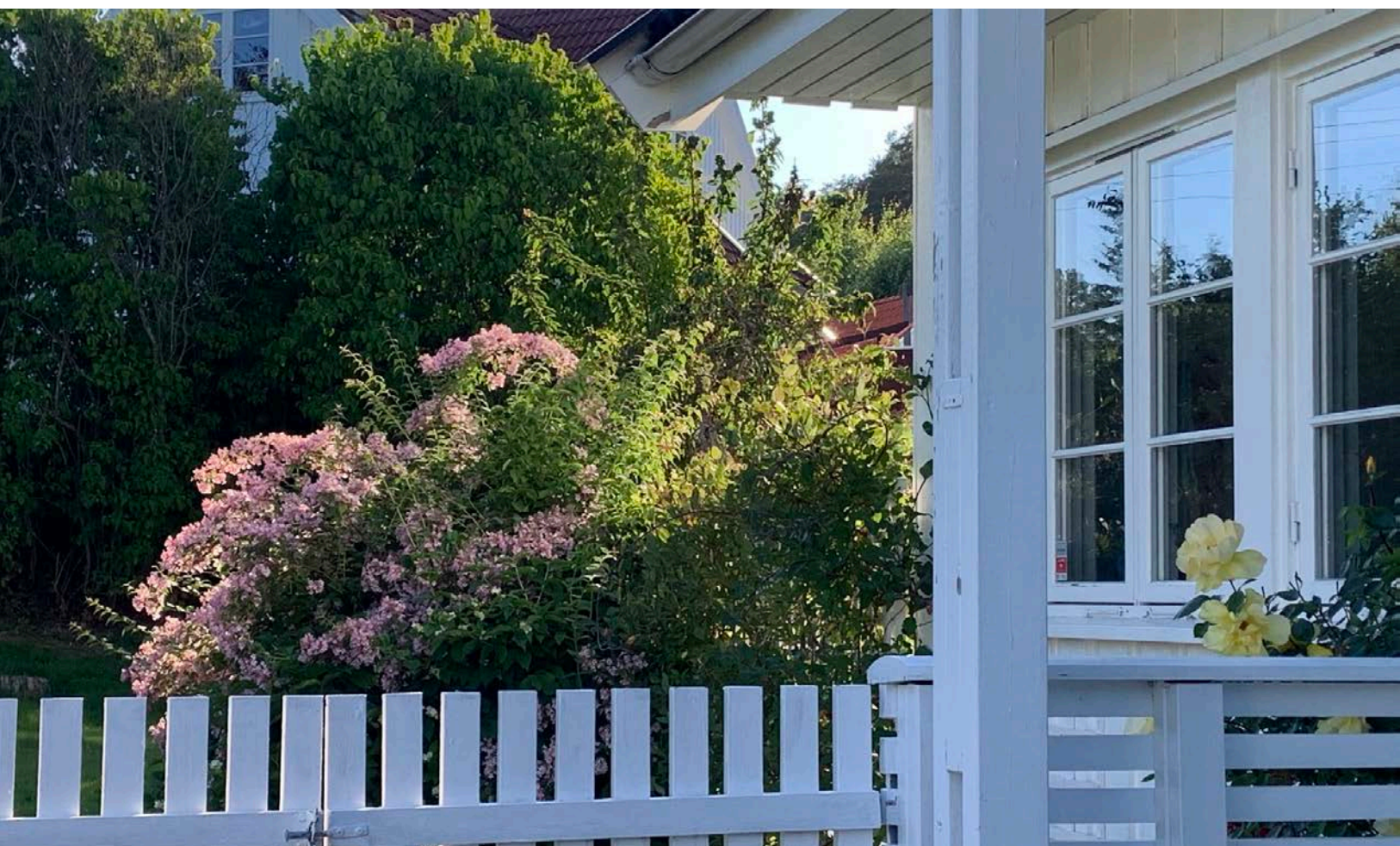






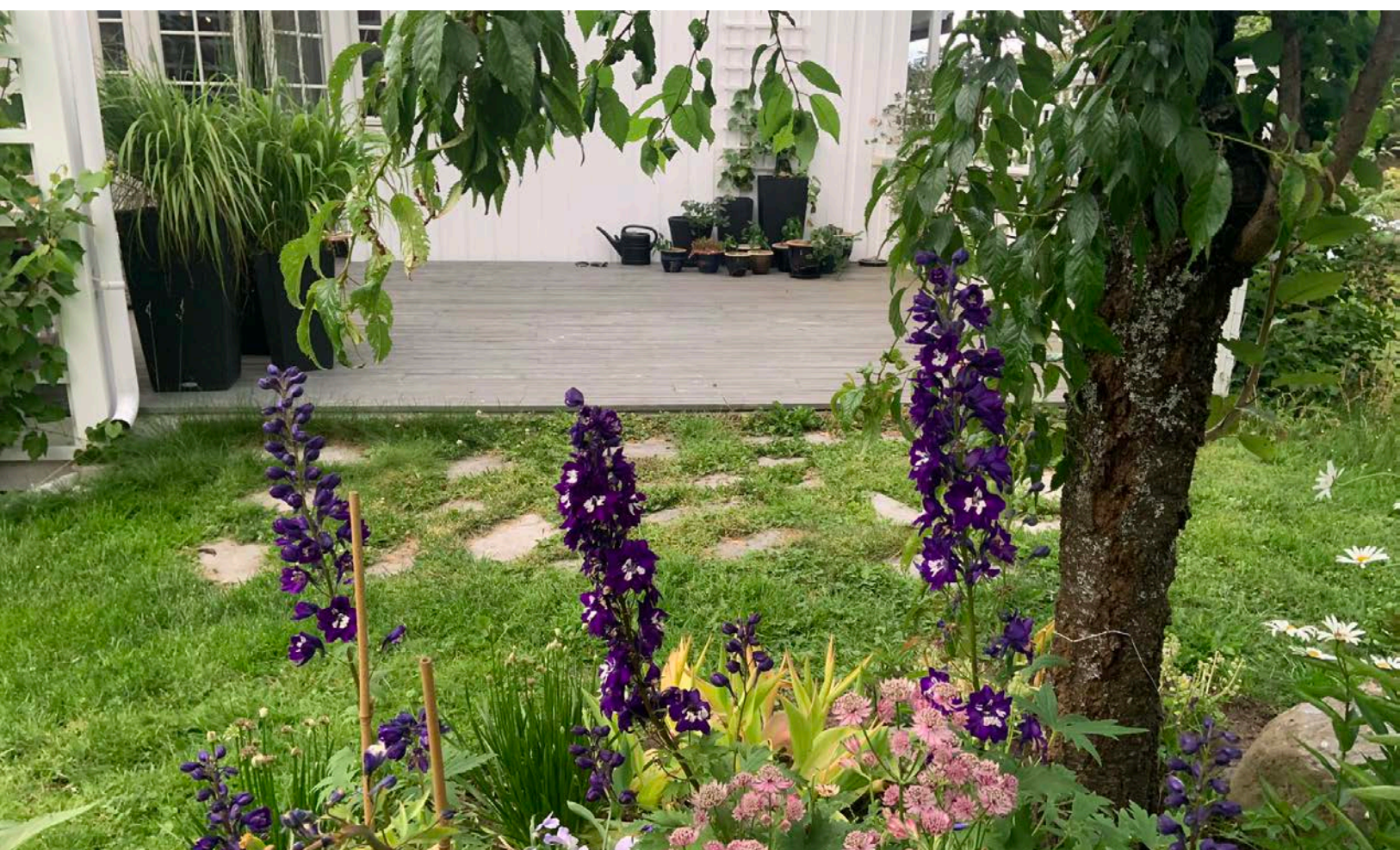
**Selgers bilder**



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Årøyveien 10 , 3135 TORØD

🏠 FÆRDER kommune

# gnr. 42, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m<sup>2</sup> BRA-i: 206 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 19072-2699

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VF1304

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Fusdahl Rossavik



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.

# Vestfold Takst og Byggvurdering



**Rapportansvarlig**

Jan-Erik FUSDahl Rossavik  
Uavhengig Takstingeniør  
jan-erik@byggvurdering.no  
930 09 950

# 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 • løssøre 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

Enebolig som er bygget i 1984. Det er gjort vesentlige oppgraderinger på 2000 tallet. Det kan nevnes bad, kjøkken, innvendige overflater, veranda, takoverbygg, utvendig trapp, noen vinduer, flere ytterdører, vaskerom, kjeller, bereder og en del på el-anlegget. Det er også utført enkelte utvendige tiltak grunnet mindre lekkasjer.

Frittliggende garasje er bygget i 1987. Denne er kun enkelt beskrevet, målt opp og ikke vurdert etter NS 3600.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de anbefalte tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader. Eier bemerker at det tidvis er mus i vegger men ingen mus er registrert inne i boligen. Det er i 2024 utført enkelte tiltak av Rentokil og eier har ikke hørt noe lyder etter mus etter dette.

Det må presiseres at eiendommen, etter befarings, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takstein er er i 2025 kontrollert, renset og behandlet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er i 2024 utført tiltak grunnet noe innsig av vann ved bjelker til terrassen i 2. etasje. Det er i 2024 skiftet noen dårlige bord på østveggen. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til kryp loft via luke på soverom og til kott via luker i knevegger.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkomme spor etter festeanordninger og misfarging. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Vaskerommet er pusset opp rundt 2015. Ifølge tidligere eier ble det lagt smøremembran og nye fliser. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Løst badekar er ikke bruk.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeåret og enkelt pusset opp i nyere tid.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp rundt 2011 men det er ikke skiftet sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. 15 års bruk legges til grunn for vurderingen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin og to stekeovner. Det er ikke monterte lekkasjestopper og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er pusset opp i 2017. Rommet inneholder wc og vask. Belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i taket. Det er lufteluke i taket.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

El-anlegget er noe oppgradert rundt 2010/2011. Det er utført tilsyn datert 19.08.2025. Her ble det bemerket flere avvik. Det er i 2026 skiftet sikringer og utført tiltak etter kontroll. Anlegget er nå kontrollert og godkjent og dette er datert 27.01.2026.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent/ikke dokumentert byggegrunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpte gulv i kjeller.

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

[Gå til side](#)

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigstilt til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterede forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

# Beskrivelse av eiendommen

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

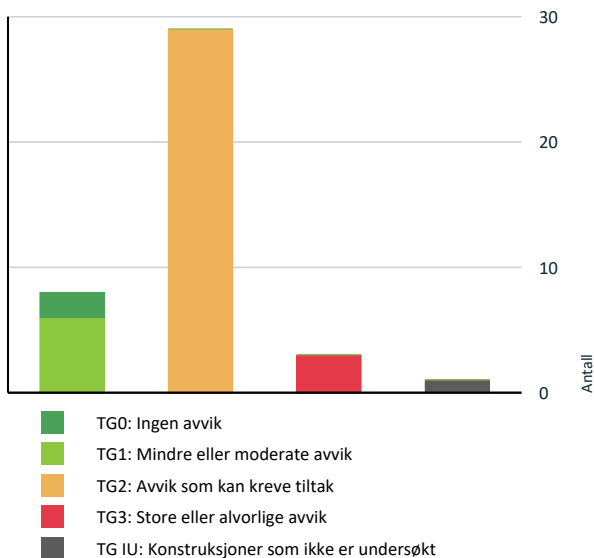
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen er noe ombygget i begge plan. Tegninger viser ikke vaskerom i kjeller. Arealene ellers er noe overflatebehandlet men ikke godkjent til varig opphold. Det er viktig å presisere at bruksendring av kjeller fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring av kjeller.

Hagestuen er større en 15 kvm og er da søknadspliktig tiltak. I dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen. Takstmannen har ikke tatt stilling til om arealet vil bli godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det normalt vil påløpe kostnader ved søknad.

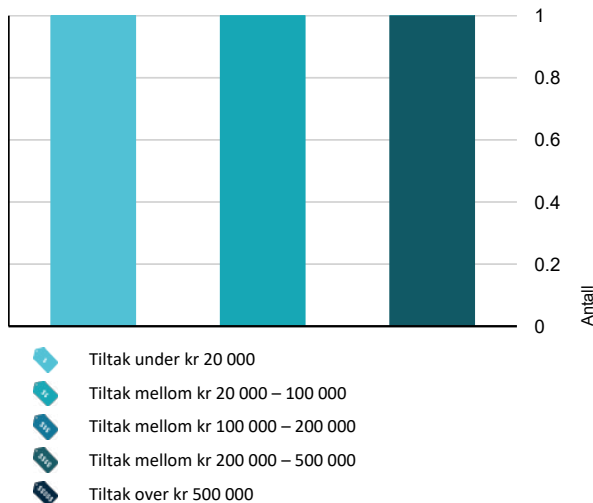
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det bli følgeskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensninger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringsstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper - 1	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrenghold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
---	-----------------------------

## 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.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! 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.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Med kilde fra eiendomsverdi

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**



## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takstein er er i 2025 kontrollert, renset og behandlet.

#### Vurdering av avvik:

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

Noen takstein i kilrenner er for korte og enkelte biter mangler. Som følge av alder og værpåvirkninger svekkes undertaket og selve taktekkings materiale over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Noen takstein i kilrenner bør skiftes ut eller suppleres for å sikre en tett løsning.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak når tilstanden tilsier det, for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### TO 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp ble skiftet i 2016, mens beslag for øvrig er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert enkelte svake skjøter og overganger. Kilrenner og luftehatter er en risiko for lekkasjer. Renner, nedløp og beslag av denne årgang er svekket som fører til lekkasjer og i noen tilfeller følgeskader på andre konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres svake skjøter og overganger, samt vurderes utskifting for å forhindre lekkasjer og følgeskader på andre konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder montering av snøfangere. Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade og skader på eiendom ved snøras fra taket.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er i 2024 utført tiltak grunnet noe innsig av vann ved bjelker til terrassen i 2. etasjen. Det er i 2024 skiftet noen dårlige bord på østveggen.

Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Noe kledning er sprukket og noe kledning og belistning er montert for tett.

Ved stikktagninger på tilfeldige valgte steder ble det ikke registrert noe råteskader. Det betyr ikke at det kan være råte /svekkelser andre steder som ikke er kontrollert. Kledningen må jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes for å unngå svekkelser og råte, som kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og grunnmur, samt utbedre sprukket kledning og belistning som er montert for tett. Noe kledning bør skiftes innen rimelig tid.

Manglende lufting og for tett montering kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen, samt skader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



#### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til kryptloft via luke på soverom og til kott via luker i knevegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Flere luftespalter er noe klemte og det er registrert noe muggsopp. Enkelte vepsebol er observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespalter bør åpnes opp og ventileringen forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i takkonstruksjonen.

Muggsopp og fuktskadede materialer bør fjernes, og eventuelle skader utbedres for å hindre videre fukt- og muggutvikling. Dette er viktig for å unngå redusert inneklime og ytterligere skade på konstruksjonen.

Vepsebol bør fjernes for å redusere risiko for skadedyr og uønskede insekter i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

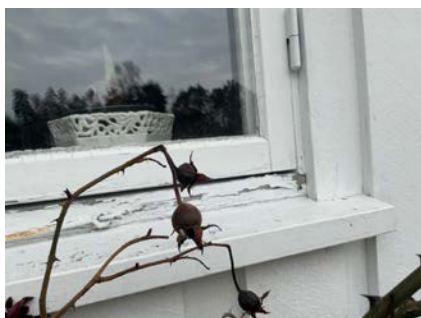
Pakninger er harde og da dårlig funksjon. Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av pakninger samt utbedring av sprekker i karmene for å sikre vinduenes funksjon og levetid. Flere vinduer bør justeres. Utskiftninger er påregnelig på sikt.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for trekk, vannlekkasjer, punkterte glass og råteskader, noe som kan føre til ytterligere skader på bygningskonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør og malt balkongdører i tre. En terrassedør er fra 2019, to fra 2011, kjellerdør er fra 2020 og resterende dørene fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Eldre dører og spesielt dør mot øst har høy slitasje. Dør til kjeller står for nær gulvet og er kun tettet med fuge. Gliper mellom belistning og karmen må tettes bedre. Enkelte dører er noe skjeve.

### Konsekvens/tiltak

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

Eldre dører med høy slitasje bør vurderes rehabilitert eller skiftet ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet, samt redusere risikoen for ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

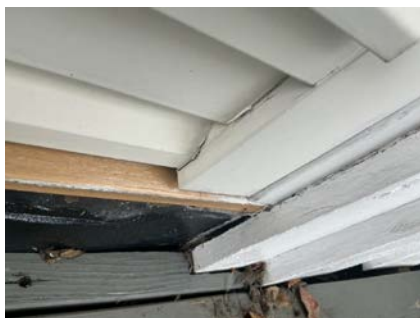
Dør til kjeller bør justeres slik at den får tilstrekkelig klaring til gulvet, og tettingen bør forbedres for å hindre trekk og fuktinntrengning, noe som kan føre til fuktskader og redusert komfort.

Gliper mellom belistning og karmen må tettes bedre for å redusere varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda på vestsiden er fra 2013. Dekket måler 40 kvm. Det er i 2022 etablert takoverbygg. Det må presiseres at dette er ikke er tett konstruksjon men bygget som åpen utedstue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Treverk er slitt og dekket har noe skjevheter. Enkelte bord er sprukne og noe av rekkverk og spiler er ufagmessige montert. Det ligger stokker under dekket som kan inneholde kreosot.

### Konsekvens/tiltak

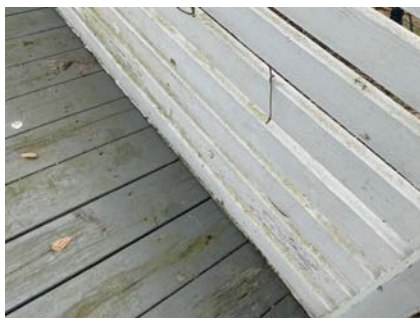
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt og sprukket treverk, samt utbedring av skjevheter i dekket for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

Stokker som kan inneholde kreosot bør undersøkes nærmere og eventuelt fjernes, da kreosot kan være helseskadelig og føre til forurensning.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for råte, redusert bæreevne og potensielle helse- og miljøproblemer.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Veranda i 1 og 2 etasje er fra rundt 2013. Det er i 1. etasjen en eldre mur under dekket. Dekket på terrassen i 2. etasjen er skiftet i 2024. Det ble samtidig montert blegg mot vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket har langsgående spiker og kan være klatre vennlig for barn. Rekkverket noe slitt og noe treverk er sprukket. Enkelte sprekker er registrert på muren.

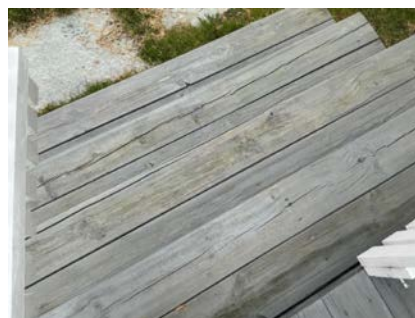
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at det ikke er klatrevennlig for barn, for å redusere risikoen for fallulykker.

Slitt og sprukket treverk bør skiftes ut for å opprettholde sikkerhet og funksjon. Sprekker i muren bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for fuktskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Murt kjellernedgang og ovenforliggende tretrapp av eldre årgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellertrappen preges alder og mose. Trappen over er skjev og selve trinnene ikke tilstrekkelig festet til grunn. Noe råteskader er registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres oppretting av skjevheter og utskifting av råteskadede deler, samt fjerning av mose for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller ulykker ved bruk av trappen.

Kostnadsestimatet gjelder oppretting og skifte av råteskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 2 Utvendige trapper - 1

### Beskrivelse

Trapp til inngangspartiet er fra 2015 hvor det i 2020 er montert ny understøtting.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dekket er noe skjevhet og rekkverket har langsgående spiler. Dette kan være klatre vennlig for barn. Deler av dekket er noe slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og slitasje på dekket for å sikre trygg bruk av trappen.

Rekkverket bør oppgraderes slik at det ikke er klatrevennlig for barn, for å redusere risikoen for fallulykker.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



## INNENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje, sår og enkelte sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av overflater med slitasje, sår og sprekker for å opprettholde estetisk og funksjonell standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert levetid.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kontrollert stue/kjøkken, gang og soverom. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

### 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.

# Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er også stedvise svanker og mindre knirk. Forholdene henger sammen med alder.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på utviklingen av svanker og knirk, samt vurdere utbedring dersom forholdene forverres eller ved fremtidig oppussing.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe fra byggeåret. Sotluke er i kjeller og det feies fra taket. Det er etablert peis i stuen. Ved tilsyn i 2023 ble det ikke bemerket noen avvik som etter standardens krav skal legges til grunn for vurderingen.

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det bør bemerkes at det er nye krav vedrørende sklisikring for husstige. Selve stigerinnene tilfredsstillende ikke nyere krav.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres sklisikring på husstigen for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker ved adkomst til taket. Manglende sklisikring kan medføre økt fare for personskade.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fukt og salt utslag kommer som følge av alder og liten effekt på drenering og fuksikring, og kapillært oppsugingsevne fra grunnen.

### Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre drenering og fuksikring rundt kjellervegger og gulv for å redusere fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp, noe som kan påvirke innklimaet negativt.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendige trapper er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert slitasje som har en sammenheng med alder og 44 års bruk.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller vedlikehold av trappen for å redusere slitasje og forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje medføre redusert sikkerhet og økt risiko for skader ved bruk.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Fleire dører er skjeve og slitte.

### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fleire dører bør justeres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dørene kunne få redusert levetid, og brukervennligheten vil forringes.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet er pusset opp rundt 2015. Ifølge tidligere eier ble det lagt smøremembran og nye fliser. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Malt puss og sokkelflis ned mot gulv. Malt panel i taket.

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vegger er ikke egnet for vannbelastninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger bør fuktbeskyttes eller oppgraderes med egnet materiale for våtrom, for å unngå risiko for fuktskader, sopp og råte som følge av vannbelastning på uegnede overflater.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## KJELLER > VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom. Vær alltid oppmerksom på bruk og rengjør sluk jevnlig. Tette sluk kan føre til at vann blir liggende og kan renne ut av rommet.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## KJELLER > VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er fra byggeåret og smøremembran er fra 2015.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er lagt smøremembran men ikke med mansjetten i klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres korrekt tilkobling mellom smøremembran og slukets klemring, slik at membranen får tilstrekkelig tetting mot sluket.

Manglende mansjett i klemring medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



## KJELLER > VASKEROM

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Løst badekar er ikke bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre installasjoner hvor utskiftning bør påregnes på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre installasjoner bør vurderes for utskiftning for å sikre funksjon og redusere risiko for lekkasjer eller driftsproblemer.

Manglende oppgradering kan medføre økt fare for vannskader og uforutsette reparasjonskostnader.

## KJELLER > VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekket har usikker funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.

Usikker funksjon på avtrekket bør undersøkes nærmere for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for sopp- og muggdannelse samt skader på bygningskonstruksjonen.

## KJELLER > VASKEROM

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger er i mur en mindre trevegg med fysiske hindringer.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det senere blir mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at tilstanden i vegger bak våtsone er ukjent, noe som medfører risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra byggeåret og enkelt pusset opp i nyere tid.

#### Vurdering av avvik:

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

TG 3 settes i hovedsak som følge av uegnede materialer, svekkelser, alder og oppbrukt forventet levetid på membran, sluk og tett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

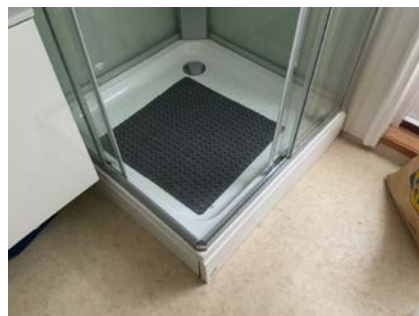
- Andre tiltak:

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av membran, sluk og tettesjikt, for å oppfylle dagens krav og sikre funksjonell og trygg bruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelige reparasjonskostnader over tid.

Kostnadsestimatet er basert på dagens oppbygning av rommet slik det fremstod ved befaring.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## ETASJE 1 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På toalettrommet . Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## ETASJE 2 > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp rundt 2011 men det er ikke skiftet sluk.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgspoppgaver

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgspoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Overflatene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å forlenge levetiden og oppdage eventuelle skader tidlig.

Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for slitasje, skader eller fuktskader over tid, da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

## ETASJE 2 > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Oppkant på dusjhjørnet stenger for avrenning for lekkasjevann. Det er misfarginger fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Andre tiltak:
  - Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

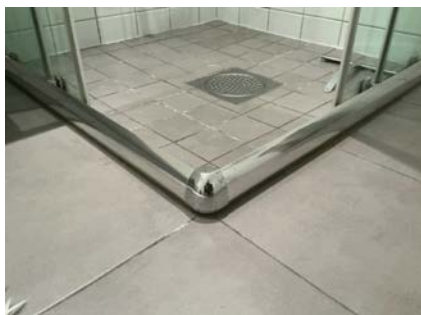
Fallforholdene bør utbedres slik at alt vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Oppkant på dusjhjørnet bør tilpasses slik at lekkasjevann får avrenning til sluk, for å unngå at vann blir stående og forårsaker fuktskader.

Fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

Misfargede fuger bør vurderes utbedret, da dette kan indikere fuktproblematikk og økt risiko for skade på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke holde avvikene under oppsikt er økt fare for ytterligere skader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.



## ETASJE 2 > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ifølge tidligere salgsoppgave er membran fra 2011 og sluket er fra byggerået.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er smurt membran ned på sluket og det der ikke etablert mansjett med klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere både membran og sluk, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende klemring er en svak løsning og bør utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



## ETASJE 2 > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. 15 års bruk legges til grunn for vurderingen.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 2 > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og lufteluke i taket.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 2 > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverommet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin og to stekeovner. Det er ikke monterte lekkasjestopper og komfyrvakt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke helt tett mellom benkeplaten og vegg. Dette har ført til noe svellskader. Innredningen har noen bruksmerker som er normalt etter ca 15 år.

Det er ikke montert lekkasjestopper eller komfyrvakt.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eksisterende svellskader og bruksmerker bør vurderes utbedret for å opprettholde funksjon og estetikk. Manglende tiltak kan føre til økte skader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Det bør etableres vanntett fuge mellom benkeplate og vegg for å hindre videre fuktinntrengning og begrense risikoen for ytterligere svellskader på innredningen.

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risikoen for vannskader og brann. Manglende sikkerhetstiltak kan medføre økt fare for omfattende skader ved lekkasje eller overoppheting.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

## SPESIALROM

### ETASJE 1 > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrommet er pusset opp i 2017. Rommet inneholder wc og vask. Belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i taket. Det er lufteluke i taket.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er noe utett ved rør under vasken.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Utetthet ved rør under vasken bør utbedres for å hindre lekkasje og påfølgende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i kjellerboden.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

#### 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 følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, for å unngå vannskader og uforutsette reparasjonskostnader.

Risikoen for lekkasjer og skader øker når rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

#### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

#### 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 være oppmerksom på at avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Dette kan medføre lekkasjer og behov for utskiftninger, som igjen kan føre til kostbare vannskader dersom tiltak ikke iverksettes ved tegn til problemer.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter er plassert i kjellerbod.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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.*

## Beskrivelse

El-anlegget er noe oppgradert rundt 2010/2011. Det er utført tilsyn datert 19.08.2025. Her ble det bemerket flere avvik. Det er i 2026 skiftet sikringer og utført tiltak etter kontroll. Anlegget er nå kontrollert og godkjent og dette er datert 27.01.2026.

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?

**Ja**

**Eier har dokumentasjon på boligmappa.**

## Generell kommentar

Selv om anlegget er godkjent er en del av anlegget av eldre årgang, og utskiftninger bør påregnes på sikt. Skal dette og kostnader avklares, må det innhentes pris på nødvendige arbeider.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn.

## TC 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

## Beskrivelse

Dreneringen er fra 1984. Det er utført en lokal utbedring grunnet fuktig kjeller. Dette er gjort i 2024 og gjelder tetning av sprekk mellom terrasse og grunnmur. Det ble samtidig utført kamera inspeksjon av drenerør. Det ble her avdekket en langsgående sprekk ca 5.6 meter fra drenskum. Den henvises her til eiers rapport datert 17.10.2024.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Basert på rapport fra NORVA -24 AS er dreneringen funksjonell. Det ble bemerket en langsgående sprekk et stykke fra drenskum.

## Konsekvens/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 anbefales å utbedre sprekkene i drenerørret for å sikre fortsatt funksjonell drenering og redusere risiko for fuktinntrengning i kjeller og omkringliggende konstruksjoner.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da dreneringen har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for fremtidig funksjonssvikt og potensielle fuktskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## TC 2 Grunnmur og fundamenter

## Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpte gulv i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte sprekker, noe avskallinger og dårlig tetning ved kjellervinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekker, avskallinger og tetning ved kjellervinduer for å hindre fuktinntrengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrengeforhold

### Beskrivelse

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerdet, opparbeidelser og steinsatt arealer. Vurderingen gjelder terrengeforhold og kontroll av mulige vannansamlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er viktig å presisere at utvendige vann og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten at det graves opp. Vurderinger blir gjort på bakgrunn av alder. Ifølge opplysninger fra kommunen og selger er boligen tilknyttet offentlig vann og kloakk. Ifølge selger er det ikke problemer med lukt, tette avløp eller dårlig vanntrykk.

### 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.

Avløpsrør/vannrør har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

### Konsekvens/tiltak

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

Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for feil, lekkasjer og brudd.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuelle begynnende skader, slik at uforutsette driftsavbrudd og kostbare reparasjoner kan unngås.

Utskiftninger må påregnes på sikt.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

## 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 bygningsakkdyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigstest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidpunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

### 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.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Kartet viser at det er kvikkleiere i området.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres tiltak for å sikre at rekkverk og håndløpere tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å utføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helsesisiko for beboere.

Det bør innhentes ytterligere informasjon om rasfare og vurderes nødvendige sikringstiltak, da eiendommen ligger i et område med kvikkleire og potensiell skredfare, noe som kan medføre alvorlig skade på bygning og personsikkerhet.

# 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

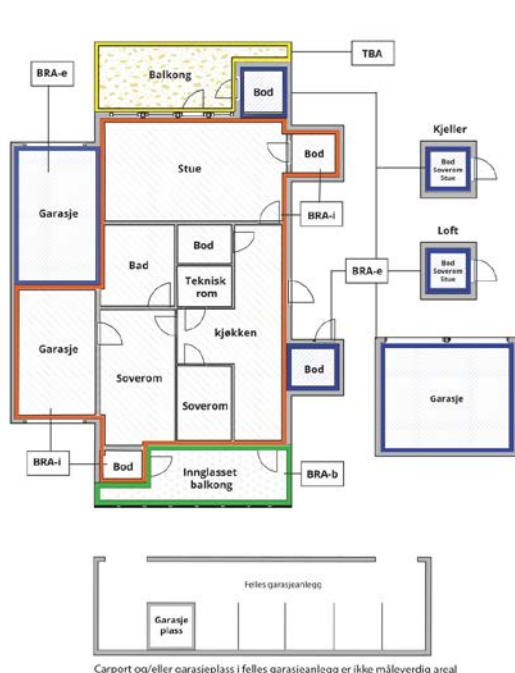
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggeteknisk 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	72			72	
Etasje 1	78			78	55
Etasje 2	56			56	5
<b>SUM</b>	<b>206</b>				<b>60</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>206</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, bod, kjellerrom 1, kjellerrom 2, kjellerrom 3		
Etasje 1	Bad, kjøkken, toalettrom, gang, stue, trapperom		
Etasje 2	Bad, soverom, soverom 2, loftstue, soverom 3		

### Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Boligen er noe ombygget i begge plan. Tegninger viser ikke vaskerom i kjeller. Arealene ellers er noe overflatebehandlet men ikke godkjent til varig opphold. Det er viktig å presisere at bruksendring av kjeller fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring av kjeller.

Hagestuen er større en 15 kvm og er da søknadspliktig tiltak. I dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen. Takstmannen har ikke tatt stilling til om arealet vil bli godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det normalt vil påløpe kostnader ved søknad.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført tiltak vedrørende mindre innsig av vann i kjeller og ved kjøkken. Det er også utført arbeider på el-anlegget. Det henvises her til eiers egenerklæring.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er innredet noe arealer i kjeller og etablert hagestue. Det er ikke søkt om disse tiltakene.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1		44		44			44
Loft		13		13		17	30
<b>SUM</b>		<b>57</b>				<b>17</b>	<b>74</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1			
Loft			

#### Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike disse.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Jan-Erik FUSDahl Rossavik og selger	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	42	96		0	1519.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Årøyveien 10

#### Hjemmelshaver

Hatlehol Birte

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1987

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Garasje som er bygget i 1987. Det er i 2016 montert to nye porter med automatisk åpner. Kledning over garasjeporter er skiftet i 2024. Det er støpt gulv, ringmur, oppført i tre og takket med takstein. Isolert garasjerom som er innvendig gipset. Enkelt vedskur er bygget av tidligere eier.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og andre tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.05.1985		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.06.1984		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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

Birte Hatlehol

---

## Boligen

Årøyveien 10

3135 Torød

3911-42/96/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Det er sprekk i en flis nederst i høyre hjørne i dusjsonen, og rustflekker i venstre hjørne.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Mestertak as

Beskrivelse av arbeidet: Takfornyning med vask og maling av taket.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Mjølner Snekkerservice as

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp en "hagestue", dvs en åpen konstruksjon med tak inntil huset. Tilbygget er ikke omsøkt.

---

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?

♦ **Ja**

Det har vært fuktinntrengning i grunnmur mot sør ved kjøkkenterrasse. Årsaken var at det var oppstått en sprekk mellom et betongfundament under terrassen og grunnmuren, slik at fukt trengte inn på muren.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Tønsberg Blikk og Montasje

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av terskel/sokkelbeslag mellom grunnmur og betongfundament.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Pertinax as

**Beskrivelse av arbeidet:** Snekker satt opp nytt panel på to vegger i kjellerrom, samt listing.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Lekkasje kjøkkentak som skyldes at vann trengte inn via bjelkene til veranda i 2.etasje. Det er noe fukt på panel overfor kjøkkenvask.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Tønsberg Blikk og Montasje as

**Beskrivelse av arbeidet:** Produsert og montert renne, nedløp, balkongskuffer og sokkelbeslag på veranda i 2. etasje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Pertinax as

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av skade kjøkkentak.

---

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

♦ **Ja**

Det har tidvis vært mus i veggene. En befaring gjort av Rentokil viste at det ikke var musebånd ved kjøkkenterrassen. Dette er nå montert, og jeg har ikke hørt mus i vinter. Rapport fra Rentokil vedlegges salgsoppgaven.



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Pertinax AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert musebånd under terrassedøren på kjøkkenet, og tettet andre mulige innganger.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema ble kommunenes overvannskum tett i 2015, noe som medførte vannskader i kjeller. Kommunen har utbedret kummen ifølge egenerklæringen.

Jeg kjenner ikke til hvilket arbeid som er gjort i kjeller, men det er utbedret i følge tidligere eiers egenerklæringsskjema. Det har ikke vært problemer med overvannskummen mens jeg har bodd i huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Nøtterøy Elektriske as

**Beskrivelse av arbeidet:** Diverse arbeid basert på rapport etter el-tilsyn. Alt er utbedret. Rapport og faktura fra Nøtterøy Elektriske AS vedlegges salgsoppgaven. Det er også skiftet ut gamle sikringer med automatsikringer, og skiftet en lampe i trappegangen. Nye lamper er satt opp i garasjen.

---

## 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?

♦ 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?

♦ Ja

Tilstandsvurdering fra 2020 da jeg kjøpte boligen.

Skaderapport fra forsikringsselskap for fuktinntrengning i kjeller og kjøkkentak.



Skaderapport fra forsikringselskap/Rentokil i forbindelse med mus i veggene. Vedlagt salgsoppgaven.

Rørinspeksjon/filming av drenering av Norva24. Vedlagt salgsoppgaven

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Den ene garasjeporten lukkes ikke ordentlig. Dette forsøkes utbedret før salg.  
Det er noe fall i garasjen, slik at vann kan samle seg innerst på venstre side av garasjen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Pertinax

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifting av bordkledning på en vegg garasje, samt enkelte bord på østveggen av huset og trapp.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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



♦ Ja

Eiendomsforhold:

Det foreligger en skriftlig kontrakt mellom tidligere eier av min eiendom og eier av naboeiendommen, Årøyveien 8, gnr. 42/br.nr. 29 angående kjøp av en parsell på 139 kvm. Parsellen ligger foran min eiendom og strekker seg ut til Årøyveien, og tilhører ifølge dokumentet min eiendom. Nærmere informasjon vedlegges salgsoppgaven.

Annet:

Det er satt opp en "hagestue" - en åpen konstruksjon med tak knyttet til huset. Dette er ikke byggemeldt.

Verandadør mot vest kan være noe hard å lukke igjen.

Koketoppen på kjøkkenet har to defekte plater. Koketoppen vil bli skiftet ut før salg.

Ny oppvaskmaskin installert i 2021/2022.

Boligen er tilknyttet alarm og har seriekoblede røykvarslere via Verisure.

Strømforbruk 2024: 11.045 KW

Strømforbruk 2025: 10.738 KW

---



## 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.

## Erklæring om rettighet

### Kontrakt angående salg av parsell fra Årøyveien 8, 3135 Torød

### til Årøyveien 10, 3135 Torød

I 2010 ble det solgt en parsell fra eiendommen Årøyveien 8, 3135 Torød, gårdsnummer 42, bruksnummer 29, til eiere av Årøyveien 10, 3135 Torød, gårdsnummer 42, bruksnummer 96.

#### Selgere av parsell fra Årøyveien 8, 3135 Torød, var

- Hilde Agnethe Thorsen, bosatt i Årøyveien 8, 3135 Torød, og
- Thomas Martin Thorsen, bosatt i Årøyveien 8, 3135 Torød

#### Kjøpere av parsell fra Årøyveien 8, 3135 Torød, var

- Hege Tandberg Ellefsen, bosatt i Årøyveien 10, 3135 Torød i 2010, og
- Kjell Harald Edvardsen, bosatt i Årøyveien 10, 3135 Torød i 2010

Begge bor pr. 23.04.2026 i Sandløkkveien 7, 3135 Torød.

Se vedlagte kontrakt om salg av parsell i 2010.

#### Parsellens areal og kjøpesum

Parsellen har et areal på 139 m<sup>2</sup> og er beliggende på sørsiden av eiendommen til Årøyveien 10, med grense til fylkesvei 309. Parsellen strekker seg som et sammenhengende belte fra naboeiendommen i øst (Årøyveien 12) til naboeiendom i vest (Årøyveien 8) (jf. vedlagte kart).

Avtalt kjøpesum for parsellen utgjorde kr 34 750 i 2010.

#### Eiendommens videre overdragelse

Parsellen er siden blitt overført sammen med eiendommen Årøyveien 10 til nye eiere. Pr. 21.04.26 er hjemmelshaver Birte Hatlehol, Årøyveien 10, 3135 Torød.

Parsellen er å anse som en del av eiendommen Årøyveien 10 og skal følge eiendommen ved eierskifte, uavhengig av den til enhver tid registrerte eier av boligen.

Initialer:

KE BH  Hilde Agnethe Thorsen  
HTE

**Signaturer for kontrakt om salg av parsell fra Årøyveien 8, 3135 Torød**

Sted og dato: Årøysund 24/4-26

Thomas Martin Thorsen

Thomas Martin Thorsen

11.07.54.34741

Fødselsnummer

Sted og dato: Årøysund 24/4-26

Hilde Agnete Thorsen

Hilde Agnethe Thorsen

22105638632

Fødselsnummer

Sted og dato: Årøysund 23.04.26

Hege Tandberg Ellefsen

Hege Tandberg Ellefsen

1.31.06.66-44408

Fødselsnummer

Sted og dato: Årøysund 23.04.26

Kjell Harald Edvardsen

Kjell Harald Edvardsen

20026641528

Fødselsnummer

Sted og dato: Årøysund 24/4-26

Birte Hatlehol

Birte Hatlehol

270459-34670

Fødselsnummer

KE  
BH

## Vedlegg

- Tidligere kontrakt mellom selgere Thomas Martin Thorsen og Hilde Agnethe Thorsen, og kjøpere Hege Tandberg Ellefsen og Kjell Harald Edvardsen fra 2010.
- Kart over parsellen som ble solgt/overført, datert 28.05.2010
- Kart over parsellen, datert 21.04.26

KE  
HTE  
IH

Hilde Agnethe Thorsen  


# Salg av parsell

Vi, Jannicke K. Paus og Erik Pedersen, bekrefter at nærværende parsell fulgte med salget av Årøyveien 10 Gnr. 49 Bnr. 96 i Færder kommune til

Hilde og Thomas Thorsen - Årøyveien 8 - 3135 Torød.  
42/29 - gårdsnummer 42, bruksnummer 29

Birte Hatlehol.

18.06.2020

selger en parsell til :

Jannicke K. Paus 

Hege Tandberg Ellefsen og Kjell H. Edvardsen - Årøyveien 10 - 3135 Torød  
42/96 - gårdsnummer 42, bruksnummer 96

Parsellen er syd på tomten til Årøyveien 10 (42/96), med grense til riksvei 309 (se vedlegg)

Parsellen er på 139 m<sup>2</sup> og selges for kr. 34750.


Selger :

  
Hilde Agnete Thorsen

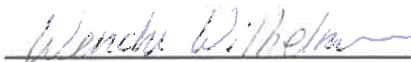
  
Thomas Martin Thorsen

Kjøper :

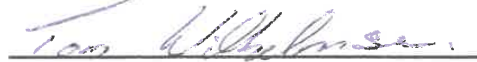
  
Hege Tandberg Ellefsen

  
Kjell Harald Edvardsen

Vitne 1 :

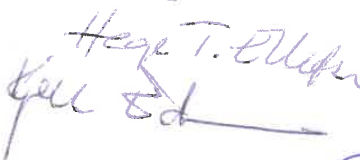


Vitne 2 :



Vedlegg : Kartoversikt

15.05.20

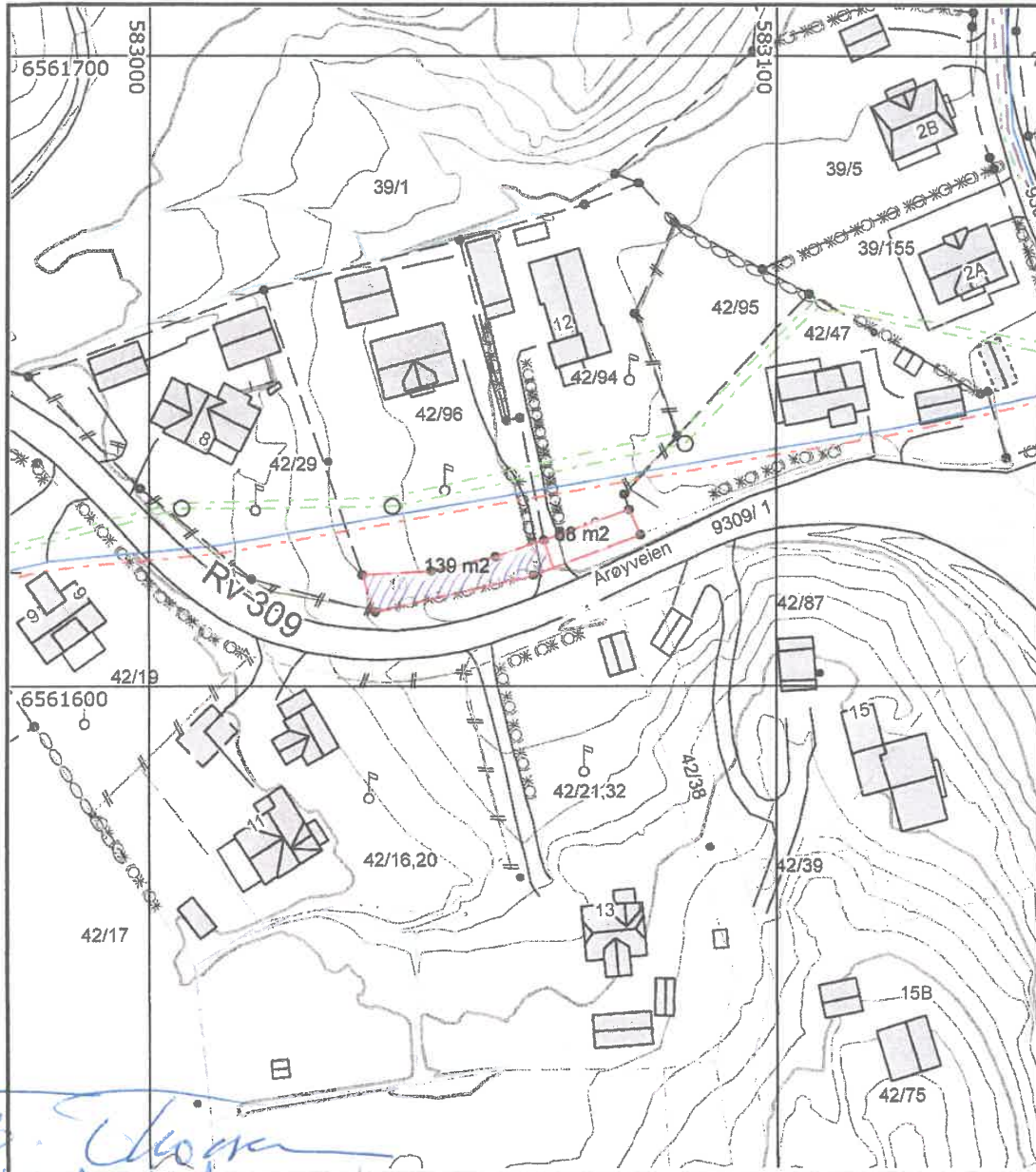
  
Kjell Ed

KE, BH

Vi, Hege Tandberg Ellefsen og Kjell Harald Edvardsen, bekrefter at nærværende parsell fulgte med salget av Årøyveien 10 Gnr. 49 Bnr. 96 i Færder kommune til Jannicke K. Paus og Erik Pedersen i 2015 jfr. kjøpekontrakt datert 17.03.2015.



# FORENKLET SITUASJONSKART



*Hildebjørk Thorsen*  
*Hegge Ellingsen*  
*Kyle Edvin*

© NØTTERØY KOMMUNE

Adresse: ÅRØYVEIEN 8, 3135 TORØD

Dato: 28/5-2010

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/29/0/0

UTM32 Euref89

### Tegnforklaring:

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet



Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle fell eller mangler i kartet.

*KE HTE BH*



Sandefjord 17.10.24

Viser til tlf.samtale vedr. rørinspeksjon av drenering i Årøyveien 10, Torød.

Ved rørinspeksjon 30.08.24 ble det avdekket en langsgående sprekk i drenerørret ved ca. 5,60 meter fra drenskum. Dette er ikke så lett å se på bildet pga kondens i røret, men man kan se den på filmen ca. kl 14 – 15 i røret. Denne sprekken er etter all sannsynlighet et resultat av setninger i bakken ved tele-løsning. Dvs. at massene rundt røret komprimeres slik at røret gir etter.

Denne sprekken har pr. nåværende tidspunkt ingen spesiell betydning for funksjonen på drenerørret. Drenerørret er av typen 83/100 perforert plast. Slike rør er konstruert sånn at rennende vann skal trekke ut i grunnen. På denne måten har ikke den nevnte sprekken i røret noe å si.

Det som derimot kan skje på sikt er at ytterligere setninger/bevegelser i bakken kan forverre sprekken i røret. Konsekvensen av dette kan være at løs-masser rundt røret trenger inn og tetter dreneringen. Men pr. i dag er det ikke slik.

Håper dette var oppklarende.

Bjørn Cato Sæthre  
Driftsleder/KHMS-leder  
Norva24 Vestfold

# Rapport

## Rørinspeksjon

**Utført** 2024-08-30  
**Lokasjon** Årøyveien 10, Torød  
**Vår ref.** 45950

**Kunde** Birte Hatlehol  
**Kontakt** Birte  
**Epost** birte.hatlehol@gmail.com  
**Telefon** 90678872

**Merking**  
**Operatør** Morten Monsvik  
**Til stede** MM

**Bilder** [Last ned bilder fra rapporten \(https://admin.zapit.no/report/99ca81d2-0897-441b-8d45-fb822a07c6d7/zippedImages\)](https://admin.zapit.no/report/99ca81d2-0897-441b-8d45-fb822a07c6d7/zippedImages)

**Vedlegg** [Observasjon og graderinger \(https://admin.zapit.no/report/99ca81d2-0897-441b-8d45-fb822a07c6d7/media/attachment/38614ee2aff099f538e65897636804820debaf52.pdf\)](https://admin.zapit.no/report/99ca81d2-0897-441b-8d45-fb822a07c6d7/media/attachment/38614ee2aff099f538e65897636804820debaf52.pdf)

**Beskrivelse**  
Rørinspeksjon

# Fra kum

Dato 2024-08-30	Oppdragsgiver Birte Hatlehol	Kontakt Birte	Operatør Morten Monsvik	Adresse Årøyveien 10, Torød	Standard Basert på T25:2012 og 234:2018
Fra Fra kum	Til bend	Retning Motstrøms			
Dimensjon 100	Material Plast	Værtype Sol	Rørtype Overvann	Forarbeid Ikke rengjort	Kameratype Mincam

Anmerkning

1:380	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-SL	Fra kum		
	0,00m	IF	Inspeksjon fullført		
	0,89m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	3,20m	RE-KL09	Retningsendring, KI 9		
	3,20m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikkert, KI 1,5		
	5,60m	DF2-H	Deformasjon, Gradering 2, Type: Horisontalt, KI 2-4	2	
	5,60m	RB2-L	Rørbrudd, Gradering 2, Type: Langsgående, KI 3	2	
	11,80m	RE-KL03	Retningsendring, KI 3		
	18,64m	VN1-<5%	Vannivå, Gradering 1	1	
	20,88m	RE-KL03	Retningsendring, KI 3		

Sammendrag

# Foto fra Fra kum



-0.05m

2024/08/30 Fri 14:27:13

IF 0,00m Inspeksjon fullført



0.89m

2024/08/30 Fri 14:26:59

VN 0,89m Vannivå, Gradering 2



3.20m

2024/08/30 Fri 14:26:31



TK 3,20m Tilkopling, Type: Prefabriert, KI 1,5



DF 5,60m Deformasjon, Gradering 2, Type: Horisontalt, KI 2-4



RB 5,60m Rørbrudd, Gradering 2, Type: Langsgående, KI 3

11.80 m

2024/08/30 Fri 14:24:47



RE 11,80m Retningsending, KI 3

18.64 m

2024/08/30 Fri 14:23:19



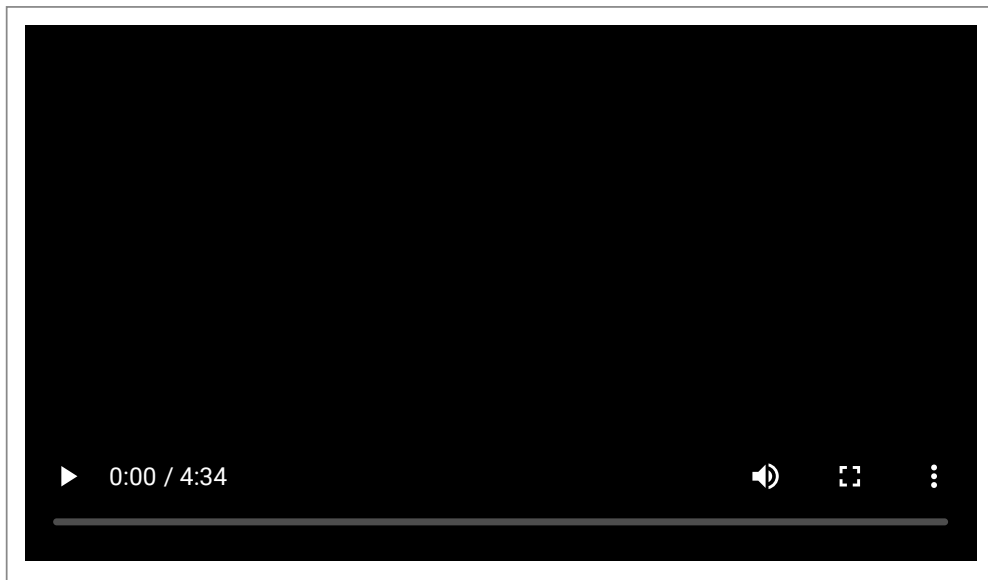
VN 18,64m Vannivå, Gradering 1

20.88 m

2024/08/30 Fri 14:22:49



RE 20,88m Retningsending, KI 3



[Klikk her for å laste ned videofilen "\\_r\\_yveien\\_10.mp4"](https://admin.zapit.no/report/99ca81d2-0897-441b-8d45-fb822a07c6d7/media/videodownload/d11034c790f5c949c171c87279a7e8bb41492a99.mp4/_r_yveien_10.mp4) (https://admin.zapit.no/report/99ca81d2-0897-441b-8d45-fb822a07c6d7/media/videodownload/d11034c790f5c949c171c87279a7e8bb41492a99.mp4/\_r\_yveien\_10.mp4)

HATLEHOL BIRTE  
Årøyveien 10

3135 TORØD

Porsgrunn, 27. januar 2026

## Vedrørende tilsyn utført den 19.08.2025 - saksnr. 362582

Det vises til tilsyn av det elektriske anlegget i Årøyveien 10, 3135 TORØD, ..

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn.

Vi vil med dette brev informere at vi betrakter saken som avsluttet.  
I enkelte saker kan det bli utført etterkontroll.

Ta kontakt på tlf 33 41 34 00 / dle@lede.no dersom det er noen spørsmål vedrørende saken.

Med hilsen  
Lede AS

Mathias Halvorsen  
Tilsynsingeniør  
Det Lokale Eltilsyn

[Dokumentet er elektronisk signert]

HATLEHOL BIRTE  
 Årøyveien 10

3135 TORØD

Porsgrunn, 27. januar 2026

## Tilsynsrapport med rettelser fra tilsyn utført den 19.08.2025

Tilsyn av det elektriske anlegget i Årøyveien 10, 3135 TORØD, ..

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert. I enkelte saker kan det bli utført etterkontroll.

- |   |              |  |
|---|--------------|--|
| 1 | Sikringsskap | Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28                                     |
|   | 1. Etasje    | Sikringsskap hadde rørrinnføring som ikke var tettet.  |
|   |              | 23.01.2026 13:07 NØTTERØY ELEKTRISKE AS: Tord C Feen   |
|   |              | Beskriv rettelse: Tettet innføringer   |
| 2 | Sikringsskap | Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf.fel § 20  |
|   | 1. Etasje    | Sikringsskap manglet avdekking, og hadde da ikke tilfredsstillende kapslingsgrad, minimum IP2X.                    |
|   |              | 23.01.2026 13:07 NØTTERØY ELEKTRISKE AS: Tord C Feen   |
|   |              | Beskriv rettelse: Montert avdekking  |
| 3 | Sikringsskap | Materiell var ikke merket i tilstrekkelig grad for å kunne identifiseres og/eller unngå fare. Jf. fel § 32         |
|   | 1. Etasje    | Beskyttelsesleder var ikke gul/grønn. Alle isolerte beskyttelsesjordledere skal være gul/grønn, Jf NEK400 del 514. |
|   |              | 23.01.2026 13:08 NØTTERØY ELEKTRISKE AS: Tord C Feen   |
|   |              | Beskriv rettelse: Byttet kabel   |

- 4 Vaskerom Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av skjøteledning/rekke. Flere faste stikkontakter må monteres, Jf. fel § 16. Måleresultat for kontinuitet legges inn.
- VIKTIG INFORMASJON OM SKJØTELEDNINGER OG FORGRENINGSKONTAKTER:  
Skjøteledninger og forgreningskontakter kan lett overbelastes og utsettes ofte for større slitasje og påkjenninger enn fastmonterte stikkontakter. Bruken av skjøteledninger og forgreningskontakter bør derfor begrenses til et minimum.
- Unngå bruk av skjøteledninger og forgreningskontakter:  
- til varmeovner, hvitevarer og annet utstyr som bruker mye strøm  
- som permanent løsning  
- koblet i serie
- Her var forgreningskontakt benyttet som permanent løsning for kjøleskap og fryser. Det anbefales å etablere fast tilkobling.
- 23.01.2026 13:09 NØTTERØY ELEKTRISKE AS: Tord C Feen  
Beskriv rettelse: Forgrener fjernet
- 5 Kjøkken Anlegget var ikke tilpasset forventede ytre påvirkninger. Jf. fel § 28
- Dette gjelder PN-ledning gulv som var avsluttet/skjøtet med klemmer som lå åpne uten tilfredsstillende kapsling.
- 23.01.2026 13:09 NØTTERØY ELEKTRISKE AS: Tord C Feen  
Beskriv rettelse: Fjernet PN
- 6 Stue Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. Jf. fel § 21
1. Etasje Det var installert stikkontakter med jord og stikkontakter uten jord i samme område. Beskyttelsesprinsippene "ikke ledende omgivelser" (stikkontakter uten jord) og "ledende omgivelser" (stikkontakter med jord) kan ikke benyttes om hverandre i samme område.
- Se vår nettside for mer informasjon:  
<https://www.elsikkerhetsportalen.no/lede/belysning/jordet-eller-ujordet/>
- 23.01.2026 13:10 NØTTERØY ELEKTRISKE AS: Tord C Feen  
Beskriv rettelse: Demontert jorda stikk, montert U/J
- 7 Kjeller Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
- PR-kabler var ikke betryggende festet. I forbindelse med vannskade er kabler løset fra vegg. Disse må festes og kontrolleres av godkjent elektroentreprenør.

- 23.01.2026 13:10 NØTTERØY ELEKTRISKE AS: Tord C Feen  
Beskriv rettelse: Festet kabel
- 8 Garasje Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet.  
Jf. fel § 28  
  
PR-kabel var ikke betryggende festet.
- 23.01.2026 13:10 NØTTERØY ELEKTRISKE AS: Tord C Feen  
Beskriv rettelse: Kabel byttet og festet
- 9 Garasje Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må  
ettersees av registrert installasjonsvirksomhet  
eller fjernes. Jf. fel § 9  
  
Det elektriske anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert  
installasjonsvirksomhet. Dette gjelder stikkontakter som ikke lenger er i bruk.
- 23.01.2026 13:11 NØTTERØY ELEKTRISKE AS: Tord C Feen  
Beskriv rettelse: Fjernet stikkontakt
- 10 Garasje Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av  
skjøteledning, Jf. fel § 16.  
  
VIKTIG INFORMASJON OM SKJØTELEDNINGER OG FORGRENINGSKONTAKTER:  
Skjøteledninger og forgreningskontakter kan lett overbelastes og utsettes ofte for større  
slitasje og påkjenninger enn fastmonterte stikkontakter. Bruken av skjøteledninger og  
forgreningskontakter bør derfor begrenses til et minimum.  
  
Unngå bruk av skjøteledninger og forgreningskontakter:  
- til varmeovner, hvitevarer og annet utstyr som bruker mye strøm  
- som permanent løsning  
- koblet i serie  
  
Her var skjøteledning benyttet som permanent løsning til 3fas kontakt i garasje.
- 23.01.2026 13:11 NØTTERØY ELEKTRISKE AS: Tord C Feen  
Beskriv rettelse: Gummikabel fjernet
- 11 Dokumentasjon Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for  
anlegget. Jf. fel § 13  
  
Det manglet dokumentasjon på arbeid som har vært utført på det elektriske anlegget.  
  
kurs 15, 16 og 17..  
Lys i garasjen.
- 23.01.2026 13:11 NØTTERØY ELEKTRISKE AS: Tord C Feen  
Beskriv rettelse: Byttet belysning og dokumentert

RETTELSE ER UTFØRT AV:	
27.01.2026	NØTTERØY ELEKTRISKE AS
Dato	Registrert elentreprenør

DET LOKALE ELTILSYN:	
27.01.2026	Mathias Halvorsen Tilsynsingeniør
Dato	[Dokumentet er elektronisk signert]

## Garantibevis – Takfornyning

Til: Birte Hatlehol

Adresse: Årøyveien 10, 3135 Torød

Dette dokumentet bekrefter at det er gitt 10 års garanti på arbeidet som er utført av Mestertaket AS i forbindelse med takfornyning på ovennevnte adresse. Arbeidet ble utført i mai 2025 og omfatter blant annet:

- Vask og fornying av takstein
- Utskifting av skadet takstein
- Kontroll av undertak
- Kontroll og etterstramming av beslag
- Forsterkning og festing av pipe

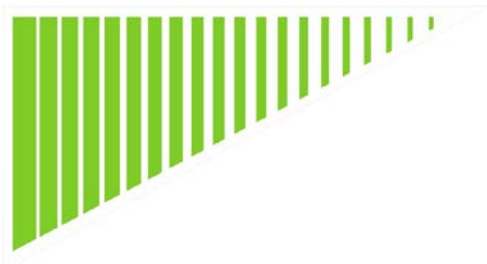
Garantien gjelder spesifikt for overflatebehandlingen (malingen) av takstein, og dekker feil som flassing, avskalling eller annen unormal nedbrytning av malingssjiktet. Garantien gjelder i 10 år fra utført arbeid.

Skader som følge av ytre påvirkning (f.eks. takras, slag, ekstremvær), uriktig bruk, manglende vedlikehold eller inngrep fra tredjepart, omfattes ikke av garantien.

Ved behov for oppfølging i garantiperioden, ta kontakt med oss, så bistår vi med kontroll og eventuell utbedring.

Med vennlig hilsen

Daniel Tårnes  
Prosjektansvarlig / Byggmester



Adresse PB. 41 3163 BORGHEIM  
Telefon 3335 2000  
Foretaksregisteret NO982822742MVA  
E-post [tord@notteroy-elektriske.no](mailto:tord@notteroy-elektriske.no)  
Web [www.notteroy-elektriske.no](http://www.notteroy-elektriske.no)

Birte Hatlehol  
Årøyveien 10  
3135 TORØD

Vareadresse  
Årøyveien 10  
3135 TORØD

## FAKTURA

Faktura nr. **20260147**

Fakturadato 31.01.26  
Forfall **12.02.26**  
Ordre nr. 51799  
Deres ref. Birte  
Kundenr 110362  
Dle Rapport

### FAKTURA GJELDER

Tilbudsarbeider  
Rettet DLE rapport  
Sendt inn rettemelding

BESKRIVELSE	ANTALL Enh	PRIS	BELØP
PRIS IHT TILBUD		26 960,16	26 960,16
<b>TOTALT EKSKL. MVA.</b>			<b>26 960,16</b>
Øreavrunding			<b>-0,16</b>
<b>MERVERDIAVGIFT 25.0%</b>			<b>6 740,00</b>
<b>TOTALT INKL. MVA.</b>			<b>33 700,00</b>

### VENNLIGST BENYTT KID NR. VED BETALING.


**BETALINGSINFORMASJON STÅR I EGET FELT NEDERST.**  
VENNLIGST TA KONTAKT DERSOM GIRO ØNSKES TILSENDET!

NØTTERØY ELEKTRISKE AS SENDER NÅ ALL DOKUMENTASJON TIL [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no)  
LOGG DEG INN PÅ [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no) VED SPØRSMÅL ANGÅENDE DOKUMENTASJON

BETALINGSINFORMASJON			
KID nr	<b>0202601472</b>	Bankkonto	<b>1503 40 36931</b>
Birte Hatlehol	Forfall	Å betale	<b>33700,00</b>

## Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	2264053200002
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Fremtind Forsikring AS / Alvin Ringen
Kunde / Forsikringstaker	Birte Hatlehol Årøyveien 10 3135 Torød
Forsikringstype	Hus
Forsikringsform	Bygning Topp
Egenandel	6000.00
Skadestedets adresse	Årøyveien 10 3135 Torød
GNR/BNR	
Kontaktperson	Birte Hatlehol (Kunde) tlf. 90678872 birte.hatlehol@gmail.com
Skadedato	29.11.2023
Besiktigelsesdato	06.12.2023



Rapporten er basert på
<input checked="" type="checkbox"/> Fysisk oppmøte <input type="checkbox"/> Video <input type="checkbox"/> Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Birte Hatlehol	Kunde	90678872	birte.hatlehol@gmail.com
Tommy Hansen	Hovedinspektør	90587417	tommy.hansen@rentokil-initial.com

Innbo-/løøreforsikring i samme selskap		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Vet ikke		

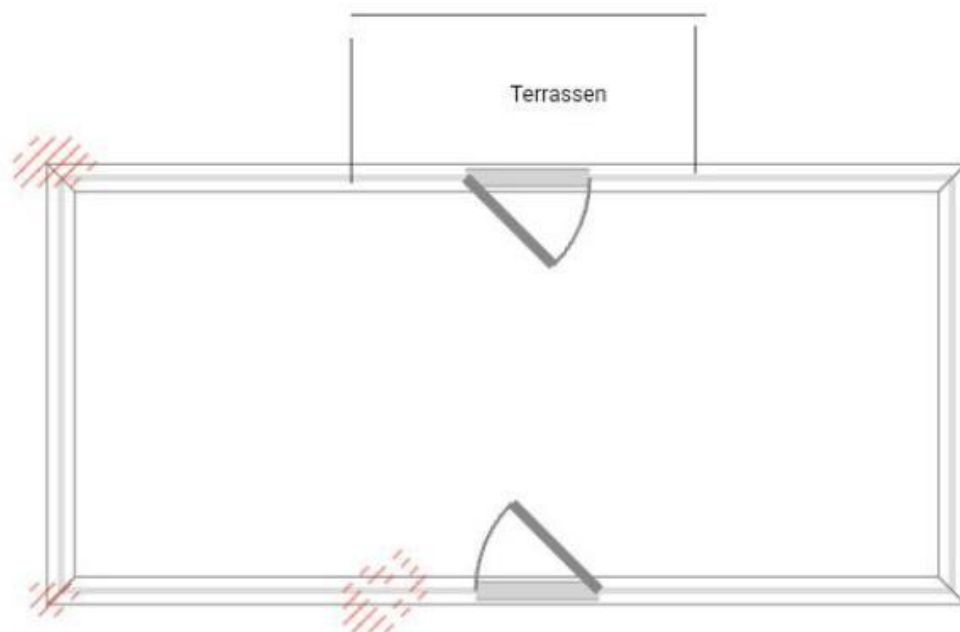
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m <sup>2</sup>	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Enebolig	180	1984	

Øvrig informasjon om objektet
Normalt godt vedlikeholdt bolig med innredet kjeller.

Beskrivelse av skadet løsnere	
Objekt	Verdi

## Planskisse

### Etasje 1



Meget grov skisse.



## Mulig regress?

Nei

Ikke regress da det ikke er påvist skade.

## Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Anbefales at påviste inntreksveier som ble avdekket under befaring sikres.

Det anbefales også at det fjernes di innerste terrassebord på terrassen. Dette er for å kontrollere opp under kledningen i dette området.

*Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.*

## Skadeomfang

Ingen skade avdekket på befaringstidspunktet.

## Reparasjonsbehov

**Spesielle betingelser:**Ingen reparasjonsbehov.

**Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?:**  Ja  Nei

## Igangsatt arbeid

Ingen igangsatt arbeid.

## Beboelighet

**Beboelighet:** Ja

**Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.:** NOK

**Annen info/alternativ løsning for beboelse:**

## Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

## Annen info:

## Oppsummering

Kunde melder om lyder i etg skille mellom 1 og 2 etg, samt lyder i himlingen inne på kontoret i 2 etg.

Kunde flyttet inn i boligen i 2020 og merket lyder første gang samme vinter. Har vært stille en god stund men merker lyder på nytt sist uke. Kunde har også fanget 2 mus den siste tiden.

Under befaringen var det svært lite spor etter mus på verken kneloftet ei heller topploft. Men kunde hadde fanget en mus trolig dagen før befaring.

Videre inspeksjon ble det ikke avdekket mye til inntreksveier (se bilder) men detbke avdekket inntreksveier via åpen hjørnekasse samt åpent under kledningen.

Et område fikk ikke inspektør sjekkt og det er under kledningen på terrassen. Det anbefales at det fjernes di innerste terrassebord på terrassen. Dette er for å kontrollere opp under kledningen i dette området.

Det er ikke avdekket noen skade under befaring og Rentokil avslutter etter endt befaring.

## Bilder av stedet



I dette området inne i stue har kunde hørt lyder.



Luke til topploftet.  
Svært lite spor ble avdekket her



Kunde hadde fanget en mus trolig dagen før befaringen. Dette er på kneloftet



Loftet til kunde.  
Svært lite spor ble avdekket her



Dette området får ikke inspektør sjekket.



Åpen hjørnekasse.  
Anbefales at dette sikres.



Åpen hjørnekasse.  
Anbefales at dette sikres.



Åpent under overligger på kledningen.

Anbefales at dette sikres.



Åpent under overligger på kledningen.

Anbefales at dette sikres.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Tommy Hansen  
90587417  
tommy.hansen@rentokil-initial.com  
Rentokil Forsikring Norge AS

# Nabolagsprofil

Årøyveien 10 - Nabolaget Årøysund/Torød - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Agerup Linje 112, 113B, N113	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	19 min 10.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min

## Skoler

Torød skole (1-7 kl.) 124 elever, 8 klasser	15 min 1.4 km
Oserød skole (1-7 kl.) 348 elever, 24 klasser	3 min 2.1 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	10 min 6.5 km
Borgheim ungdomsskole	10 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	15 min 9.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	10 min 6.5 km
Færder videregående skole 750 elever	16 min 9.8 km

«Smått men flott :-))»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Naboskapet

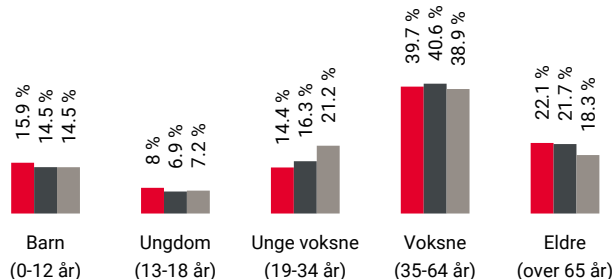
Godt vennskap 79/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årøysund/Torød	1 085	537
Årøysund	2 436	1 205
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Torød barnehage (1-5 år) 57 barn	16 min 1.4 km
Oserød barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 1.9 km
Hårkollen barnehage (0-6 år) 88 barn	4 min 2.7 km

## Dagligvare


Meny Nøtterøy Post i butikk, PostNord	4 min 2.8 km
Kiwi Hjem seng PostNord	8 min 4.8 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

 Støynivået  
Lite støynivå 93/100

 Trafikk  
Lite trafikk 91/100

## Sport

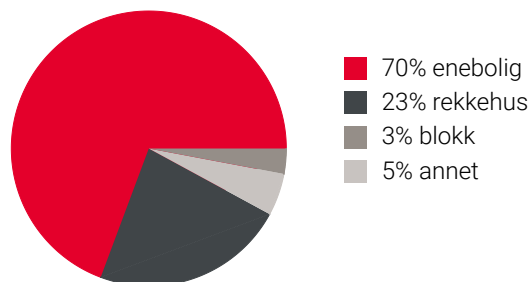
 Torød Sandvolleyballbane 14 min   
Sandvolleyball 1.3 km

 Torød nærmiljøanlegg 17 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.6 km

 ENERGY Fitness Borgheim 9 min 

 EVO Nøtterøy 13 min 

## Boligmasse

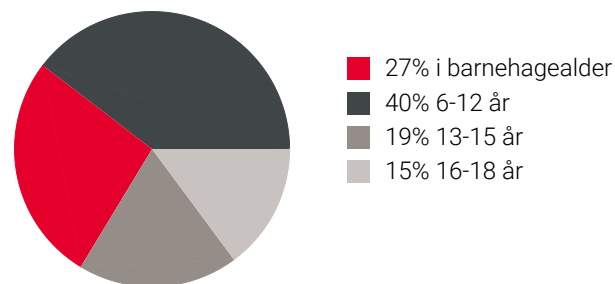


## Varer/Tjenester

 Bellevuesenteret 13 min 

 Apotek 1 Teie torg 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

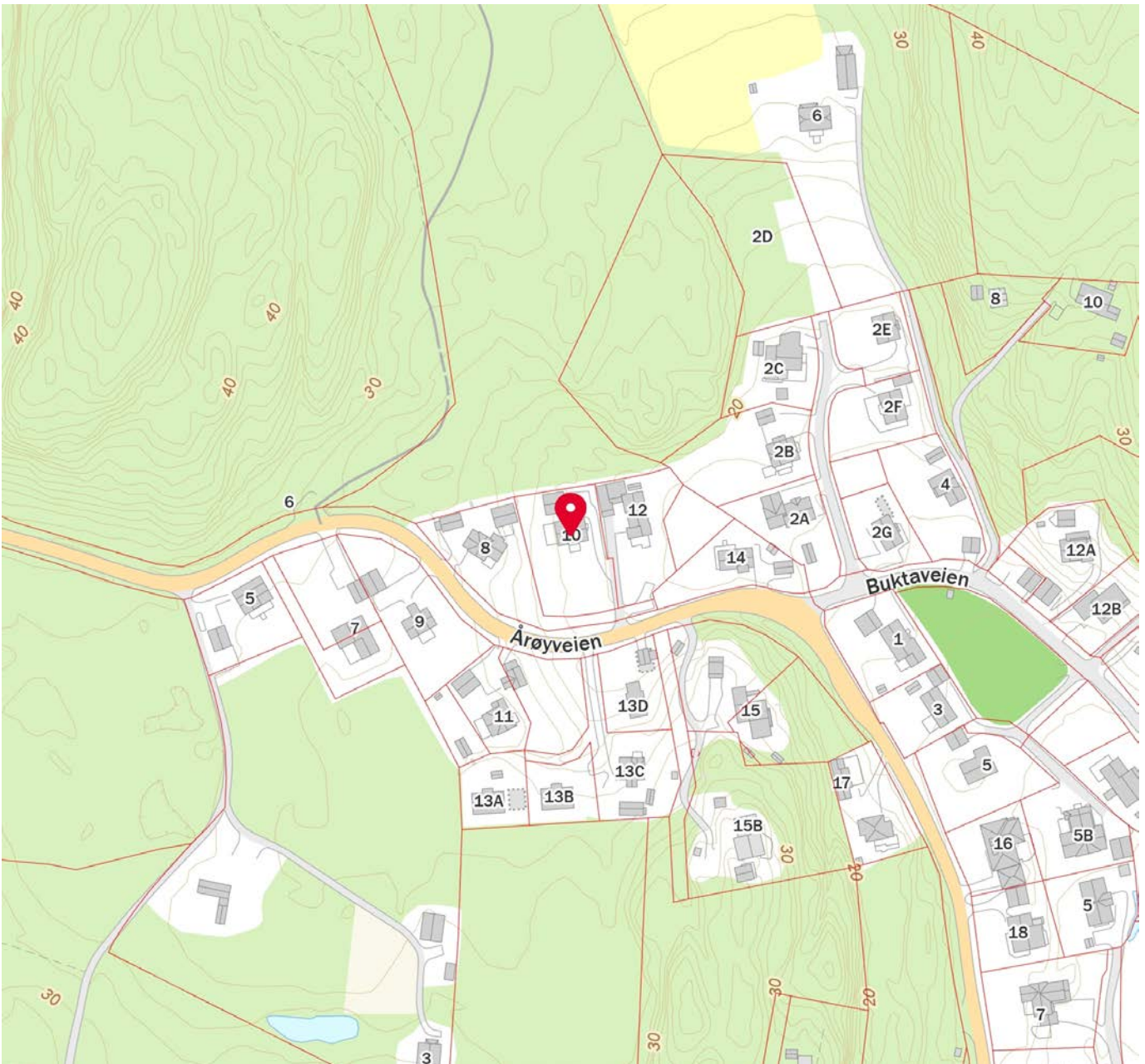
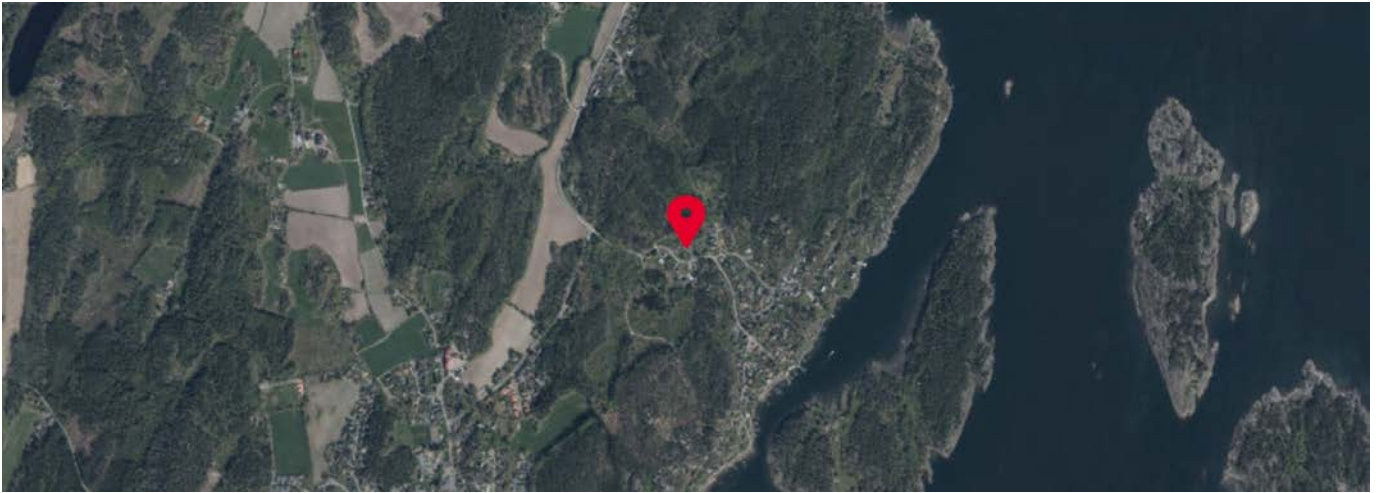



0% 43%

 Årøysund/Torød  
 Årøysund  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



	<b>Færder kommune</b>
	Postboks 250 Borgheim
	3163 Nøtterøy
	Telefon: 33 39 00 00

## EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 14.04.2026

Gnr:	42	Bnr.:	96	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Årøyveien 10, 3135 Torød						
Selger/Megler	Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS						

### Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt <input checked="" type="checkbox"/>	privat <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Avløp	kommunalt <input checked="" 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"/>
Merknad:		

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

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	10235
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m <sup>3</sup> -pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	3130
Tillegg+/fradrag-	-470
Helårs <input checked="" type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	+250
Feiing	516
Merknad: Rabatt for felles beholdere. Tillegg for plastbeholder.	

Alle priser er inkl.mva.

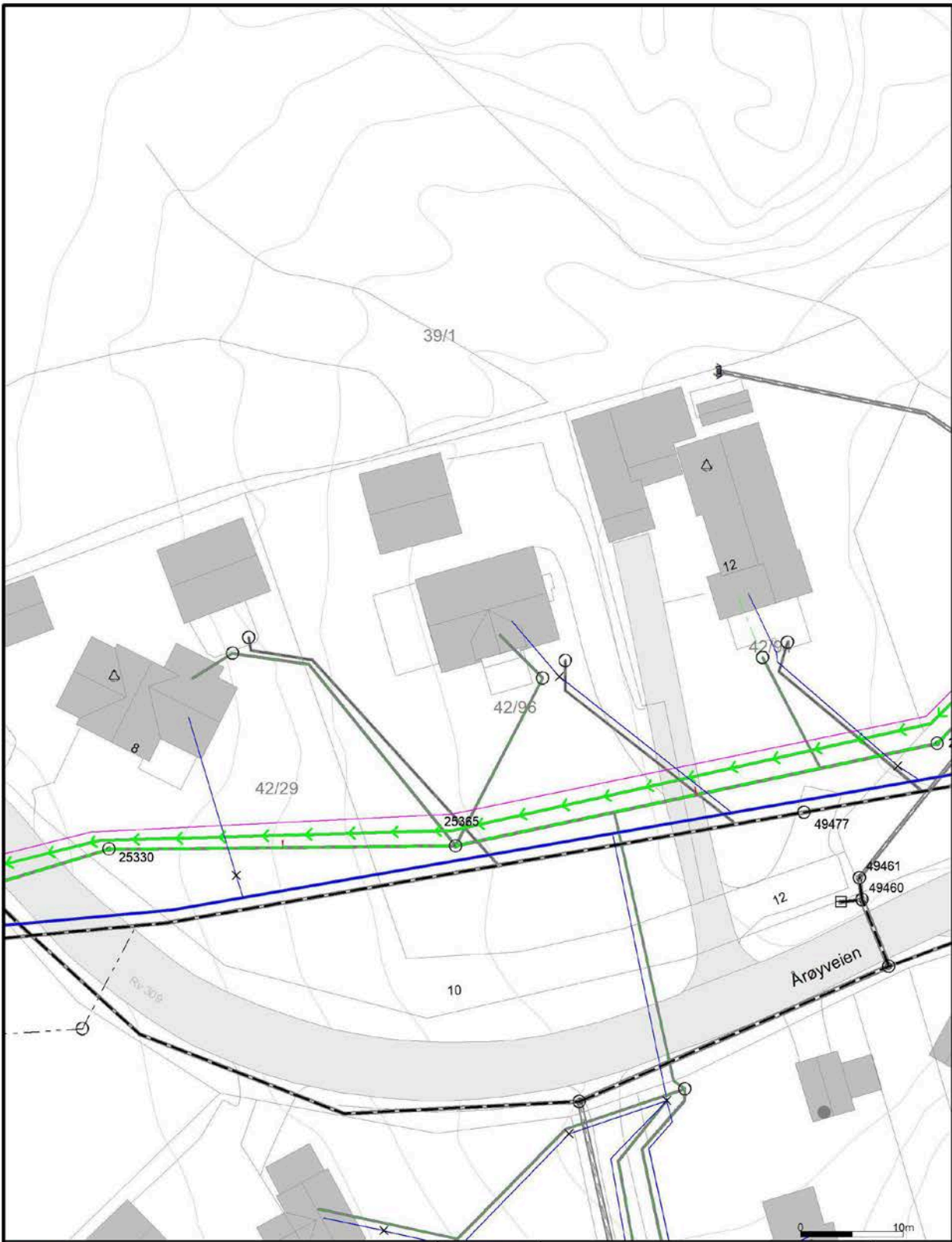
### **Olje/parafin:**

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.



<ul style="list-style-type: none"> <li>- - Avløp felles</li> <li>- - Overvann</li> <li>- - Pumpeledning felles</li> <li>- - Pumpeledning spillvann</li> <li>- - Spillvann</li> <li>- - Vannledning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Hyd</li> <li>○ Kum</li> <li>▭ Pumpestasjon vann</li> <li>▭ Pumpestasjon AF</li> <li>▭ Pumpestasjon SP</li> <li>▭ Overløp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△ Utslipp</li> <li>▭ Stuk</li> <li>▭ Stuk</li> <li>▭ Bekkeinntak m. r.</li> <li>▭ Bekkeinntak</li> <li>⊗ Stoppekran</li> <li>○ Grenpunkt</li> </ul>	 <p style="text-align: center;"><b>Færder kommune</b> Ledningskartverket</p>	<div style="text-align: right;">               N              Målestokk              1:500         </div>
<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.              Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)              Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)</p>				

**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Årøyveien 10.			42	96	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Enebolig	dato 27.6.	sak	390/84.	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Trond Solvang.					
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
D.S.					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Bamble Bygg A/S.					

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nøtterøy, den 22.mai 1985.

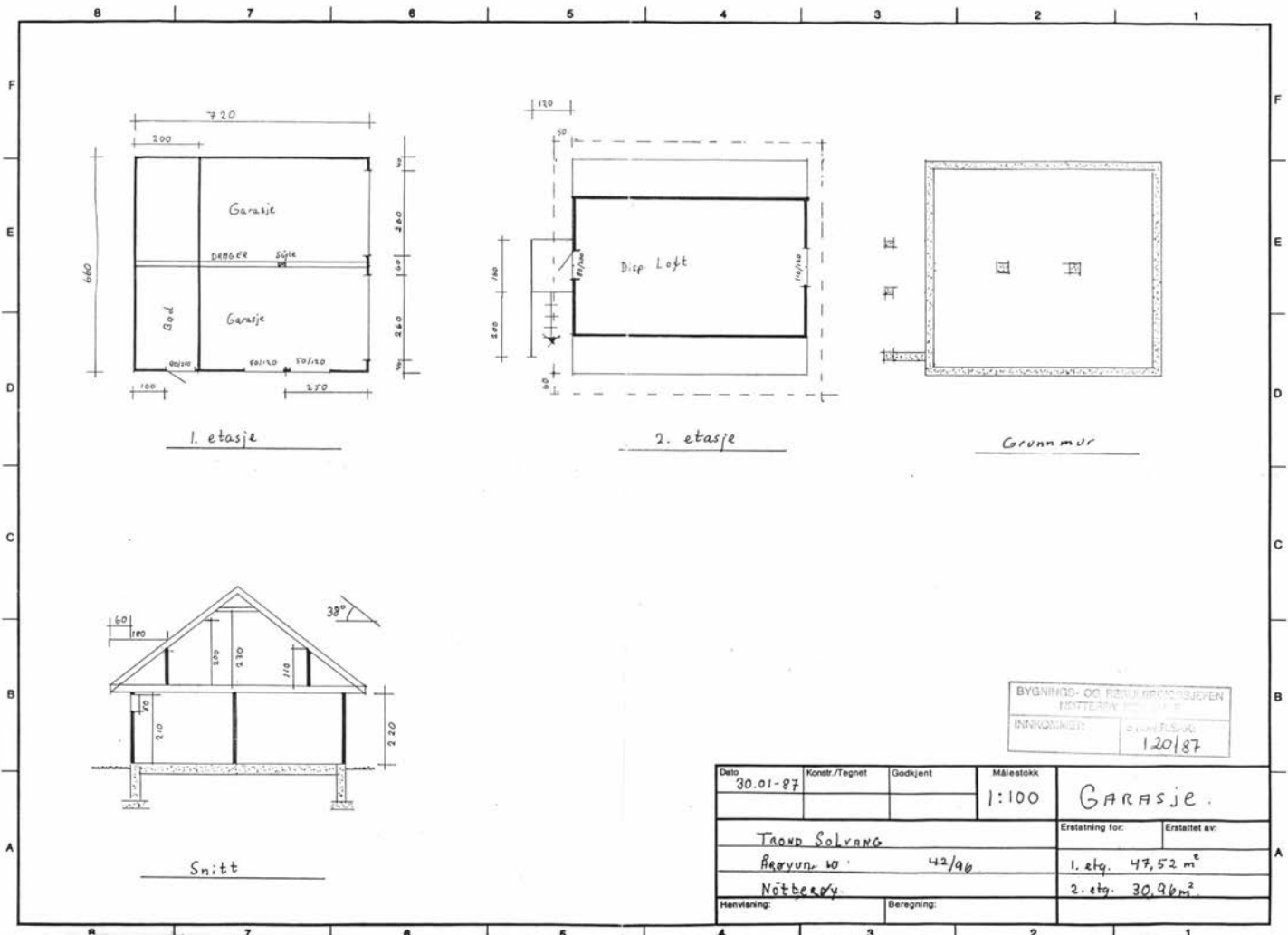


bygningssjefen

## Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 

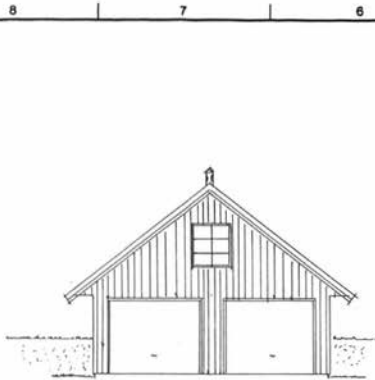
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



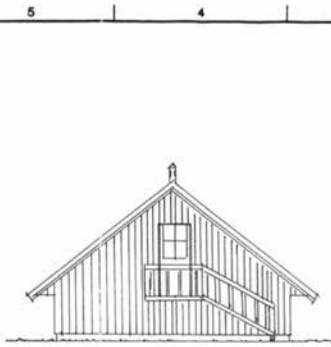
BYGNINGS- OG REGULERINGSBYUREN  
 NOTTERVANG 10  
 INNKOMMER: 42/96  
 120/87

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	GARASJE
30.01-87			1:100	
TAND SOLVANG				Ersattning for:
Årvun 10 42/96				Ersattlet av:
Nötbered				1. etg. 47,52 m <sup>2</sup>
				2. etg. 30,96 m <sup>2</sup>
Henvisning:		Beregning:		

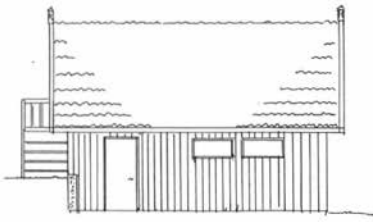
A. & TORKKOPF EB/NS 1402, NS 1417, NS 1415.



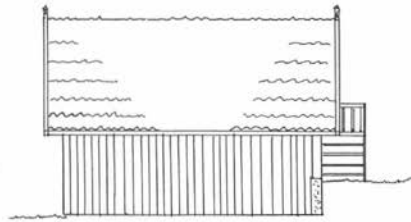
FASADE ØST



FASADE VEST



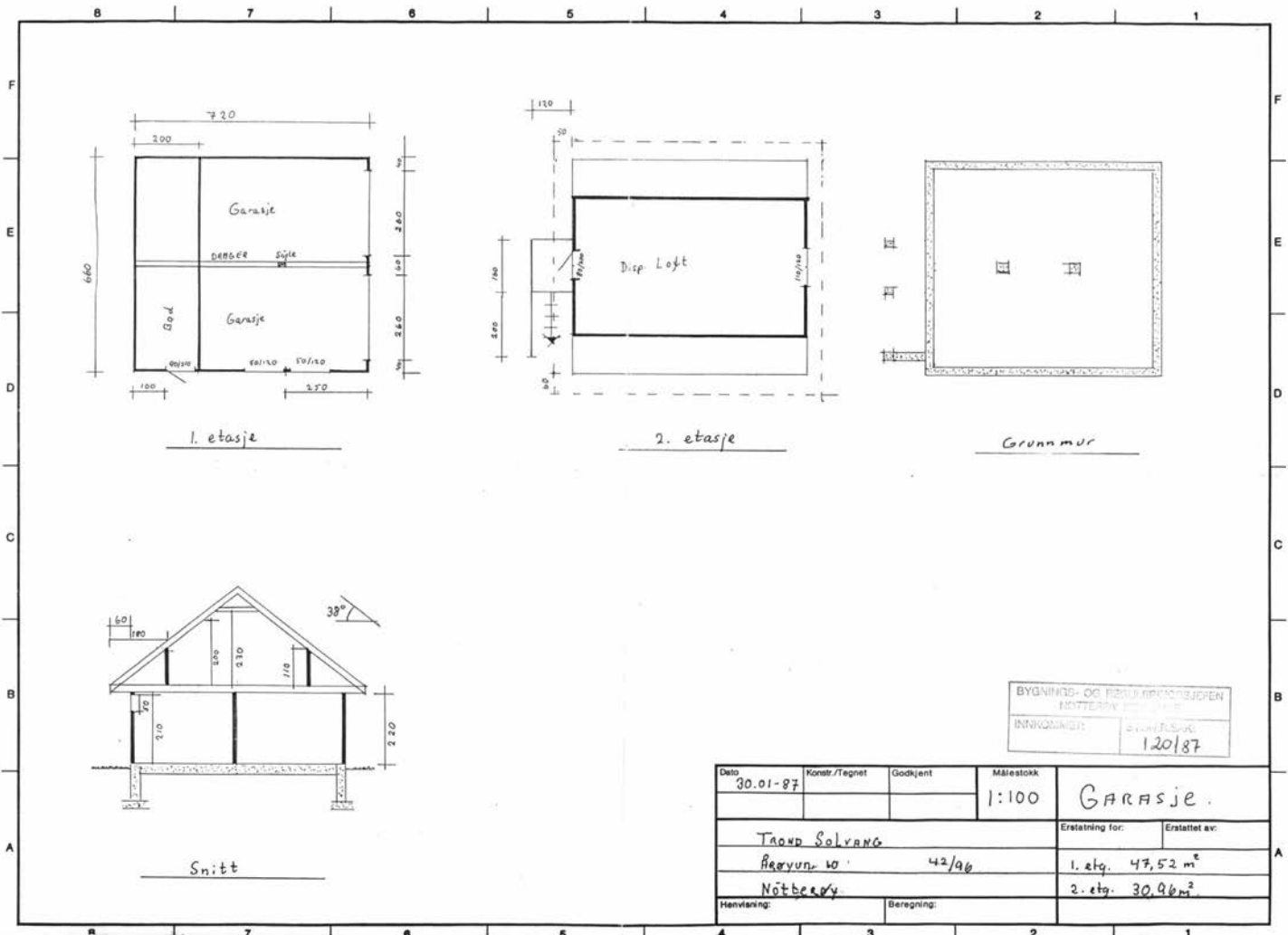
FASADE SYD



FASADE NORD

BYGGNING- OG REKONSTRUKSJONS  
 PARTNER SIVIL  
 WWW.PARTNER.NO SVØRPLSAK  
 120187

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	GARASJE
30.01-87			1:100	
TROND SOLVANG				Ersattning for:
ÅRBYVN. 10 42/96				Ersattlet av:
Nøtterøy				
Henviøring:		Beregning:		



BYGNINGS- OG REGULERINGSBYUREN  
 NOTTERVANG 10  
 INNKOMMER: 42/96  
 120/87

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	GARASJE
30.01-87			1:100	
TAND SOLVANG				Ersattning for:
Årsvun 10				Ersattlet av:
42/96				1. etg. 47,52 m <sup>2</sup>
Nötbered				2. etg. 30,96 m <sup>2</sup>
Henvisning:		Beregning:		

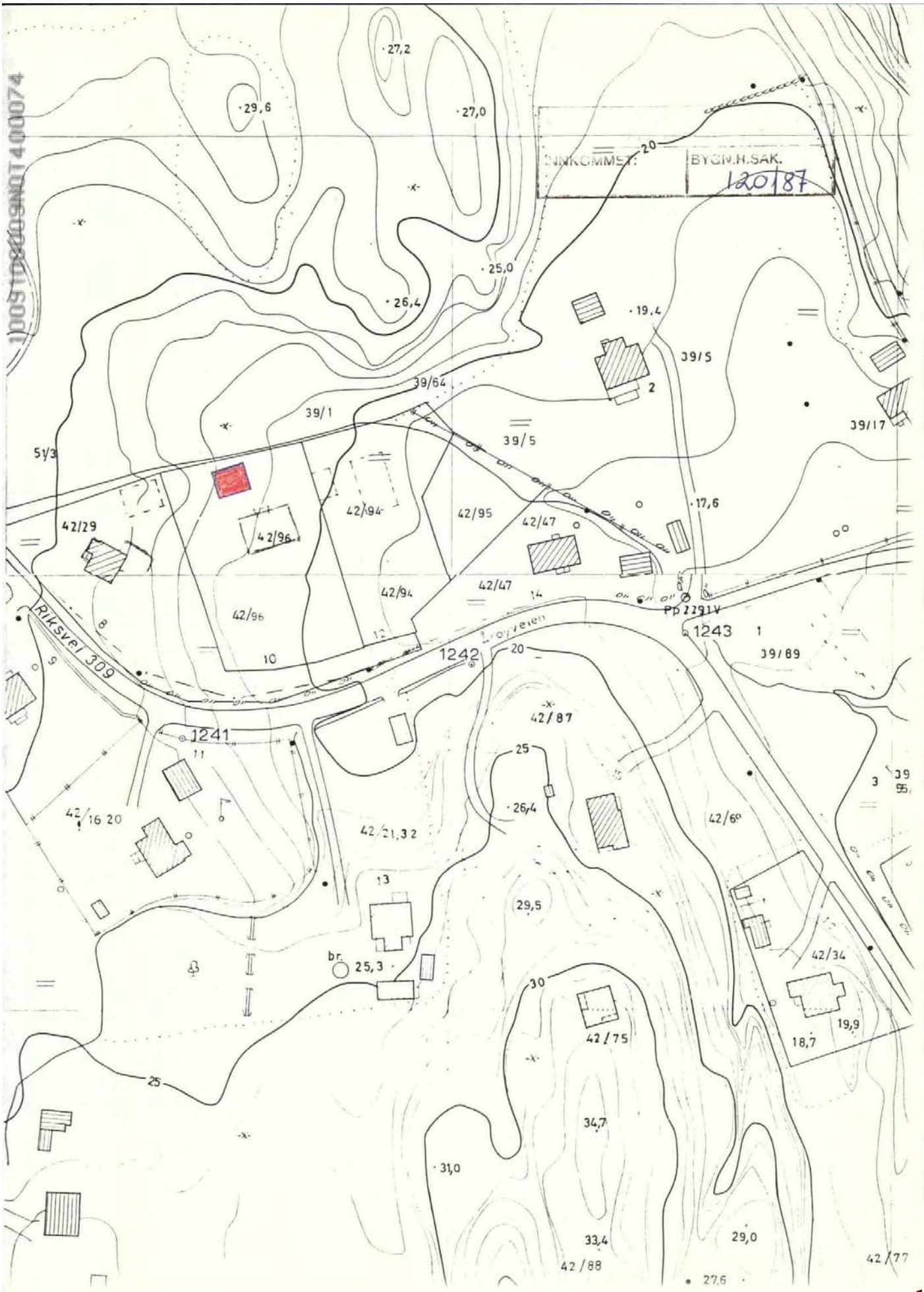
A. & TØRRKOPF EB/NS 1402, NS 1417, NS 1415.



BYGGNING- OG REVISJONSBUREAU  
 TRONDHEIM  
 WWW.BYGGNET.NO  
 SVOPPLSÅK  
 120187

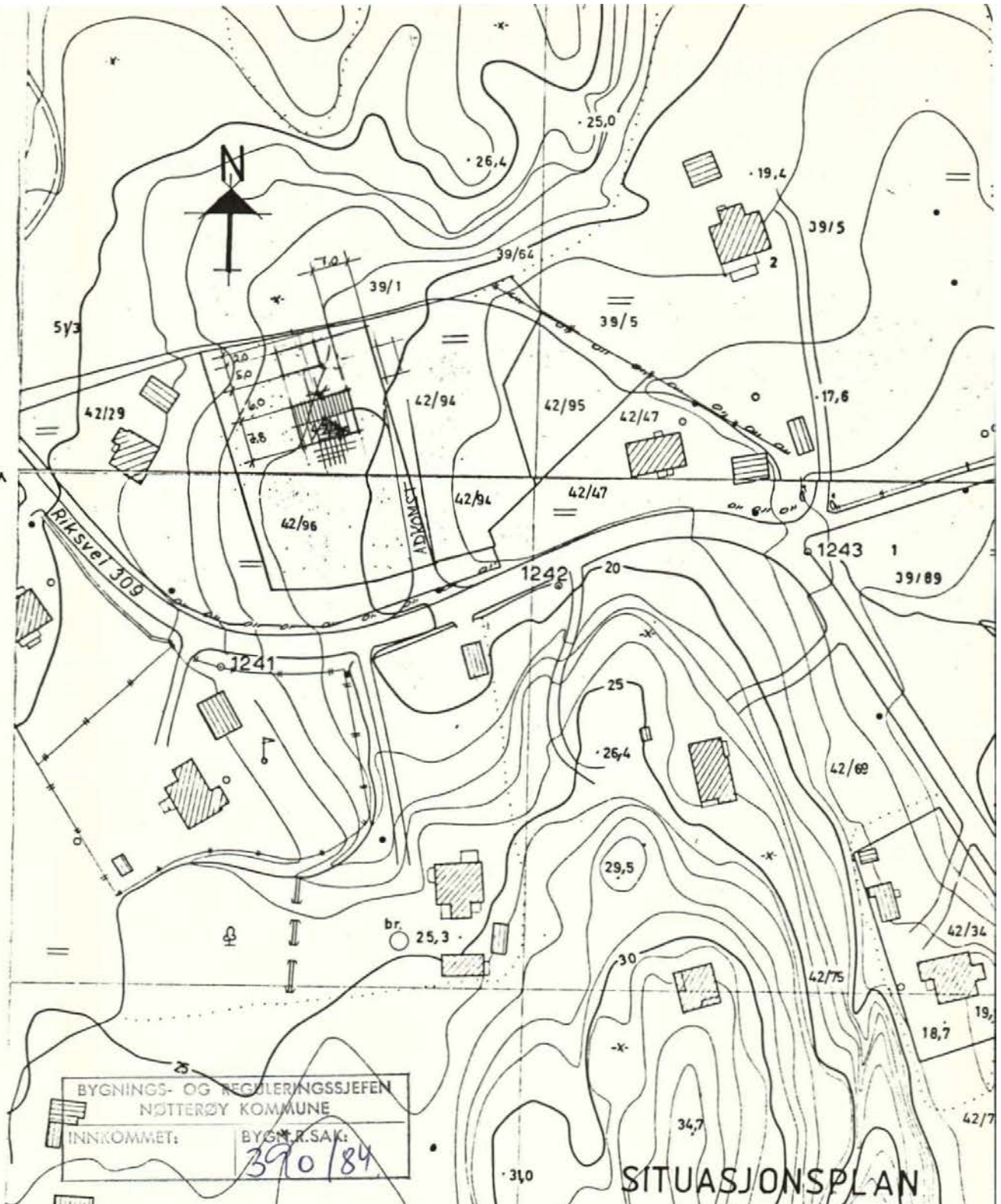
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	GARASJE
30.01-87			1:100	
TROND SOLVANG				Ersattning for:
ÅRBYVN. 10 42/96				Ersattlet av:
Nøtterøy				
Henviøring:		Beregning:		

1009108609NOT 4.00074





1009100009NOT400070



BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN  
 NØTTERØY KOMMUNE  
 INNKOMMET: BYGNINGS.SAK:  
 390/84

### SITUASJONSPLAN

Byggherre: **TROND SOLVANG**  
 Byggested: **REØVEIEN 42/96**  
 B. kommune: **NØTTERØY**

Grunnflate: 33,4  
 Leieareal: 29,0  
 Mål = 27,6 1:1000

**BAMBLE BYGG A.S**  
 3970 Langesund Tlf. (035) 73 433

ARK 350  
 15.06.84

Dato: 15.06.84

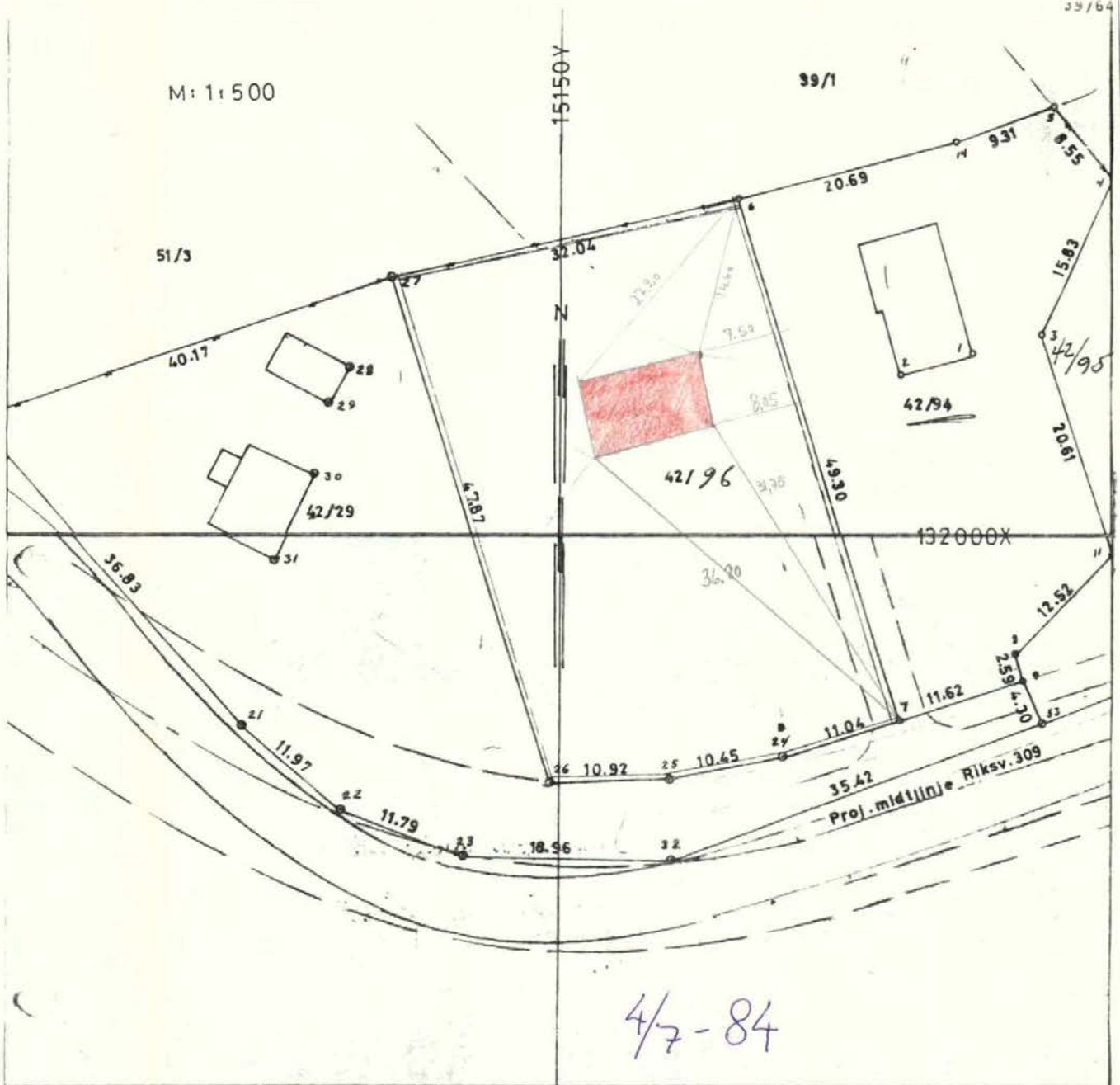
Leverandør:

1009100009N01400071

33/64

M: 1:500

39/1



4/7-84

KROONE = SALING ÷ 20 cm.

KOORDINATER:

27	-15165.222Y	132023.317X
6	-15133.980"	132030.420"
7	-15119.040"	131983.430"
24	-15129.561"	131980.082"
25	-15139.811"	131978.060"
26	-15150.720"	131977.695"

*SK*

Areal: 158334KVM

J. nr. 88/68 c

Li nr.

...Nøtterøy..... kommune

Dato	1977-71	liv nr.	
J. nr.	414	Exp.	21/7-71
NØTTERØY JORDSTYRE			

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning  
over

Parsell av "Skauen" (elend. navn), gr. nr. 42 br. nr. 29

Parsellen er gitt br. nr. 96 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet \_\_\_\_\_ gate/vei nr. \_\_\_\_\_  
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1970 den 7/10 og 1971 den 24/5 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av ovennevnte eiendom.

Forretningen er forlangt av Signe Juul.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Gunnar Holth.

I nærvær av kartvitne Arne Bekkeli.



Færder kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	42	96	0	0	Årøyveien 10, 3135 TORØD

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1519.37m <sup>2</sup>
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1519.38m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

### BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

### MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Færder kommune

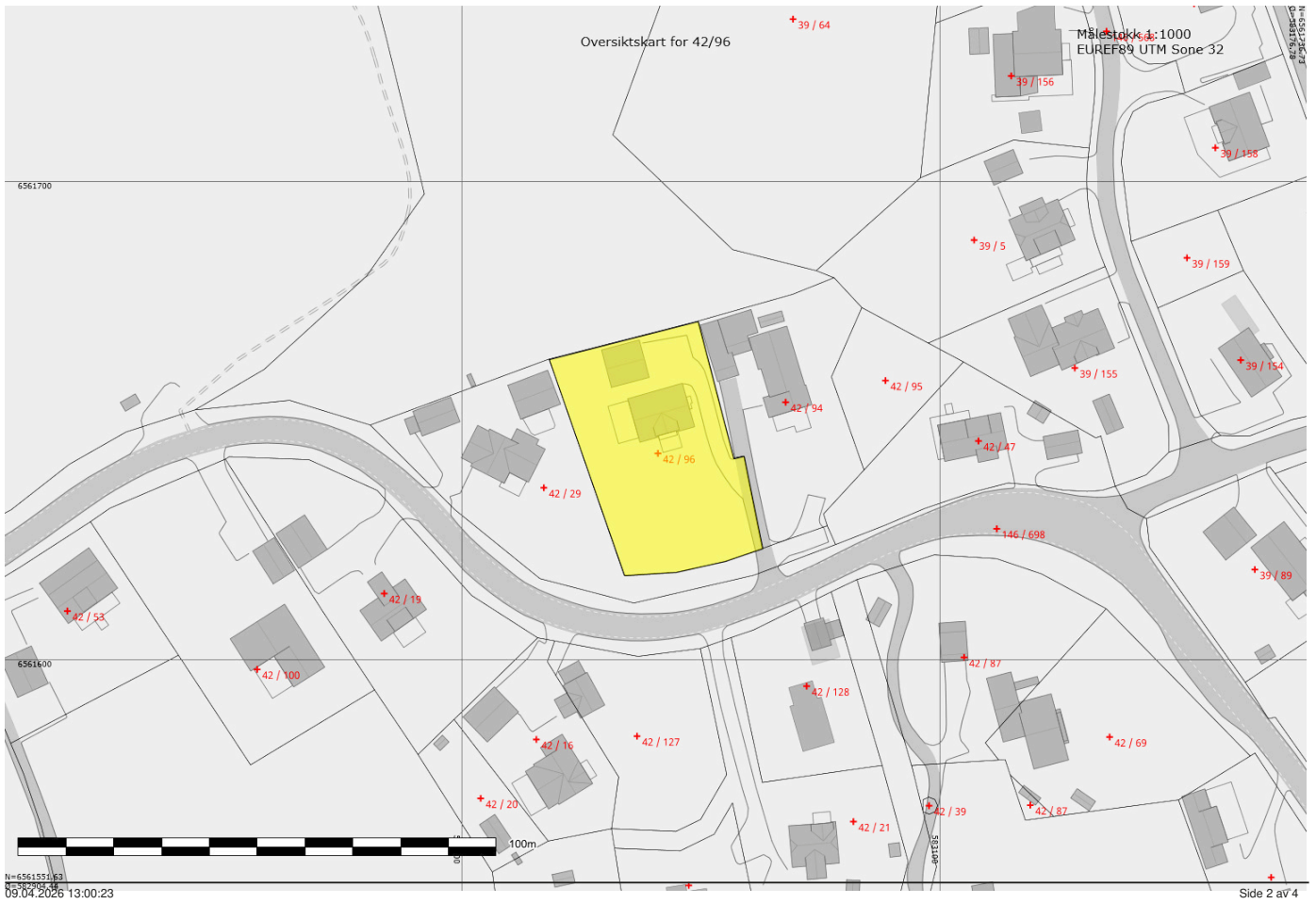
## Matrikkelkart

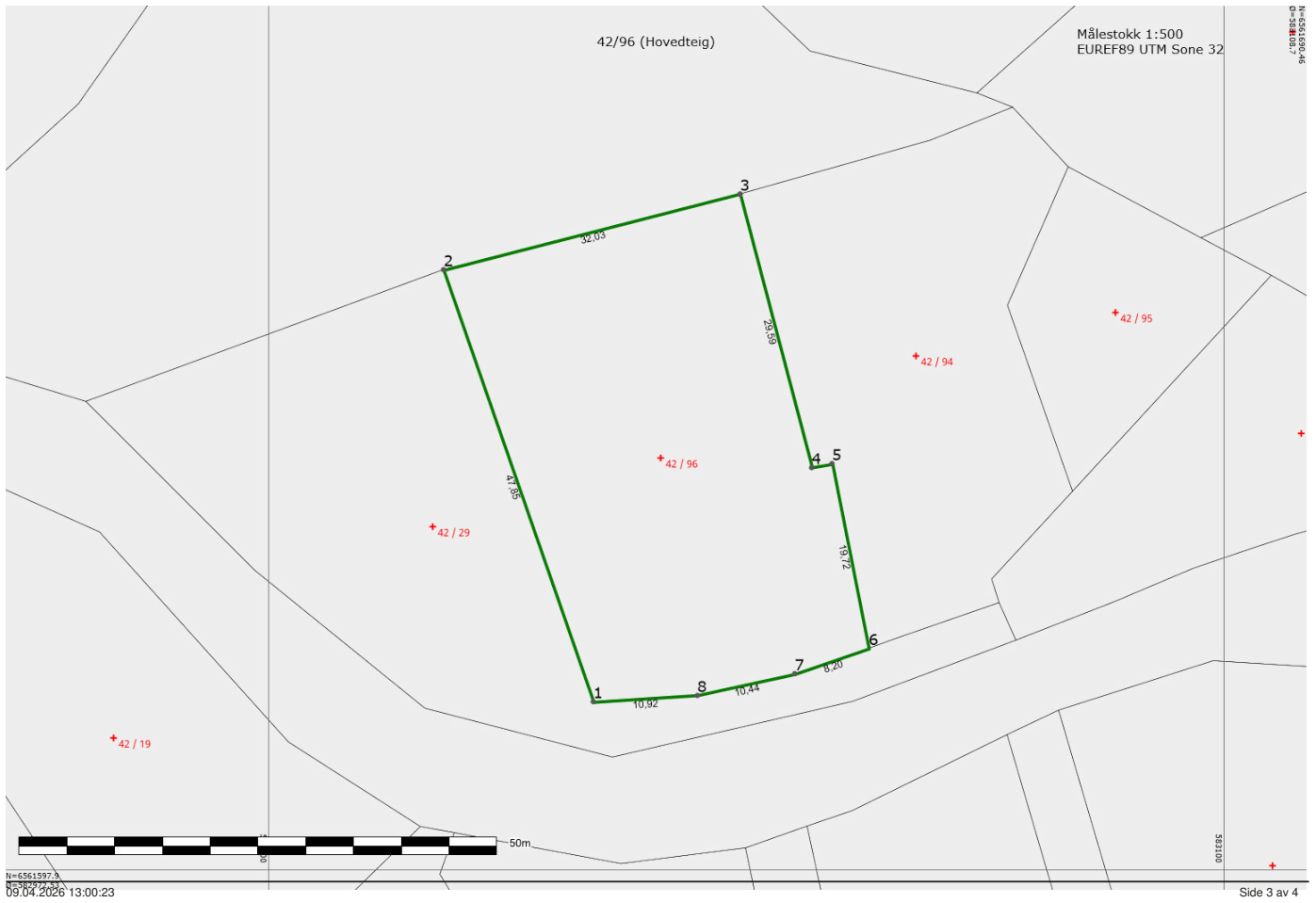
### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	42	96	0	0

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 1519,40

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6561643,10 Øst: 583041,09

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6561617,62	583034,02	Jord	Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			47,85	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
2	6561662,83	583018,35	Jord	Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			32,03	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
3	6561670,74	583049,39	Jord	Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			29,59	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
4	6561642,11	583056,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			2,17	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
5	6561642,53	583059,01	Ikke spesifisert	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			19,72	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
6	6561623,19	583062,87	Ikke spesifisert	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			8,20	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
7	6561620,54	583055,11	Jord	Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			10,44	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		
8	6561618,26	583044,92	Jord	Rør	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			10,92	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler		



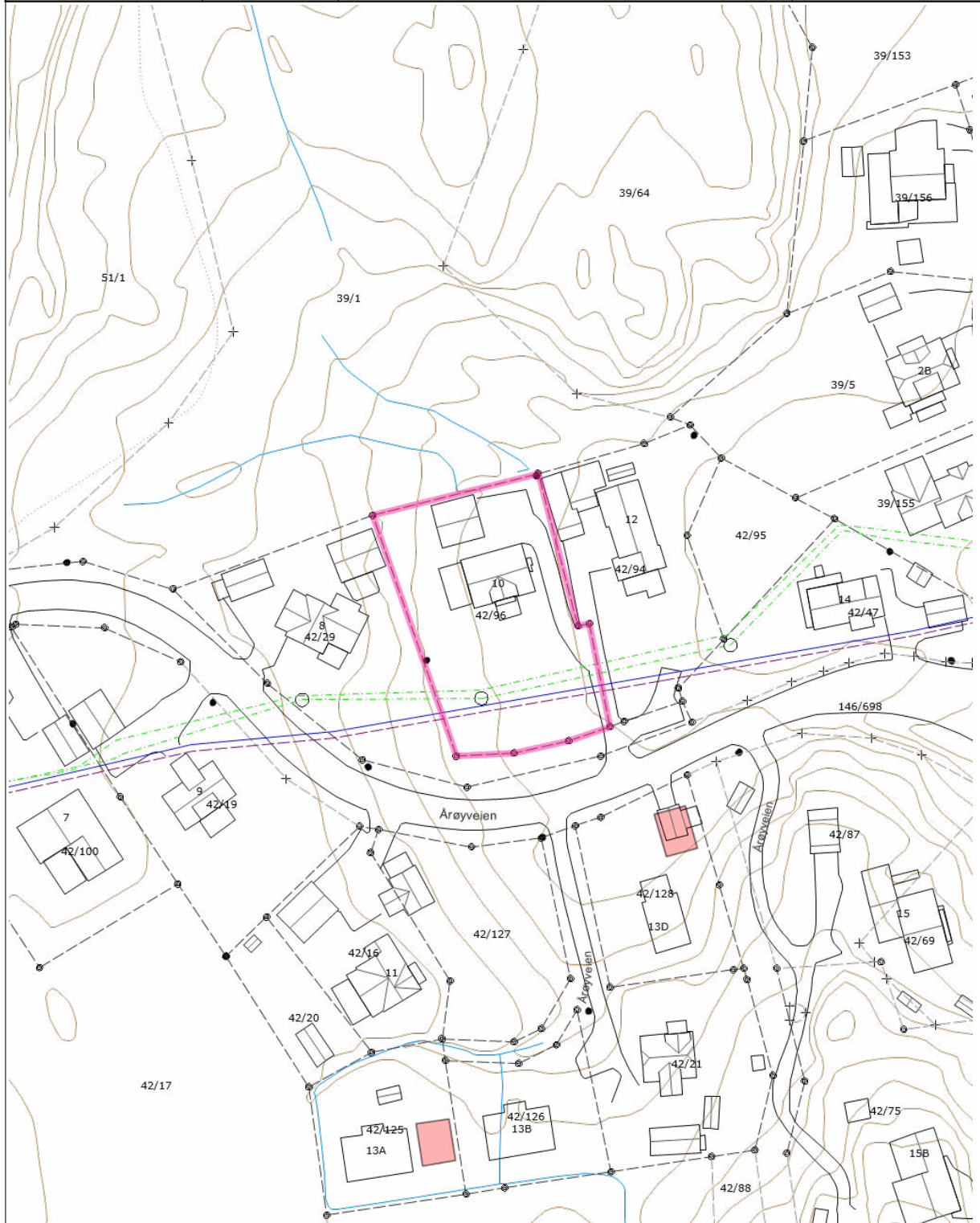
Færder kommune

## Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Årøyveien 10 3135 TORØD			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kum - annen eier	 Overvannsledning	 Spillvannsledning
 Vannledning uten Vestfold vann	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Traktorveg
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Kanal og grøft	 Høydekurve



Færder kommune

## Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	42	96	0	0

## BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Enebolig	8321663	0	Tatt i bruk	Bolig	201	0	0	201			
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettningstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 6561650 Øst: 583042 System: EPSG:25832			Nei	1							
Energikilder		Oppvarming									
Elektrisitet		Elektrisk									
Bygningstathistorikk		Dato	Registrertdato			Slettetdato					
RA-Rammetillatelse		27.06.1984	27.06.1984								
IG-Igangsettningstillatelse		16.07.1984	16.07.1984								
TB-Tatt i bruk		19.04.1985	19.04.1985								
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	201	5	Kjøkken	1	2	Årøyveien 10	42	96	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	76	0	1	76	0	76				
2	Hovedetasje	53	0	0	53	0	53				
1	Kjelleretasje	72	0	0	72	0	72				

## Referanse

2-Kommunal kode 2: 1.D.31.

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 390/84

Referanse

4-Kommunal kode 4: 1.A.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

## Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	42	96	0	0	Grunneiendom		Ja	1519,4	1520	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
10.08.1971	Nei	Nei	Nei			Nord: 6561643.1 Øst: 583041.09 System: EPSG:25832				

## FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			42/96	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			42/96	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			42/96	0
Planlagt fradeling	10.08.1971			Avgiver	42/96	-63
Skylddeling	10.08.1971			Avgiver	42/29	-1520
				Mottaker	42/96	1520

## BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8321663	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	201	0	201
8333246	Garasjeuthus annekst til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	71	71

## ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Årøyveien	10			Nord: 6561650 Øst: 583042 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3135-TORØD Kirkesokn 2-Torød Stemmekrets 2-HÅRKOLLEN Tettsted 2644-Årøysund Grunnkrets 603-Årøysund SKOLEKRETS 2-TORØD

## KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser

U-Uoppgitt

P-Målebrevsprotokoll: 37/44  
J-Journalnummer: 100/85

#### 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
1519,4	Nord: 6561643,10019881 Øst: 583041,08999386 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:



## Færder kommune

Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163

Telefon

Utskriftsdato: 09.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Færder kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3911 **Gårdsnr.:** 42 **Bruksnr.:** 96

**Adresse:** Årøyveien 10, 3135 TORØD

**Referanse:** 1312260032

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**VIB****Vestfold  
Interkommunale  
Brannvesen IKS**

09.04.2026

## Feie og tilsynsopplysninger:

**3911/42/96/0/0****Adresse: Årøyveien 10,  
3135 TORØD**

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 25.09.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	25.10.22	X	

**Postadresse**

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS  
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg  
Tlf 33 00 36 00  
E-post: [post@vibr.no](mailto:post@vibr.no)  
Org.nr.: 982 847 796  
Bankkonto: 2470.25.42215

**Fakturaadresse**

Vestfold Interkommunale  
Brannvesen  
c/o Fakturamottak  
Postboks 4228  
8608 Mo i Rana  
E-post: [4228@invoicecenter.net](mailto:4228@invoicecenter.net)

Tønsberg brannstasjon  
Ollebukta 6, Tønsberg  
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon  
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon  
Kirkeveien 222, Borgheim  
Faks: 33 40 22 73



BIRTE HATLEHOL  
ÅRØYVEIEN 10  
3135 TORØD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Årøyveien 10, bruksenhet H0101, 3135 TORØD den 06.02.2023

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

**Til stede:**

Eier/representant for eier: BIRTE HATLEHOL  
For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

**Formål**

Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

**Innledning**

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det bli gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

**Status**

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Jan Daniel Nedrevåge på [feier@vibr.no](mailto:feier@vibr.no) eller **93 00 47 97**.

Med vennlig hilsen

Jan Daniel Nedrevåge  
Feiersvenn

-

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

---

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg  
Tlf 33 00 36 00  
E-post: [post@vibr.no](mailto:post@vibr.no)  
Org.nr: 982 847 796  
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS  
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 1



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

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

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

**9. 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. Veggglamper, 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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: Årøyveien 10  
3135 TORØDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tea WærlandTelefon: 930 50 261  
E-post: tea.werland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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